

NÚCLEO URBANO DE TERRANOVA

PLANO DIRETOR

O PRESENTE PROJETO DE LOTEAMENTO FOI
APROVADO PELA PORTARIA DO DIRETOR DO
DEPARTAMENTO DE PROJETOS E OPERAÇÕES
DO INCRA N.º 27 DE 15 DE
OUTUBRO DE 1981 CONFORME
CONSTA NO PROCESSO INCRA / BR /
N.º 4418/81

Benedictino
CHEFE DA DPO/DP

[Assinatura]
DIRETOR DO DP

ROBERTO F. VERONESE
ARQUITETO E URBANISTA

PEDRO WILLI KIRST
ARQUITETO

SERGIO LUDOVICO BERTONI
ADVOGADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE COLIDER

MATO GROSSO

SETOR DE URBANISMO

PRONTUARIO N.º 001 182

APROVADO EM 09 / 07 / 1982

.....*Bartolus*.....

1 -

APRESENTAÇÃO

O presente estudo foi elaborado pela COOPERATIVA AGROPECUÁRIA MISTA CANARANA LIMITADA - COOPERCANA -, e tem por objeto a formulação de um Plano Diretor para o Núcleo Urbano Terranova e o detalhamento do Projeto de Loteamento da 1ª Etapa, a ser implantado em terras selecionados do Programa de Colonização Terranova, localizado no Município de COLIDER, Estado de Mato Grosso, junto ao entrocamento da Rodovia MT/J-1 com a Rodovia BR-163 - Cuiabá/ Santa - rêm.

A equipe técnica responsável pela elaboração destes estudos foi constituída pelos seguintes profissionais:

- ROBERTO F. VERONESE
ARQUITETO E URBANISTA
CREA /8ª Região - nº 7028
Carteira nº 1142- D/RS

- PEDRO WILLI KIRST (TEL 981 9165 Cuiabá)
ARQUITETO
CREA /8ª Região - nº 18.033
Carteira nº 6. 275 - D/RS
Visto 14ª Região nº 1.657/MT

- SERGIO LUDOVICO BERTONI
ADVOGADO
OAB/RS - nº 2.384

2 -

A COLONIZADORA

A Empresa de Colonização Particular responsável pela execução e implantação do Programa de Colonização Terranova em terras da União concedidas pelo INCRA no Município de COLIDER, na região Norte do Estado de Mato Grosso é uma Cooperativa a seguir identificada e caracterizada:

Denominação: COOPERCANA - Cooperativa Agroecuaría Mista Canarana Ltda.

Sede : Vila de Água Boa - MT

Foro : Comarca de Barra do Garças - MT

Escritório Central: Av. Ministro João Alberto ,
nº 10 - Barra do Garças-MT

Escritório Regional: Rua Diogo Domingos Ferreira, 254 Cuiabá - MT.

Registro Constitutivos: JUCEMAT - nº 41.856
INCRA - nº 2.137/75-Autorização de Funcionamento.

Registro INCRA : 73/78 como Empresa de Colonização Particular.

Registro Fiscal: CGC - 03.341.583/1001-02

Diretoria Atual:

Presidente: Engº Agrº ORLANDO ROEWER

Vice Presidente : Engº Agrº JAIR VALMOR BASSO

Secretário : PEDRO JOSINO DOS SANTOS

3 -

O Programa Terranova

3.1

Histórico

Em meados de 1.978 os índios Caingangues das Reservas Indígenas de Nonoai e Guarita, no Estado do Rio Grande do Sul, expulsaram a força e com violência mais de 1.000 famílias de colonos que ocupavam e exploravam suas terras. Foram incendiadas e destruídas as casas, galpões e lavouras dos colonos, na sua maioria constituídas de pequenos agricultores, que ficaram reduzidos à condições de indigentes rurais e foram de imediato socorridos pelas Prefeituras Municipais e pelos Governos Estadual e Federal.

O drama vivido por essas famílias humildes de pequenos agricultores, jogados nos corredores das estradas da região do Alto Paraguai ou alojados precariamente em parque de exposições agropecuárias, comoveu a comunidade gaúcha que passou a exigir do poder público uma solução imediata e definitiva.

A solução porposta pelo Governo Federal através dos Ministros do Interior e Agricultura, foi a de assentamento dessas famílias de agricultores em terras públicas já discriminadas no Norte do Estado de Mato Grosso para onde seriam transferidos aqueles que aceitassem a oferta feita.

A Coopercana foi convocada pelo Governo Federal através do Exmo. Sr. Ministro do Interior, para assumir os encargos da execução e implantação de um Programa de Colonização em terras da União no Norte de Mato Grosso, para onde teriam que ser transferidas as 1.000 famílias de colonos. A proposta apresentada pela Coopercana foi aceita e aprovada pelo Governo Federal - EM Interministerial 041/78 aprovada pelo Sr. Presidente da República em 12/06/78 - tendo sido oficialmente credenciada para assumir os encargos da solução proposta pelo Governo aos agricultores flagelados.

Os primeiros colonos foram transferidos para Terranova em 19 de julho de 1.978 e assentados em lotes rurais da Agrovila I do Projeto Terranova I.

3.2 -

Características Gerais do Programa

A área destinada ao Programa na dimensão de 435.000 ha, está localizado no Município de COLIDER, a Norte do Estado de Mato Grosso, junto à margem esquerda do Rio Peixoto de Azevedo, afluente da margem direita do Rio Teles Pires, da Bacia Hidrográfica do Rio Tapajós. A Gleba é servida pela Rodovia BR-163, Cuiabá- Santarém, que a atravessa no sentido sul/norte, do KM 645 ao KM 690 e pela Rodovia MT/J-1 que partindo do KM 645 da BR-163 segue no rumo Sudoeste e cruza o Rio Teles Pires próximo à barra do Rio Peixoto de Azevedo; e esta contida no espaço geográfico formado pelos paralelos de 10°S e 11°S e pelos Meridianos de 54°30'W e 55°30'W.

A Coopercana executou duas fases do Projeto TNA I e TNA II - que ocuparam um total de 270.203 ha e possibilitou a formação de 1071 lotes de colonização distribuídos em 9 (nove) Setores Rurais localizado ao longo das Rodovias MT/J-1 (Setores A/I, B/I, C/I, D/I, e A/II) e BR-163 (Setores B/II e E/I e F/I) e da Estrada Rural E (Setor C/II).

A cada lote de colonização corresponde: um Lote Rural na dimensão de 100 ha (TNA I) ou 50 ha (TNA II), um Lote Chácara com 1,7 ha, localizado na Agrovila correspondente ao Setor de localização do Lote Rural, e uma Quota num Condomínio de Reserva Florestal correspondendo a uma fração ideal de terras da mesma dimensão do lote rural mas indisponível pelo parceleiro.

A região onde se localiza a Gleba é coberta pela mata Amazonica do tipo semi-caducifolia e esta abrangida pelas limitações ao uso impostas pelo Código Florestal. Para atender as exigências legais de preservação da floresta amazonica foram definidas as delimitadas Glebas para constituírem Condomínios de reservas florestais, recebendo cada parceleiro uma quota parte em condomínio com restrição ao uso, e que equivale em área, a do lote rural sobre o que tem a plena e ampla disposição e uso.

O Programa prevê a instalação de um Núcleo Urbano, localizado junto ao entrocamento dos eixos rodoviário -

...

rios da BR-163 e MT/J-1, com a função de polarizar todas as atividades econômicas, sociais e políticas de região de influência do Programa.

O Programa de Colonização Terranova atende aos requisitos de um plano micro-regional de desenvolvimento sócio-econômico e com estas características vem sendo executado pela Coopercana ao longo desses três anos.

A implantação do Núcleo Urbano do Programa, futura Cidade TERRANOVA, como planejado e detalhado nestes estudos completa a infraestrutura básica definida nas diretrizes do Ante-Projeto aprovado pelo INCRA pela Portaria nº 926/78

CAP. II

REGIONALIZAÇÕES

1 - REGIONALIZAÇÕES

As regionalizações legais e os estudos da região aqui citados tem a finalidade de situar a futura cidade de Terranova em seu quadro político e mesológico.

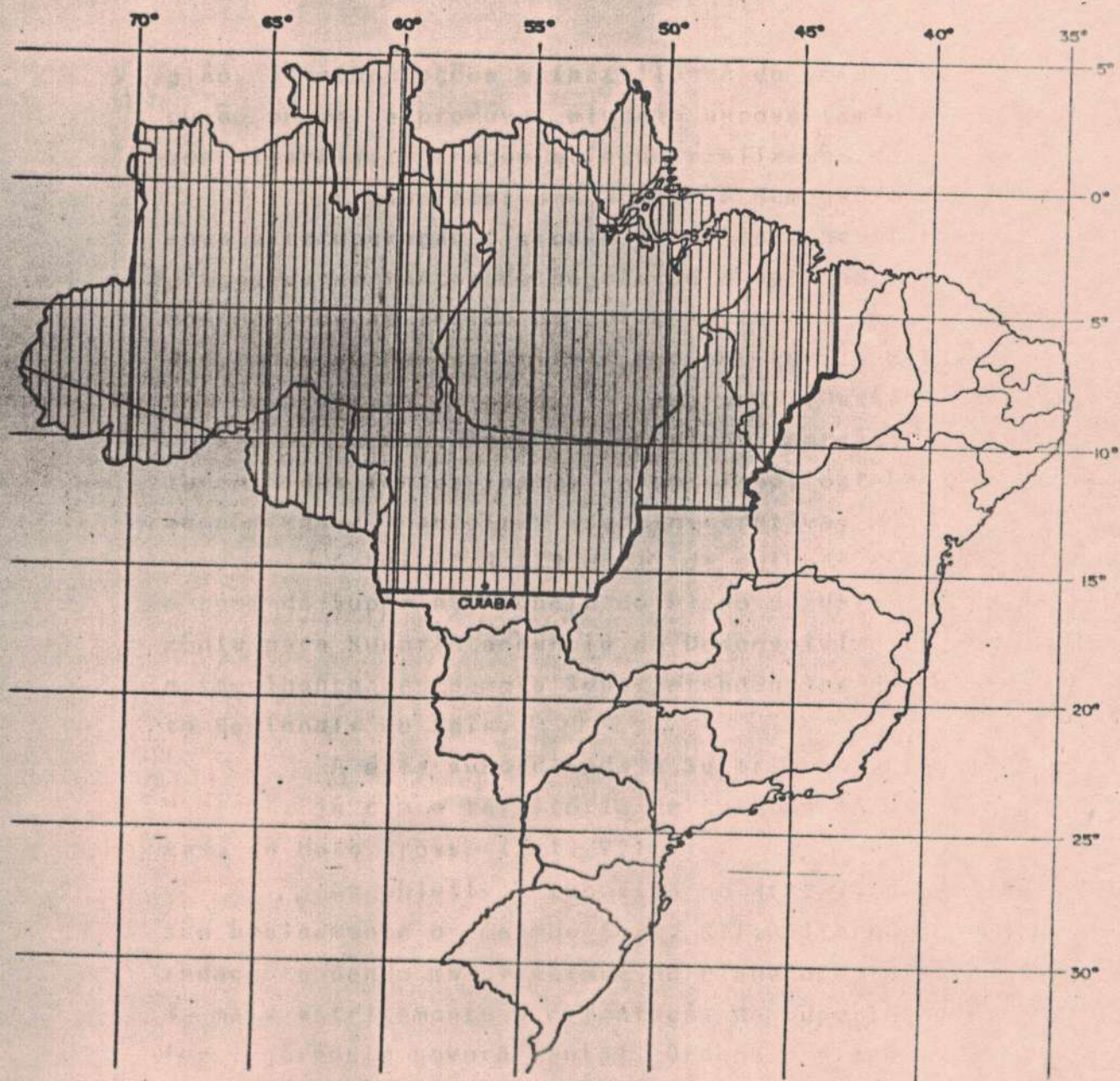
A generalização e as escassas informações não dão a precisão desejada. Somente com a paulatina e progressiva ocupação e consequente humanização da área, elementos melhores e mais precisos serão obtidos para conhecimento desta frente pioneira. Servimo-nos por enquanto dos poucos dados existentes.

1.1 - PLANO DE VALORIZAÇÃO ECONÔMICA DA AMAZÔNIA

A colonização que a COOPERCANA- Cooperativa Agro Pecuária Mista Canarana Ltda- está levando a efeito em Terranova, situa-se na área delimitada pela lei nº 1806 de 06 de janeiro de 1953.

Esta, que cria " Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia" diz em seu artigo 2º: A A mazônia Brasileira, para efeito de planejamento econômico e execução do Plano definido nesta lei, abrange a região / compreendida pelos estados do Pará e do Amazonas, pelos territórios federais do Acre, Amapá, Guaporé e Rio Branco e ainda parte do Estado de Mato Grosso ao norte do paralelo 16º e a do Estado de Goiás ao norte do paralelo 13º e a do Maranhão a oeste do meridiano de 44º (fig.nº 1).

Fundamenta-se a lei em critérios geo-políticos / com a finalidade de estabelecer uma área de pouco mais de 5.000.000 Km², 59,4% do território brasileiro menos desenvolvido e despovoado do país. Apesar de citado como Região Lei, não corresponde a critérios geográficos e culturais, mas tem a finalidade de promover o desenvolvimento econômico, cultural e de ocupação desta vasta área do norte brasileiro. Esta finalidade está expressa no artigo 7º, em que resumidamente, diz que a Lei destina-se a promover a produção agrícola, tendo em vista as condições ecológicas da Re



ÁREA DE ATUAÇÃO DA SUDAM LEI N° 5.173

(FIG. 1)

gião, diferenciações e fertilidade do solo, fomento da produção animal e promover ainda o aproveitamento dos recursos minerais, extração e industrialização da floresta.

Estabelecer uma política demográfica que compreenda a recuperação física e social dos habitantes, a imigração de correntes de população e agrupamentos de elementos humanos da região ou outros estados, em áreas escolhidas, onde venham constituir núcleos rurais permanentes. Manter um programa de pesquisas regionais, estabelecer um plano viário de comunicação e um plano energético com aproveitamento das fontes locais. Além disso, estabelecer medidas econômicas, financeiras e administrativas.

A Lei nº 5.173 de 27 de outubro de 1966, altera o nome da Superintendência do Plano de Valorização da Amazônia para Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia, a semelhança das demais Superintendências de Desenvolvimento Regionais do País.

A área subordinada à Superintendência mantém-se a mesma, já com o território de Guaporé incorporada ao Estado de Mato Grosso (art. 2º).

Os objetivos expostos no art. 7º da lei anterior são basicamente os mesmos (art. 3º), alternando contudo a redação e dando maior ênfase ao Planejamento, subordinando-o mais estritamente a orientação da Superintendência e maior ingerência governamental. Ordena e dispõe de maneira mais precisa a constituição da SUDAM e sua operacionalidade, suas atribuições e seus aspectos financeiros. A Lei nº 5.374 de 7 de dezembro de 1967 altera e completa a constituição da SUDAM e o Decreto nº 62.175 de 25 de dezembro estabelece as normas provisórias para aplicação da lei citada anteriormente.

1.2 - AMAZÔNIA LEGAL MATO-GROSSENSE

Esta expressão é inferida das Leis anteriormente mencionadas, incorporada nesta, não sendo objeto de lei com referência própria. Não tem portanto relação direta, co

mo ficou dito, com os espaços geofísicos e ambientais caracterizados mas são partes da área geo-econômica. (Fig. 2).

Segundo obra de Fausto Vieira de Campos "Retrato de Mato Grosso" a Amazônia Legal Mato-Grossense possui área de 875.720 Km², correspondendo quase a totalidade desse Estado e a 17,312% do total da área total da Região Amazônica.

De uma primeira e grande divisão a área mato-grossense incluída na Região Amazônica divide-se em três zonas distintas:

- 1 - Encosta e baixada do rio Paraguai;
- 2 - Chapadões mato-grossenses;
- 3 - Encosta setentrional do planalto brasileiro.

A primeira dessas regiões abrange o alto vale do Rio Paraguai e seus afluentes e subdivide-se em Zona de Encosta e do Pantanal.

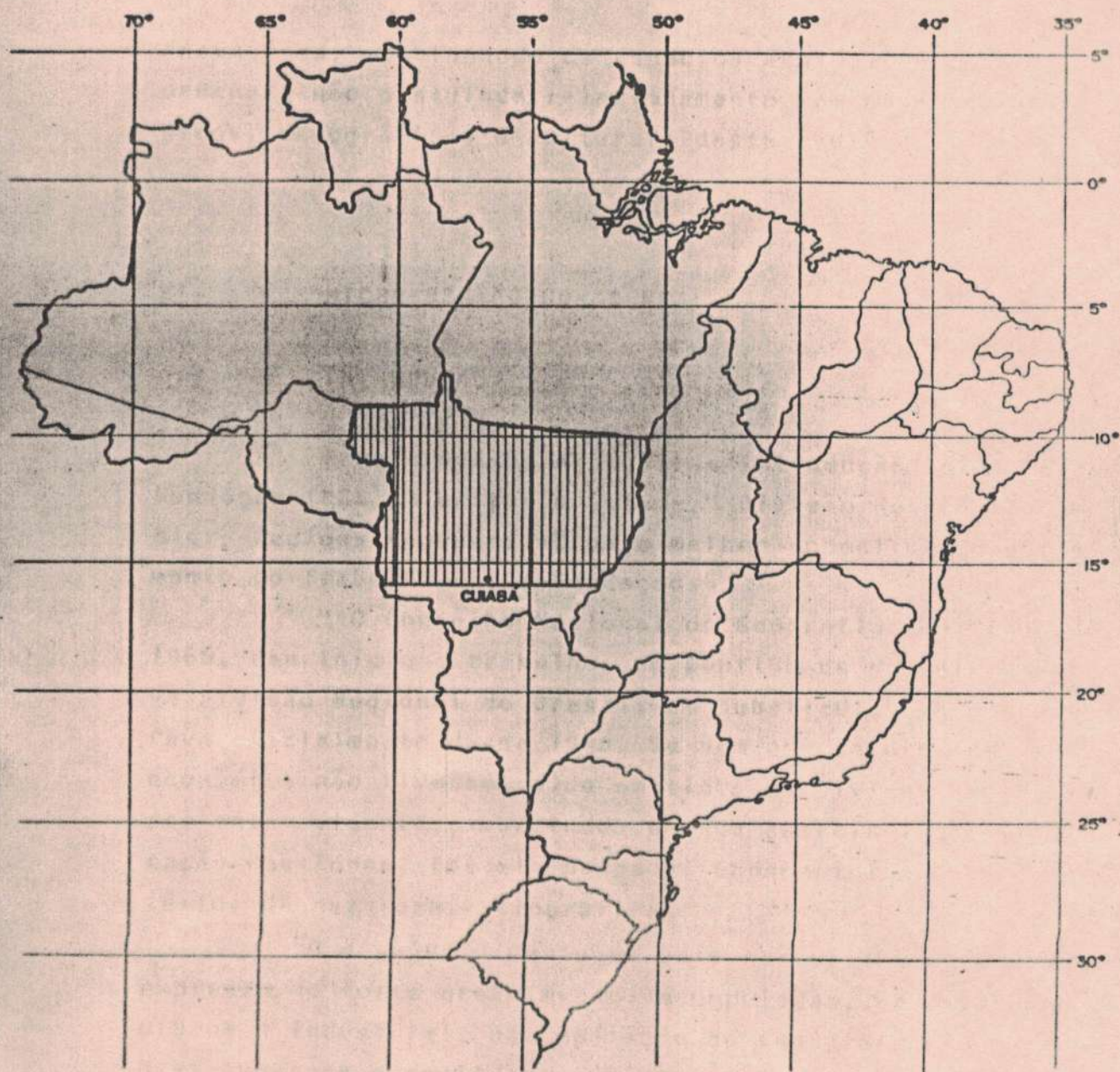
Os Chapadões Mato-Grossense estendem-se na área mais central de Mato Grosso, em altitudes que variam de 250 a 800m acima do nível do mar, descambando suavemente para o Norte até o ponto onde começam a aparecer as cachoeiras e as corredeiras que assinalam a descida para a planície do rio mar.

Finalmente, a Encosta Setentrional do Planalto / Brasileiro, ao sul da planície amazônica, com os Estados do Pará e de Goiás. Esta região é caracterizada pelas rochas que constituem o complexo cristalino brasileiro, com ocorrências, no entanto, de áreas de terrenos cretáceos, entre os rios Juruena e Teles Pires (formadores do Tapajós) e Xingü e Araguaia.

Ao Sul desta zona situa-se TERRANOVA.

1.3 - CONCLUSÃO

O conjunto das leis relativas ao Plano de Desenvolvimento da Amazônia e o espaço físico que determinam, relacionam-se a uma área geo-econômica, a menos desenvolvida do país, e tem como objetivo o desenvolvimento e povoação /



AMAZÔNIA LEGAL MATOGROSSENSE

(FIG. 2)

desta área, mencionando os aspectos ecológicos de maneira ordenada não possuindo relacionamento com aspectos geofísicos, demográficos e culturais desta região.

2 - MICRO-REGIÃO HOMOGENEA

2.1 - INTRODUÇÃO

Transcrevemos a seguir a introdução feita pela Fundação IBGE ao editar o volume "Divisão do Brasil em Micro-Regiões Homogêneas", para melhor conceituar o norteamento do Trabalho dessa Fundação.

"O Conselho Nacional de Geografia, em fins de 1966, deu início a trabalhos no sentido de definir uma nova divisão Regional do Brasil, em substituição a que vigorava oficialmente desde 1940. Se bem que fatores de ordem econômica não tivessem sido omitidos na Divisão Regional, até então vigente, sobretudo no que se referia à delimitação das Zonas, foi ela baseada fundamentalmente em critérios de natureza fisiográfica.

"O desenvolvimento do país nas últimas décadas, expresso no forte crescimento da população, na expansão urbana e industrial, na ampliação da rede ferroviária, na nova estrutura da realidade econômica apontada no documento oficial.

"O problema de estabelecer uma nova divisão regional através de estudos visando a uma melhor organização dos espaços homogêneos, planejados e caracterizados.

"A elaboração dos trabalhos seguiu inicialmente a orientação metodológica prestada pelo professor Michel Bouchefort durante uma série de seminários realizados em 1966. Posteriormente foi realizado o objetivo final de confrontar os resultados parciais assim obtidos para a formação de uma divisão mais adequada do país em regiões.

"O espaço homogêneo como forma de organização em função da produção, foi explorado por pesquisadores de folos, ciências sociais e econômicas. Como instrumentos para

liares no momento da definição e delimitação dos espaços, utilizavam-se, embora não de forma sistemática, mapas e estatísticas.

"Foram individualizadas áreas que se identificam por certa forma de combinação dos elementos geográficos, sempre dentro de determinado nível de generalização; desde que mudava substancialmente um dos elementos, mudava a combinação e passava-se a outra unidade. Naturalmente, quanto menor grau de generalização e maior o número de elementos geográficos, considerados, menores e mais numerosos / foram os espaços diferenciados.

"Nos estudos que se seguiram empenharam-se os diferentes Setores da Divisão de Pesquisas Regionais do Departamento de Geografia, tendo como principal objetivo a revisão dos limites regionais propostos no "Esboço Preliminar". Neste exame foram utilizados trabalhos elaborados para fornecer subsídios aos estudos de regionalização tais como:

"1 - Domínios Ecológicos - os fatos naturais foram encarados segundo o papel que exerce nas atividades e formas de organização humana. Uma síntese parcial deste exame forneceu a divisão em espaços homogêneos naturais.

"2 - Áreas de População - Foram definidas áreas de mesmo comportamento demográfico no que se refere aos aspectos quantitativos e dinâmicos. Esta síntese parcial fornece os espaços homogêneos quanto à população, reflexos das atividades humanas.

"3 - Regiões Agrícolas - o território brasileiro foi dividido em áreas com unidade de organização do ponto de vista agrário. Para tanto foram analisados: a estrutura agrária; a forma de utilização da terra; a produção agrícola. Esta síntese foi fundamental para revisão dos limites dos espaços homogêneos, tendo em vista o papel desempenhado pelas atividades agrárias em grandes extensões do território nacional.

"Igualmente foram utilizadas outras sínteses, tais como Atividade Industrial, e da Infraestrutura dos Transportes e a das Atividades Terciárias não Polarizadoras".

MICRO-REGIÕES DO CENTRO-OESTE

É natural que as micro-regiões da Região Centro-Oeste, como da Região Norte pelos conhecimentos esparsos, pela fraca economia e demografia, pela dificuldade de acesso não apresentam a maior precisão de delimitação e principalmente homogeneidade (característica principal deste regionalização) do que as situadas a leste, principalmente / centro-leste e sul..

Conforme IBGE - "Geografia do Brasil - Região Centro-Oeste" (1977):

"A posição secundária do Centro-Oeste no processo social e econômico nacional refletem-se na relativa escassez da investigação e da exploração científica deste outro Brasil de retaguarda e do futuro, mormente se comparado com abundância de estudos nacionais e estrangeiros sobre o espaço oriental do país. O acesso de informações e o gênero de pesquisas referentes ao planalto Central também revelam falta de uniformidade tanto no tipo de tratamento quanto nos temas abordados" (Maria Velloso Galvão).

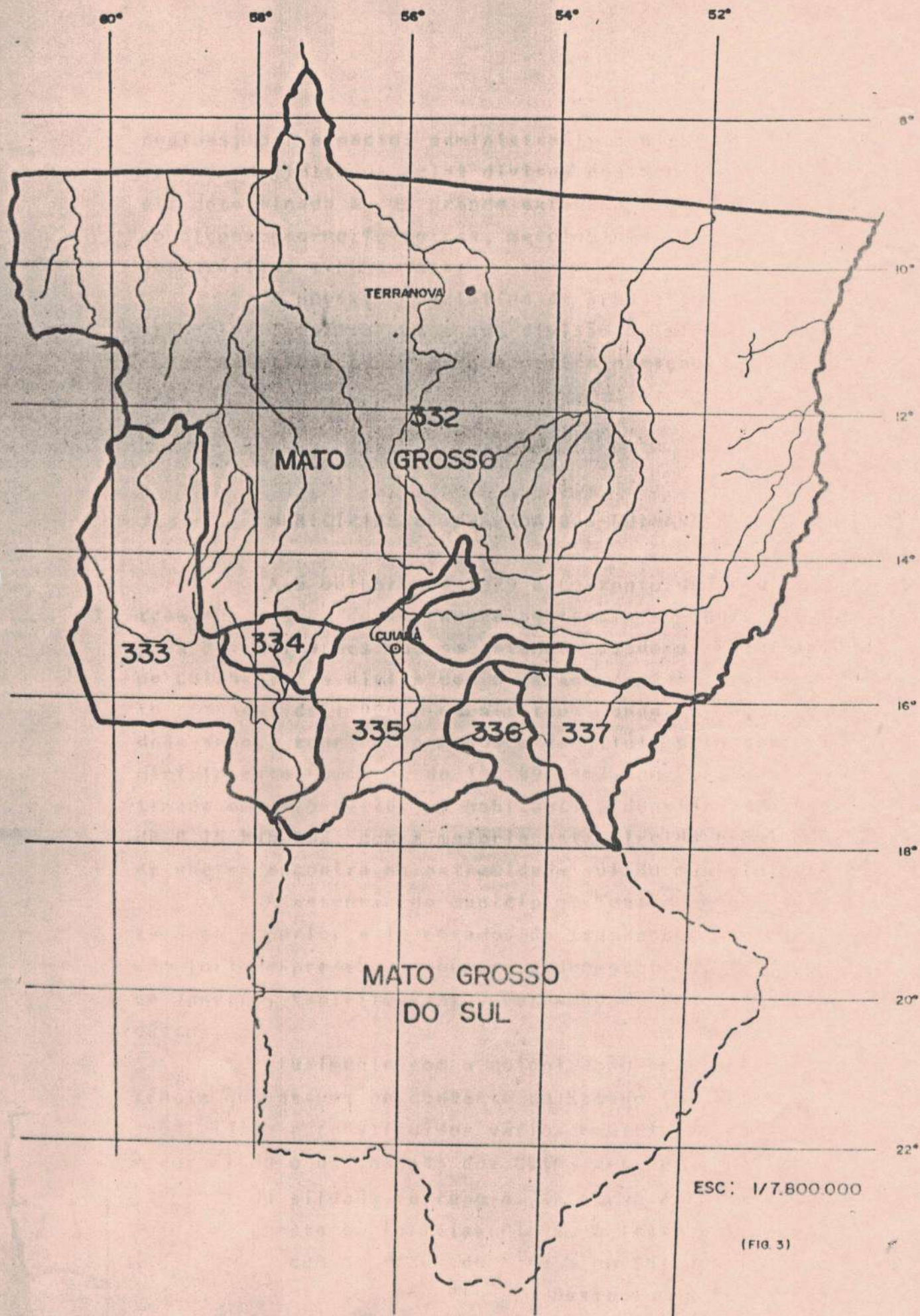
2.2 - MICRO-REGIÕES HOMOGENEAS 332 (MT)

A área onde se situará a cidade de Terranova pertence a esta vasta Micro-Região, que "corresponde ao que vagamente se denomina Norte de Mato Grosso". (IBGE) (Fig.3).

É a parcela menos povoada de Mato Grosso, no qual a ocupação humana fracamente dispersa ao longo dos vales / tende a concentrar-se ao longo do paralelo de Cuiabá e na faixa meridional da micro-região em foco.

A sua área é de 625.000 Km², cerca de 3/4 da área do estado e superior em superfície à grande maioria dos estados brasileiros.

As cidades sedes ficam situadas nos chapadões e cerrados no extremo meridional dos respectivos municípios, a maior parte próxima a Cuiabá e as divisas municipais se estendendo até a divisa do Estado do Pará. Como as micro -



MICRO REGIÕES HOMOGÊNEAS

FONTE: NOVA DIVISÃO ESTADUAL - PAULO NOVAES SILVEIRA

regiões, por aspectos administrativos e por efeito de da - dos são delimitados pelas divisas dos municípios, fica assim determinada a sua grande extensão e a diversidade de condições geo-morfológicas, mesológicas, sócio-econômicas, demográficas e culturais.

A povoação paulatina da área e sua humanização irá criar infalivelmente sub-divisão da micro-região com características próprias que determinarão sua homogeneidade.

2.3 - MUNICÍPIOS DE CHAPADA DOS GUIMARÃES E COLIDER

Até outubro de 1979 e portanto no início deste trabalho a área de Terranova pertencia ao município de Chapada dos Guimarães que se estendia desde as proximidades/ de Cuiabá até a divisa com o estado do Pará, tendo portanto chapadas de 1.000 m de altitude, onde se encontra a cidade sede, a zona de cerrados e da Hiléia para-amazônica, município este com área de 145.491 Km² com uma população estimada em 1975 de 20.953 habitantes, densidade demográfica de 0,15 hab/km², com a maioria estabelecida próximo à cidade que se encontra na extremidade sul do município. (Fig.4).

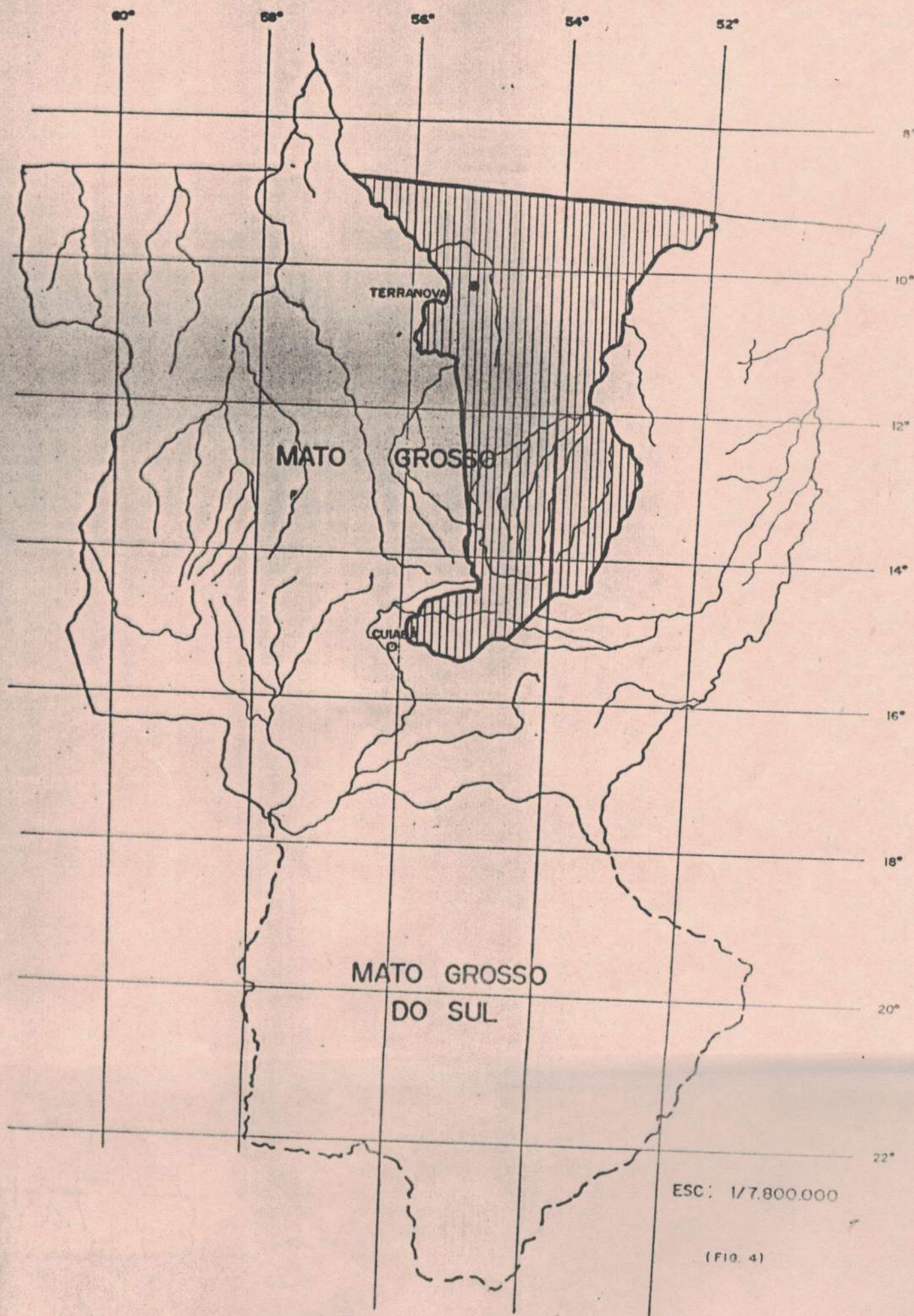
A extensão do município, fazia com que este tivesse área superior a 10 estados da federação, sendo alguns / com forte expressão econômica e demográfica, tais como Rio de Janeiro, Espírito Santo, Pernambuco, Santa Catarina e outros.

Atualmente com a colonização existente e a importância que assume no contexto do Estado foi este município, subdividido e constituídos vários municípios dos quais o menor ficou o de Chapada dos Guimarães. No município de Colider ficou situada Terranova. De forma aproximada tem como divisa oeste o rio Teles Pires, a leste o Xingú, ao norte a divisa com o Estado do Pará e ao Sul uma linha que seguindo em parte o Teles Pires a Oeste e a BR 80 a leste, numa linha que a grosso modo seguiria do paralelo 12°Sul a

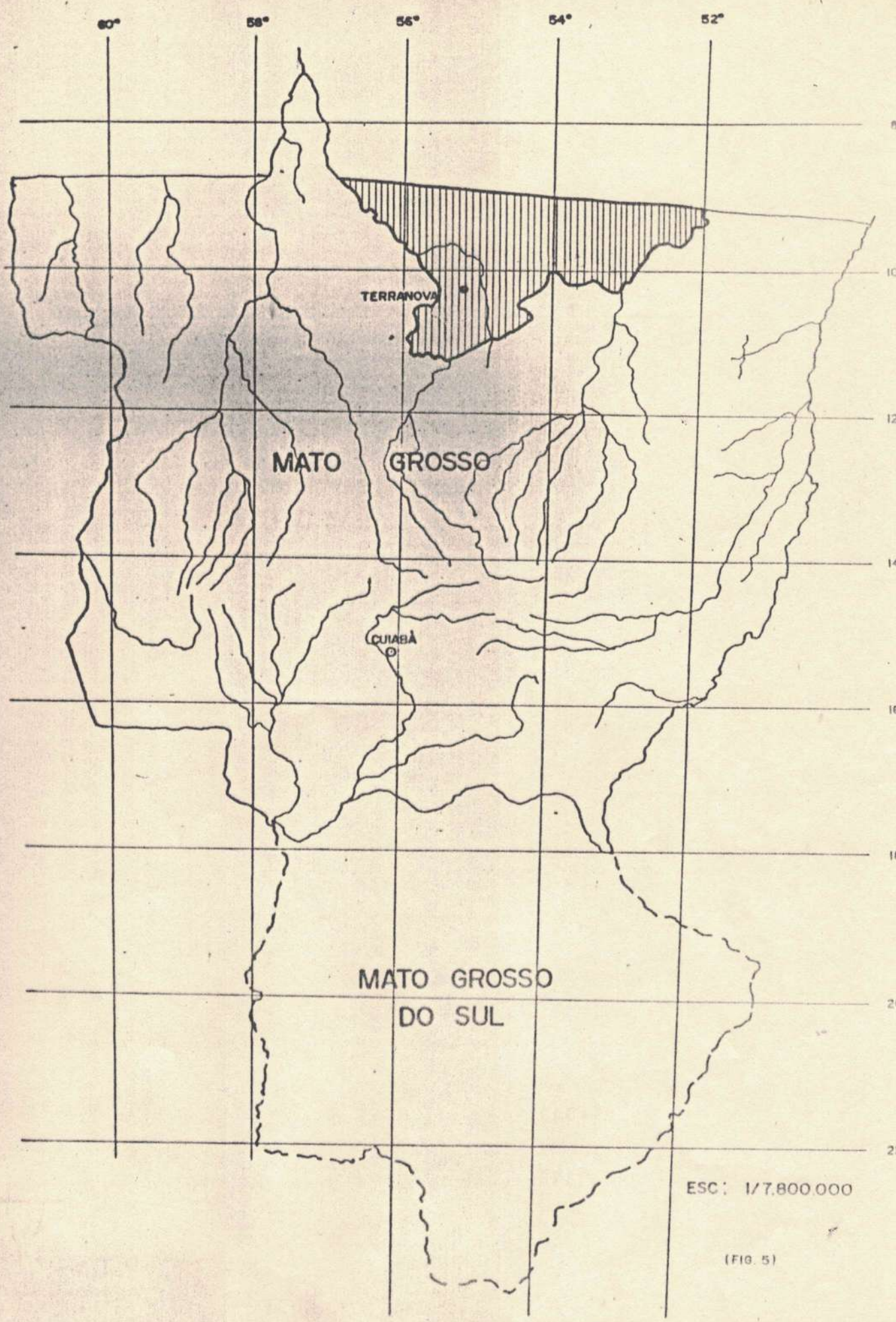
11°30' Sul de oeste a leste. (Fig.5).

3 - CONCLUSÃO

Querer descrever a Região em que se situa Terranova pelos elementos oficiais não esclarece o essencial de sua estrutura. As novas colonizações que estão se processando nas proximidades estabelecerão uma determinada e característica Região.



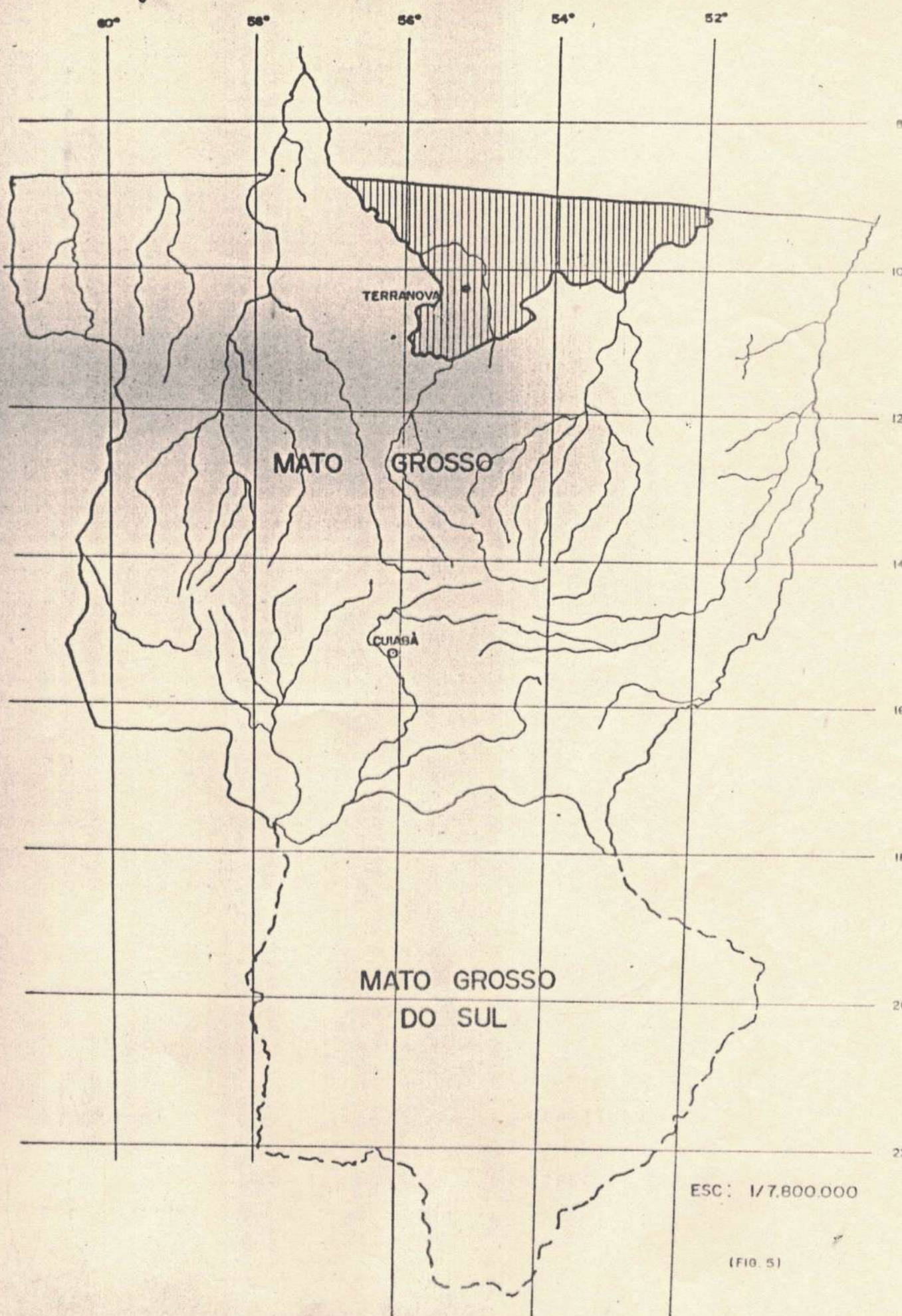
MUNICÍPIO DE CHAPADA DOS GUIMARÃES
ANTES DO DESMEMBRAMENTO



ESC: 1/7.800.000

(FIG. 5)

MUNICÍPIO DE COLÍDER
DESMEMBRADO DE CHAPADA



ESC: 1/7.800.000

(FIG. 5)

MUNICÍPIO DE COLÍDER
DESMEMBRADO DE CHAPADA

CAPITULO III

ASPECTOS FÍSICOS

1 - GEOMORFOLOGIA.

O aspecto geomorfológico do Centro-Oeste e da Região Norte se ressentem de um estudo mais detalhado.

Não sendo objeto deste estudo, pode-se dizer que o noroeste do Estado de Mato Grosso é caracterizado pelo maciço mato-grossense, parte do complexo cristalino brasileiro que se prolonga na parte sul dos estados do Amazonas e Pará, onde alcançando sedimentos antigos, atinge depois os sedimentos recentes do largo vale do rio Amazonas.

No Mato Grosso encontra-se, criando áreas intermeadas no maciço, as depressões do rio Xingú e Teles Pires (fig. 7 e 8).

2 - RELEVO GERAL.

O relevo segue em parte a estrutura geológica. A partir de uma altitude média de 500 m ao norte de Cuiabá, o maciço brasileiro recoberto e pelas formações Mesozóicas e Paleozóicas-Mesozóicas, que são o divisor de águas entre as bacias Amazônica e do Paraguai, vai descendo lentamente em direção aproximada noroeste até o vasto vale do Amazonas. Este relevo possui serras e chapadões que atingem às vezes mais de 1.200 m de altitude.

Terranova: situada no maciço, próximo à depressão do Xingú, encontra-se numa altitude de aproximadamente 400 m em relação ao nível do mar e portanto, praticamente, em relação ao rio Amazonas (fig. 6).



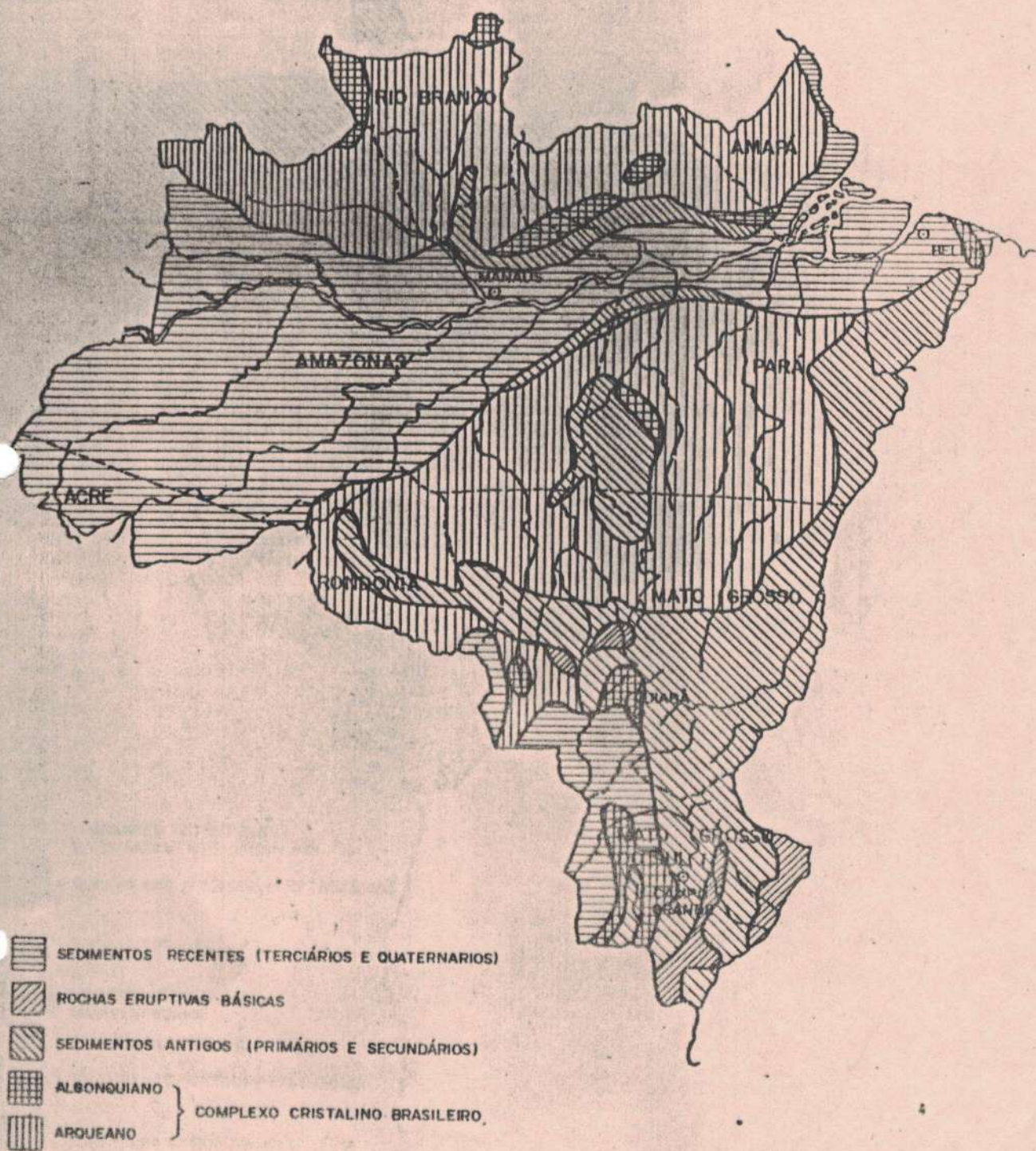
● TERRANOVA

ALTITUDES



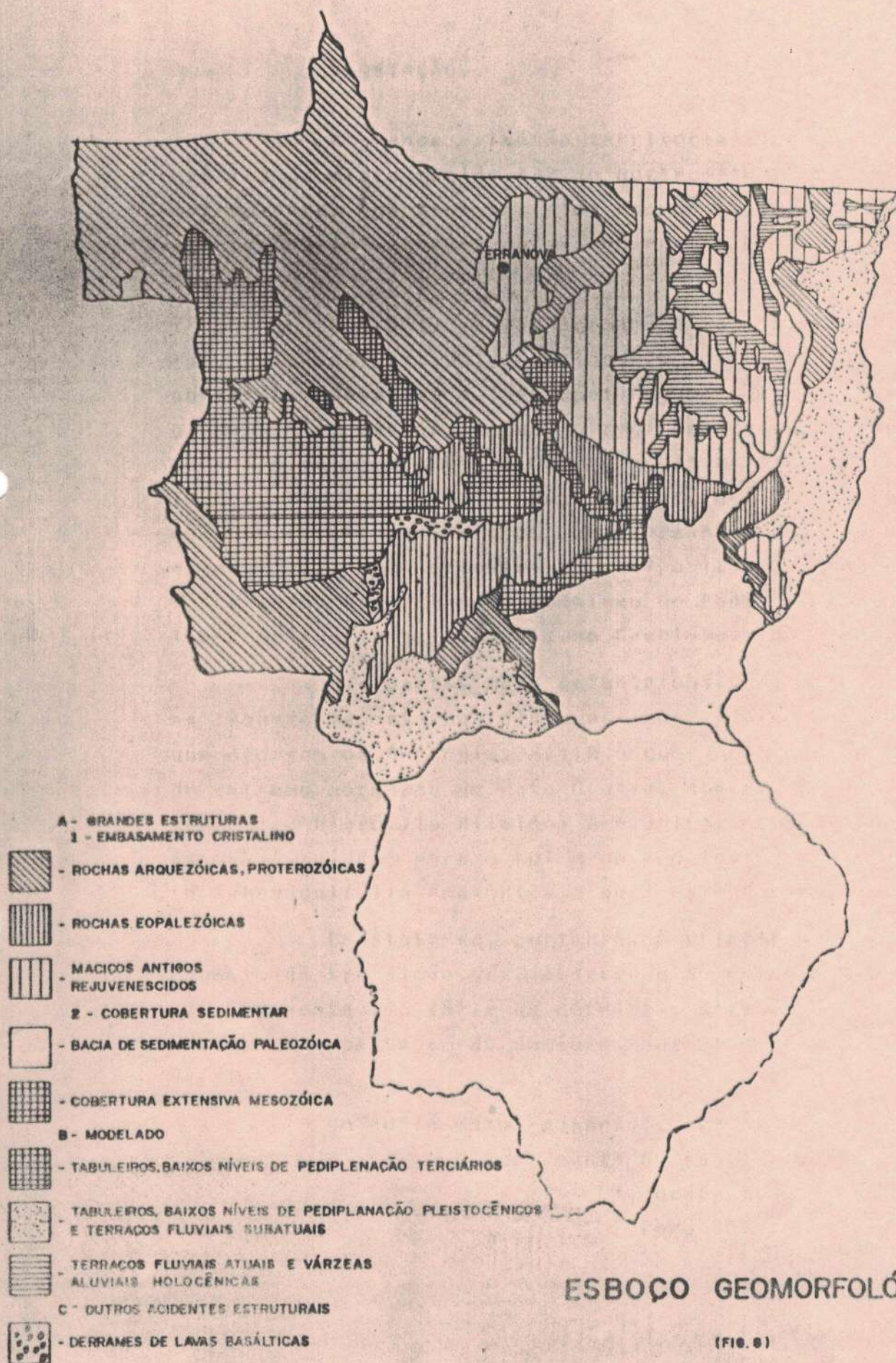
RELÊVO

(FIG. 6)



ESBOÇO GEOLÓGICO

(FIG. 7)



3 -

VEGETAÇÃO.

A grande extensão territorial e a posição geográfica da micro região 332 do norte matogrossense concorrem para que seus domínios se encontrem quase todas as grandes formações vegetais do centro oeste e norte do país.

Entre as várias formações vegetais distinguem-se, pela sua particular fisionomia, os Cerrados, dominantes nas Chapadas e Chapadões que marcam o relevo regional. Além destes, o quadro regional da vegetação é composto pela ocorrência de Formações Hileinas e Para-Hileinas, bem como aquelas do interior, que se inserem no domínio geral dos Cerrados: pela presença dos Campos, que assumem aspectos vários deste o tipo limpo ao subarbustivo ou sujo, pelo chamado Complexo do Pantanal e ainda pelos Complexos Vegetacionais do Cachimbo e do Xingú.

Nas partes mais setentrionais da micro região as transformações vegetais constituem prolongamento das que ocorrem na Amazônia. Assim é que, numa pequena área do extremo noroeste de Mato Grosso, aparece a Floresta Rerenifólia Higrófila Hileiana Amazônica, que é gradualmente substituída, para o sul e para o leste, pela Floresta Subcaducifólia Amazônica a qual estende-se até Goiás.

Constata-se, portanto, à primeira vista, um aspecto de transição que, observado em maior profundidade, apresenta uma série de detalhes, através dos quais se patenteia a passagem do domínio Amazônico para o centro-oestino.

No norte matogrossense, onde estas formações florestais se estende longamente no sentido meridional, pode-se apreciar as várias etapas desta transição, que se retratam nas modificações da natureza das plantas, da composição florística, da estrutura e da forma de ocorrência. Estas modificações se processam concomitantemen-

te com as que ocorrem no meio ambiente, em que os elementos de natureza climática, topográfica e edáfica são os maiores influentes.

Analisando-se a participação destes elementos nas referidas modificações, deve-se considerar inicialmente que, embora se possa fazer referência à ação de cada um deles separadamente, na realidade eles agem de maneira conjugada, não se podendo avaliar qual desempenha o papel mais relevante.

As modificações que afetam o aspecto fisionômico das formações vegetais em estudos, dizem respeito à acentuação do caráter semicaducifólio das mesmas, assim como redução do seu porte e densidade e, ainda ao aparecimento, em proporção cada vez menor, das espécies típicas da Amazônia.

Do ponto de vista da estrutura, ele se vê alterada no que diz respeito ao número de estratos que tende a se reduzir; quanto a forma de ocorrência, observa-se que, do norte para o sul, a Floresta Amazônica vai tendo a sua área cada vez mais limitada, transformando-se gradativamente, em típicas florestas-galeria. Por outro lado, à medida em que a cobertura florestal se reduz verifica-se a área do Cerrado.

As mudanças no aspectos fisionômico e estrutural destas formações florestais são parcialmente condicionadas pelo clima, devido ao caráter transicional do regime de chuvas, que se caracteriza por apresentar um período seco cada vez mais prolongado a medida que se encaminha para o sul. A este fato, que resulta uma menor possibilidade de obtenção de água, durante um período do ano, por parte dos vegetais, acrescem-se as mudanças de natureza topográfica e edáfica, que também influenciam no mesmo sentido. À medida que se progride em direção às nascentes dos formadores dos grandes afluentes do Rio Amazonas vai-se galgando os vários patamares do Planalto

Central. Isto equivale a dizer que se evolui de um relevo de estrutura cristalina, constituído por lombadas suaves, cujos solos são areno-argilosos, para outro de estrutura sedimentar, onde os Chapadões areníticos constituem a forma dominante.

Neste último, a permeabilidade do solo diminuiu a possibilidade de retenção da água, à superfície, que passa a ser disponível, durante todo o ano, somente ao longo dos vales e em determinados pontos das encostas dos Chapadões, onde ocorre o fenômeno de ressurgência. Como se vê, tanto o clima como a topografia e o solo contribuem para que haja uma diminuição na disponibilidade de água por parte da vegetação, o que concorre para que a Floresta Amazônica, basicamente Perenifólia no extremo noroeste da Região, passe a apresentar caráter sub-caducifólia e, também, por se ver limitada, assuma as formas de Matas de Encosta e de Floresta-Galeria.

A pequena área do noroeste mato-grossense, onde ocorre a Floresta Perenifólia, não deve fugir aos padrões já conhecidos na Amazônia.

Assim sua constituição deverá ter características tais como: vegetação luxuriante em ambiente bastante úmido, intensamente verde, densa, rica em variedades de espécies e muito estratificada.

Sete tipos de formações vegetais ocorrem no estado de Mato Grosso:

- 1 - Floresta Perenifólia Higrófila Hileina Amazônica.
 - 2 - Floresta Subcaducifólia Amazônica
 - 3 - Cerrados
 - 4 - Campos
 - 5 - Complexo do Pantanal
 - 6 - Complexo do Cachimbo e do Xingū.
- (figura 9).



3.1 - Floresta Perenifólia Higrófila Hileiana Amazônica.

Este tipo de floresta, na Região Centro-Oeste, é um prolongamento que ocorre nas regiões mais úmidas da Região Norte. Ela é assinalada no noroeste do Estado de Mato Grosso, desde o rio Teles Pires a leste, alcançando seus limites meridionais na Reserva Florestal do Juruena, da qual constitui parte importante. Quase toda a região é de penoso acesso, e ainda mal conhecida sob todos os pontos de vista, sendo por isso menos difícil atribuir-lhe limites definitivos.

3.2 - Floresta Subcaducifólia Amazônica.

Em torno da Floresta Hileiana, com características diversas de transição desta para outros tipos de vegetação, estende-se a Floresta Subcaducifólia onde se encontra situada Terranova.

Predomina neste tipo de vegetação árvores altas (15 a 20 metros de altura), troncos relativamente finos, copas pouco desenvolvidas. Há contudo espécies que chegam a atingir mais de 50 metros.

Há vários estratos, sendo que os mais elevados são constituídos de árvores caducifólias. Os mais baixos, em número variável, podem perdê-las em partes ou conservá-las inteiramente, dependendo da maior ou menor quantidade de água disponível no solo. As líanas são numerosas e as epífitas são raras por vezes. Uma das espécies que integram o estrato superior da floresta, nos altos cursos dos afluentes da margem a direita do Amazonas, é a seringueira (*Hevea brasiliensis*). Entretanto, a espécie mais característica é o babaçu (*Orbignya martiana*).

A parte mais conhecida da Floresta Subcaducifólia é a que se defronta com a hiléia, nos limites do Estado do Pará, em grande parte recobrando o rebordo do Pla

nalto Brasileiro.

Embora espécies tenham sido encontradas em áreas da Floresta Semidecídua, elas praticamente podem ser consideradas do domínio hileiano, pois são espécies que ocupam o solo da várzea alta.

Como sub-tipos ou prolongamentos da Floresta Subcaducifólia Amazônica, destaca-se a Mata-da-Poaia e as Florestas-Galeria, já mencionados anteriormente.

A Mata-da-Poaia - apresenta características que a distingue das Florestas-Galeria, como por exemplo ârvores de folhas apropriadas para realizar mais rápida transpiração e também pontas goteiras. Além disso há uma abundância maior de plantas trepadeiras e epífitas.

Quanto às Florestas-Galeria constituem, sob vários aspectos, o resultado de uma redução gradativa da Floresta Amazônica. Assim é que, enquanto nas partes mais setentrionais da região ela domina espacialmente, recobrindo não só os vales como também grande parte dos divisores e ostenta um porte avantajado, à medida que se caminha mais para o sul, verifica-se o seu gradativo confinamento às calhas fluviais e também uma sensível redução da sua altura. Além disso, conta-se, nas mesmas, uma quantidade bem menor de espécies típicas da Floresta Amazônica e a presença de um ponderável número de árvores que perdem as folhas na estação seca - cerca de 30% (cfe. Soares 1953).

Este último aspecto, é mais evidente nas árvores que compõem o estrato superior.

Embora ainda não se tenha feito um estudo aprofundado das Florestas-Galeria, sabe-se que sua composição florística varia de uma para outra. Neste particular merece referência especial as Florestas-Galeria do rio Tocantins, no norte goiano, constituída quase que exclusivamente pela palmeira babaçu (*Orbignya* sp.) representando

um prolongamento dos extensos babaçuais que ocorrem no vizinho estado do Maranhão.

A medida que a umidade escasseia, as Florestas-Galerias cedem lugar a outras formações vegetais menos exigentes de água, aparecendo, quase sempre, uma faixa do Cerradão, entre elas e o Cerrado.

A Floresta Subcauducifólia Amazônica que reveste o Cerrado Terranova, ao Norte do Mato Grosso, sofreu tardiamente a ação da agricultura com consequente desmatamento. Este, entretanto, começa a se fazer com muita intensidade, motivada por incentivos à implantação de empreendimentos agro-pecuários. Grandes trechos de floresta são devastados e substituídos por pastos ou culturas. A experiência na área é ainda muito recente para se chegar a uma conclusão a respeito das vantagens desta transformação. Não se sabe, até que ponto, a retirada de uma cobertura contínua de árvores, e sua substituição por gramineas vai alterar o meio ambiente, levando-se em consideração as precariedades de um solo tropical geralmente pobre, sujeito às chuvas densas e prolongadas. As experiências agrícolas em outros trechos da Amazônia, em matas de "terra firme", como por exemplo as Zonas da Bragantina e do Salgado, do Pará, revelam um desgaste extremamente rápido da fina camada de solo. Ao norte de Goiás e Mato Grosso os riscos não devem ser menores. Somente o emprego maciço de fertilizantes poderá manter o solo em condições de produtividade, durante um longo período.

(Trechos extraídos do trabalho de Lindolfo Bezerra dos Santos, Ney Rodrigues Inocêncio e Maria R. da Silva Guimarães in Geografia do Brasil - Região Centro-Oeste - IBGE).

Em face das condições climáticas e do alto nível anual de chuvas, os cursos d'água são abundantes no estado do Mato Grosso.

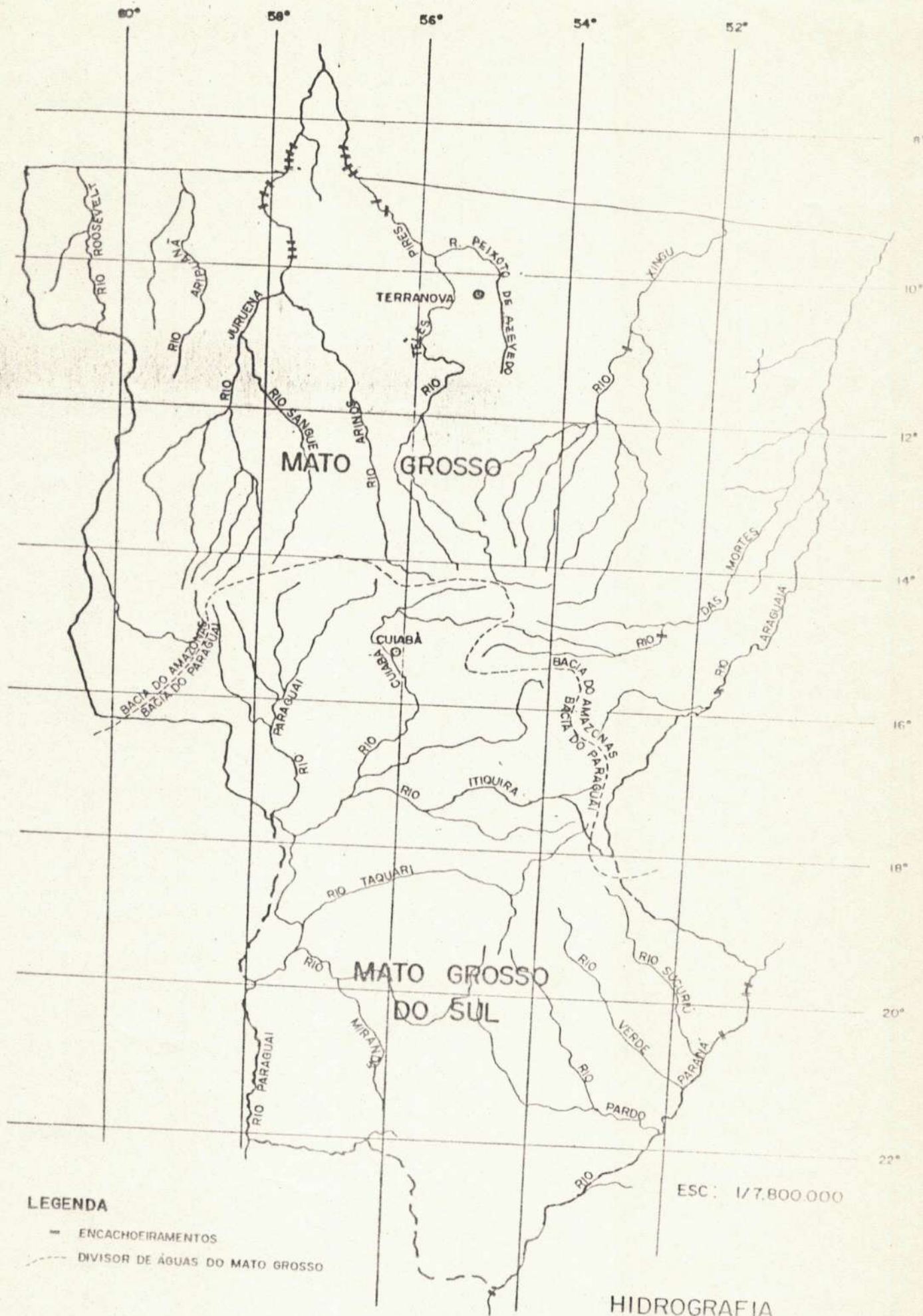
Tem-se a considerar contudo que o divisor das águas passa aproximadamente na metade do estado e é nesta metade norte que os cursos tem suas nascentes, a exceção do rio Araguaia, mais extenso, pois tem seu início no estado do Mato Grosso do Sul. Divisa que faz entre os estados de Mato Grosso e Goiás, pertence mais a influência deste último.

Relevos divisores na direção norte sul no conjunto da declividade geral vem a criar diversas sub-bacias no estado de Mato Grosso, tais como o Roosevelt, Juruena, Teles Pires e Xingú, que nos estados de Amazonas e Pará vai enriquecendo o Madeira, o Tapajós, Tocantins e outros, desaguando todos no Amazonas. Entretanto a confluência dos cursos vão se transformando em rios que se tornam afluentes dos rios do estado.

Os rios com as nascentes nos arenitos da formação Parecís ao atravessar as rochas de embasamento e a floramento de maior resistência criam corredeiras e cachoeiras. Isto impede a navegação ao longo dos cursos, a não ser em pequenos trechos locais.

De acordo com o geógrafo Lúcio de Castro Soares, destacando a Amazônia Matogrossense e a Amazonense, diz que "Quem observa com diligência a Amazônia Matogrossense, apesar da magnífica rede fluvial da região o homem sente os caminhos da terra, marcha livremente. Isto não acontece no Vale Amazônico, onde o homem se sente como um naufrago dentro do complexo hidráulico dos rios, igarapês e igarapós e quase que vive na 'montaria' (...); então o homem sente apenas o caminho das águas".

Terranóva se situa em zona de rios de pouco



LEGENDA

- ENCACHOEIRAMENTOS
- - - DIVISOR DE ÁGUAS DO MATO GROSSO

HIDROGRAFIA
FIG 10

volume de água, envolvida pelos rios Peixoto, cuja colonização faz divisa norte, e à distância o rio Telles Pires. (figura 10).

5 - CLIMA

5.1 - Aspectos térmicos

Em Terranova, não existe Posto Meteorológico, sendo os mais próximos o de Diamantino, a 200 Km de Cuia-bã, na sua direção e Utiriatí a noroeste. Os valores aqui ditos e figurados são resultado de observações locais e pessoais e dados fornecidos pelo IBGE.

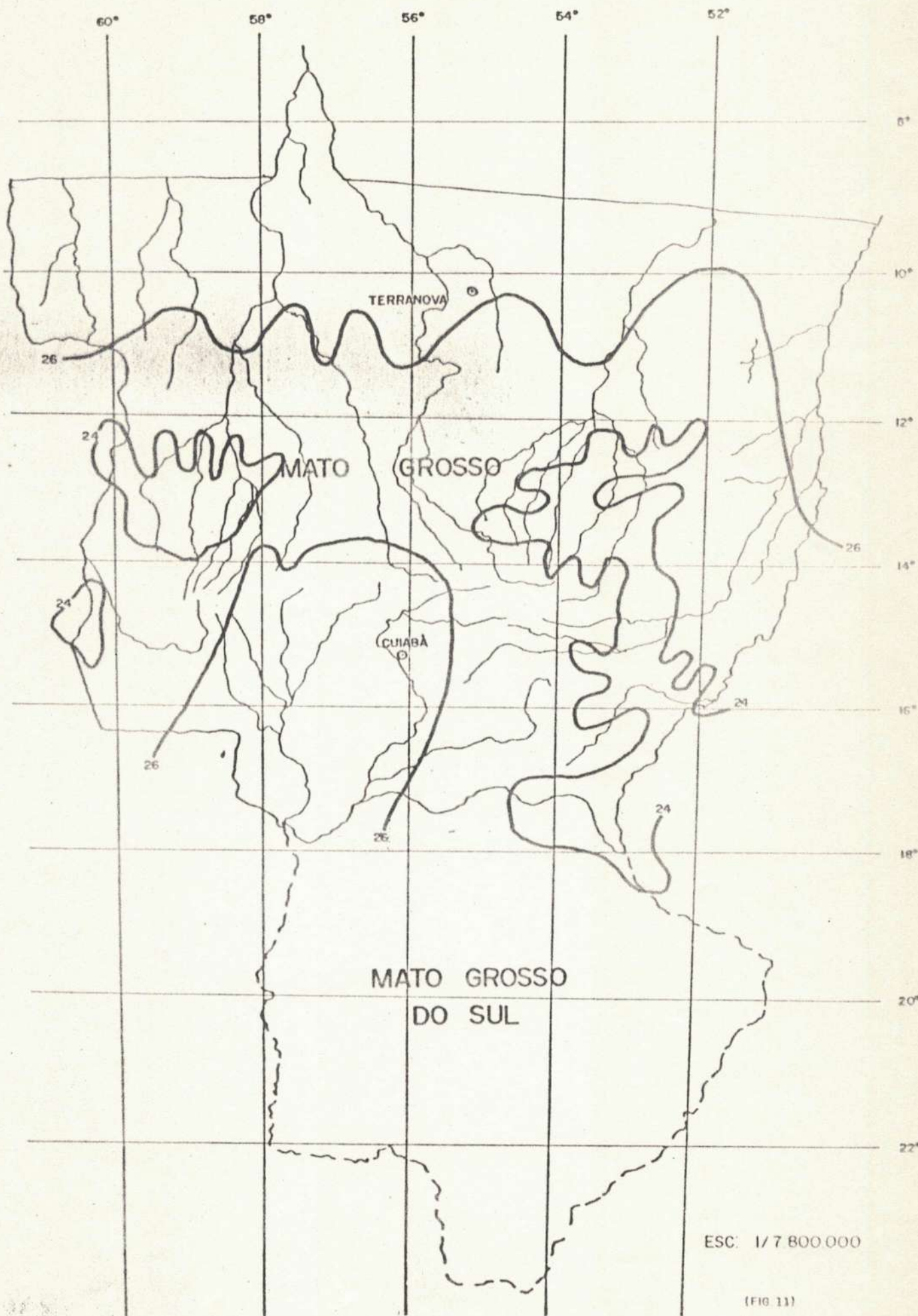
A temperatura média do mês mais quente (outubro, quando o sol passa em seu paralelo para o sul e não iniciaram as chuvas) é de pouco mais de 26°, sendo que a média das máximas é cerca de 34°, tendo-se registrado frequentemente 40° e atingido os 42°.

Nos meses de junho e julho é que se registram as médias mínimas com cerca de 21°. A média das mínimas é de 14°, sendo que a mínima absoluta registrada (muito rara) foi de 4°. Este fenômeno climático está relacionado com a ação direta das massas polares que sucedem às frentes frias que transpõe na zona frontal uma advecção do ar tropical (figura 11 e 12).

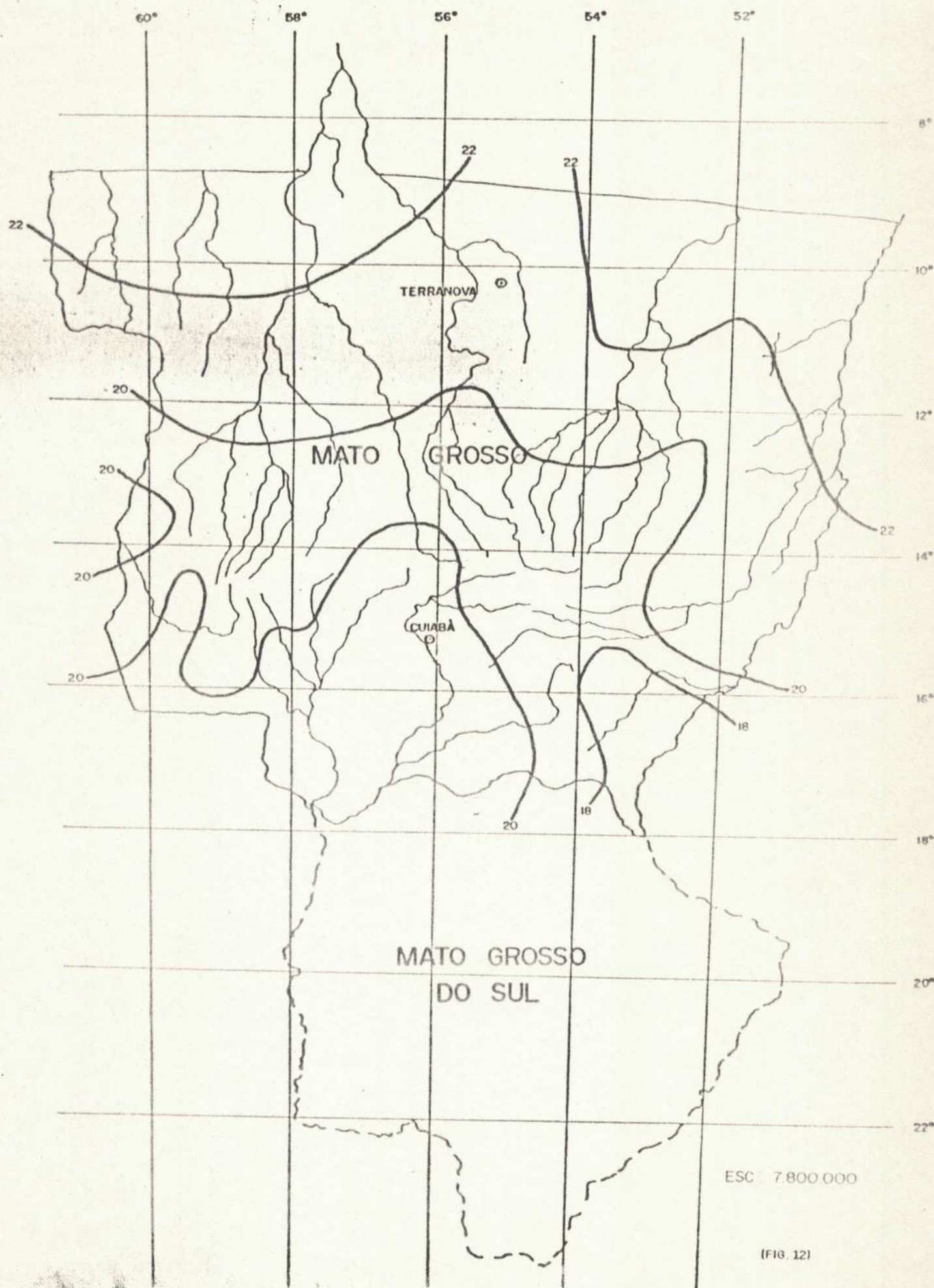
5.2 - Aspectos pluviométricos

Situado em zona de monções caracteriza-se por ter um período de chuvas e período de secas. A sua pluviosidade anual é de cerca de 2600 mm (figura 13), sendo que quase 50% desta são em três meses consecutivos. Esta pre-

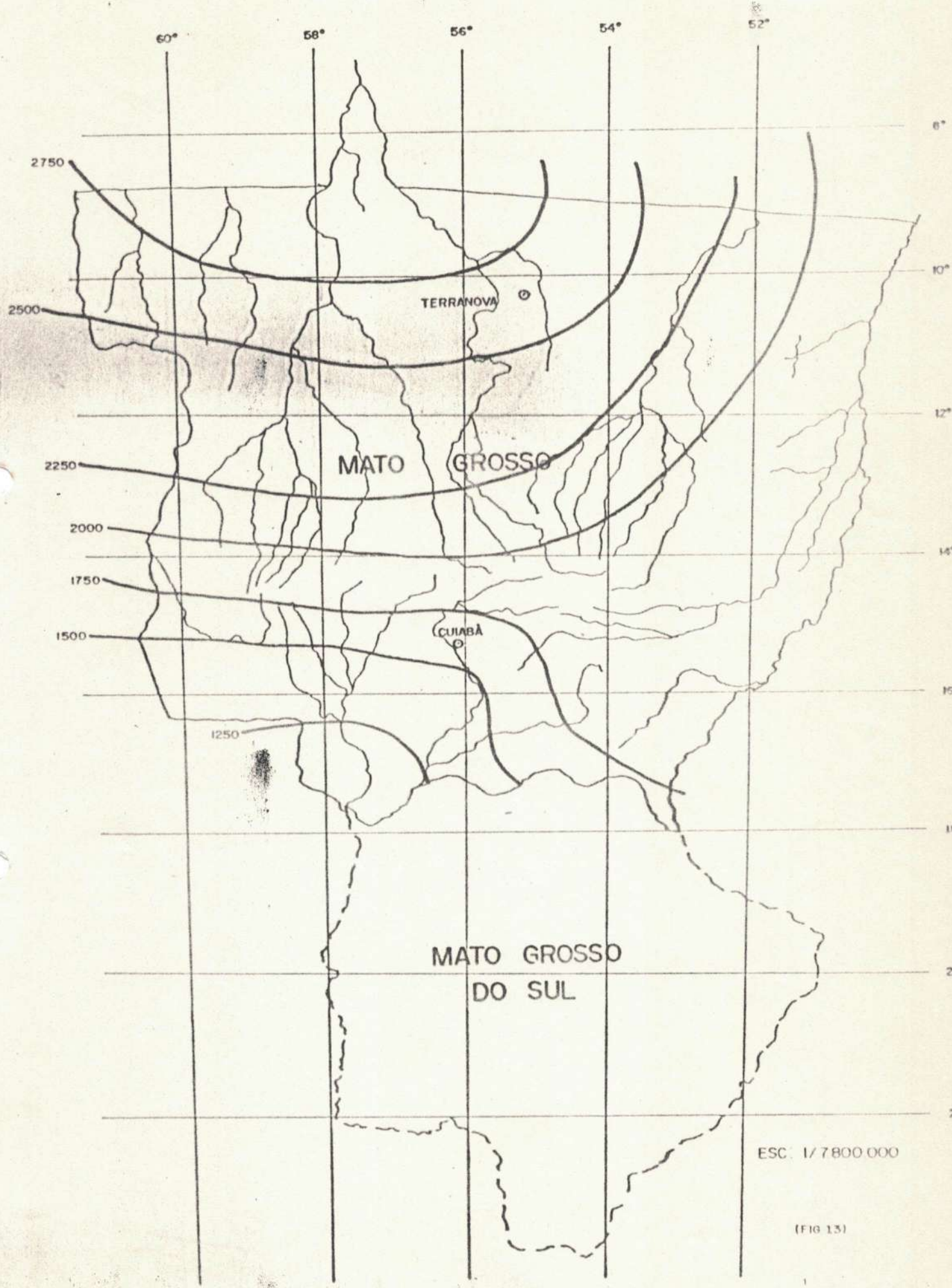
cipitação máxima ocorre nos meses de janeiro, fevereiro e março (figura 14) abrandando paulatinamente nos meses de abril, maio e julho, já de maneira acentuada, tendo seus meses secos em agosto, setembro e outubro, iniciando ainda de pequeno modo no mês de novembro, acentuando em dezembro e recomeçando novamente o período de chuvas (figuras 16 e 17).

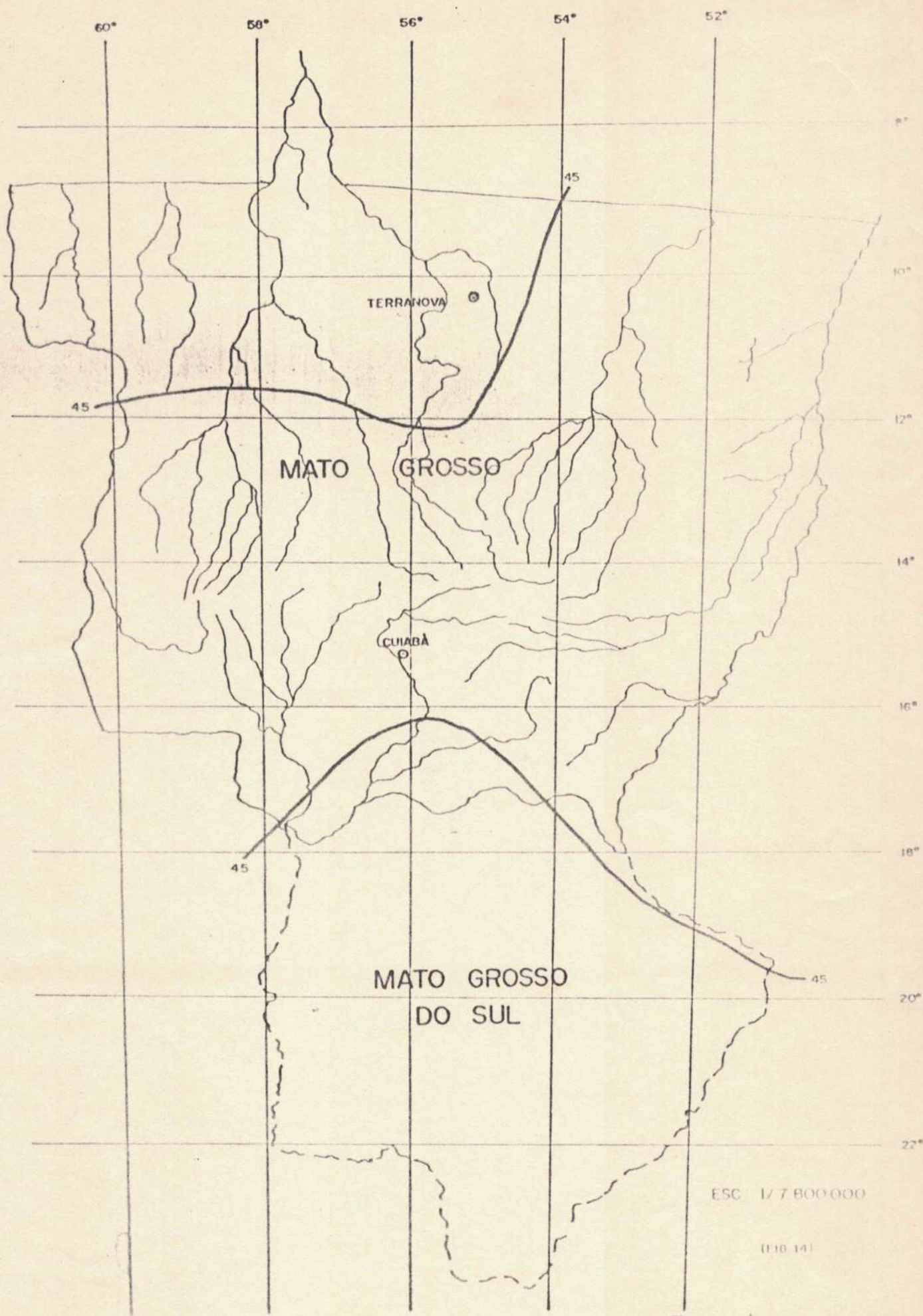


TEMPERATURA MÉDIA
DO MÊS MAIS QUENTE (°C)



TEMPERATURA MÉDIA
DO MÊS MAIS FRIO (°C)

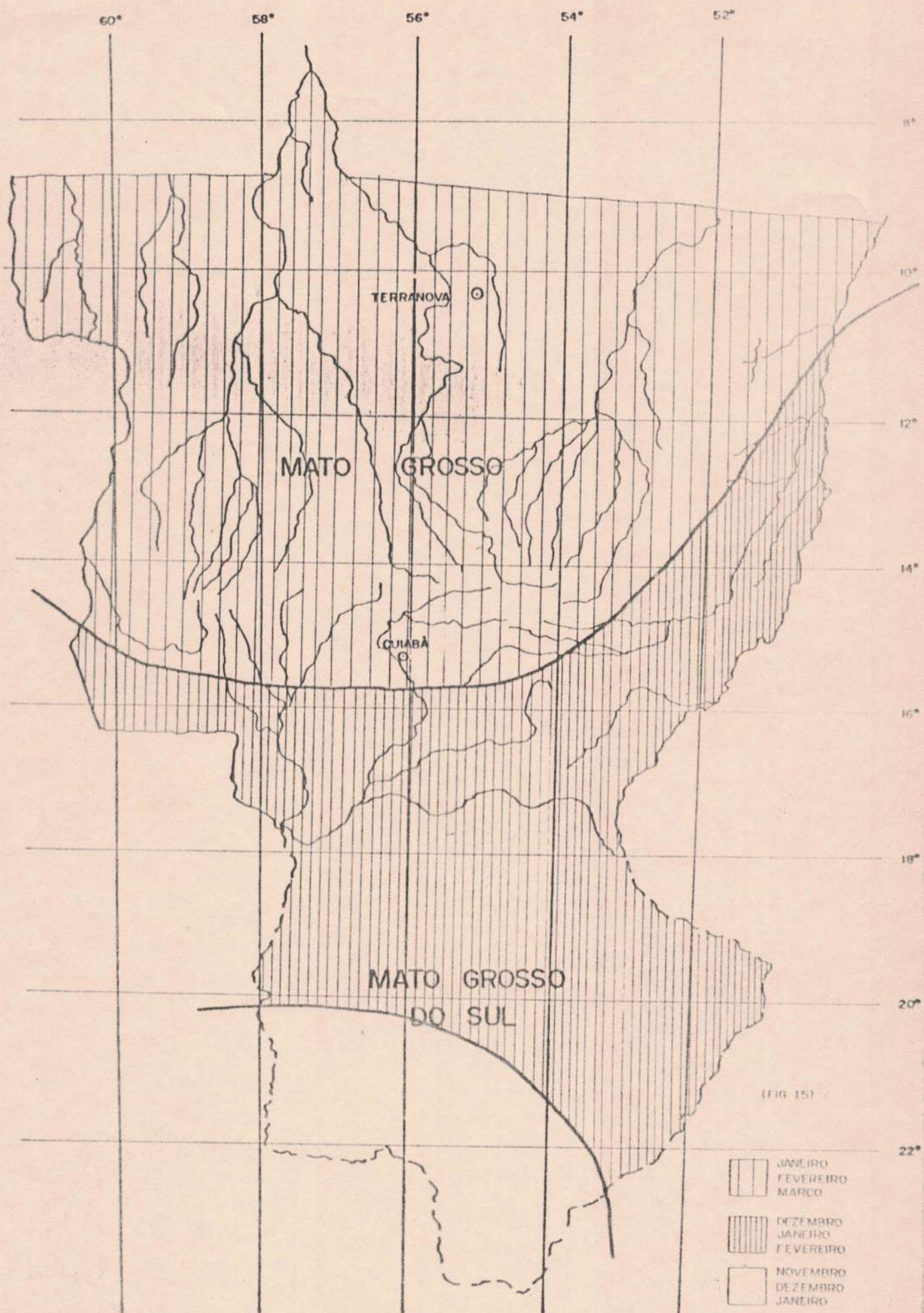




ESC 1/7 800 000

(110 14)

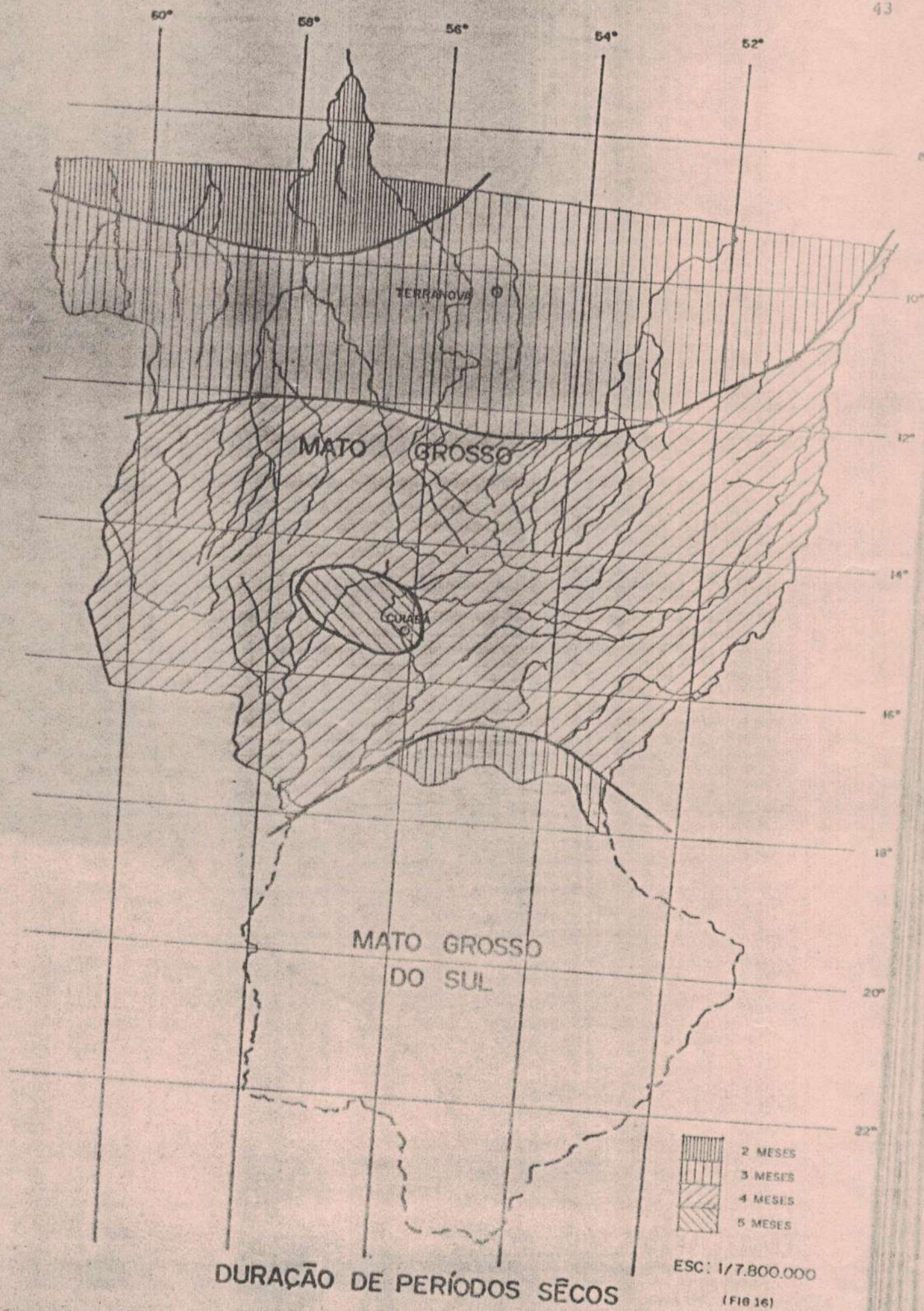
PERCENTAGEM DE PRECIPITAÇÃO
MÁXIMA DE TRÊS MESES CONSECUTIVOS



ÉPOCA DA PRECIPITAÇÃO MÁXIMA
EM 3 MESES CONSECUTIVOS

ESC. 1/7.800.000

FONTE: IBGE - EDMON NIMER





1 - NUCLEAÇÃO URBANA AMAZÔNICA.

Conforme a feliz observação do geógrafo Lúcio de Castro Soares destacando a diferença entre os "caminhos das águas" no grande vale do rio Amazonas e os "caminhos da terra" da amazônia Matogrossense, percebe-se perfeitamente esta diferença na localização dos núcleos urbanos amazonenses e paraenses e no norte do Mato Grosso. Nos primeiros, os núcleos urbanos máis importantes tem seu principal e tradicional acesso por via fluvial sendo Manaus o exemplo mais expressivo.

No estado de Amazonas praticamente não existem vias terrestres que o una com outros estados. A única via que existe praticamente é a estrada Manaus-Porto Velho, em direção sudoeste. Desta cidade inflete na direção sudeste (BR-174) ligando Cuiabá e daí com o restante do país.

No Estado do Para as principais vias também são recentes. Além da Belém-Brasília, a Tranzamazônica até Altamira, a BR-158 que atravesse o estado de Mato Grosso, e a BR-163, Cuiabá-Santarém. Subsistem como importantes os raros núcleos tradicionais de acesso fluvial.

No Mato Grosso atual o divisor de águas das grandes bacias do Amazonas e do Paraguai passa a oeste, ao norte de Cuiabá, a mais ou menos a 1^o de latitude, e a leste aproximadamente no paralelo desta cidade infletindo depois para Sudeste. As cabeceiras dos rios, portanto, encontram-se nas proximidades da capital do estado. Os "caminhos da água" são difíceis, como também o era, o antigamente único acesso a essa cidade, o rio Cuiabá (Fig. 10)

2 - NUCLEAÇÕES URBANAS NO NORTE MATOGROSSENSE.

Anteriormente à abertura das BR-158 - que corre sobre o divisor da bacia do Araguaia - e da BR-163 - Cuiabá-Santarém que corta na direção norte-sul o centro do estado as cidades e povoados existentes se concentravam numa faixa entre os paralelos 14° e 16° . A exceção das cidades à margem do Araguaia, abaixo do paralelo 14° o estado era um deserto demográfico.

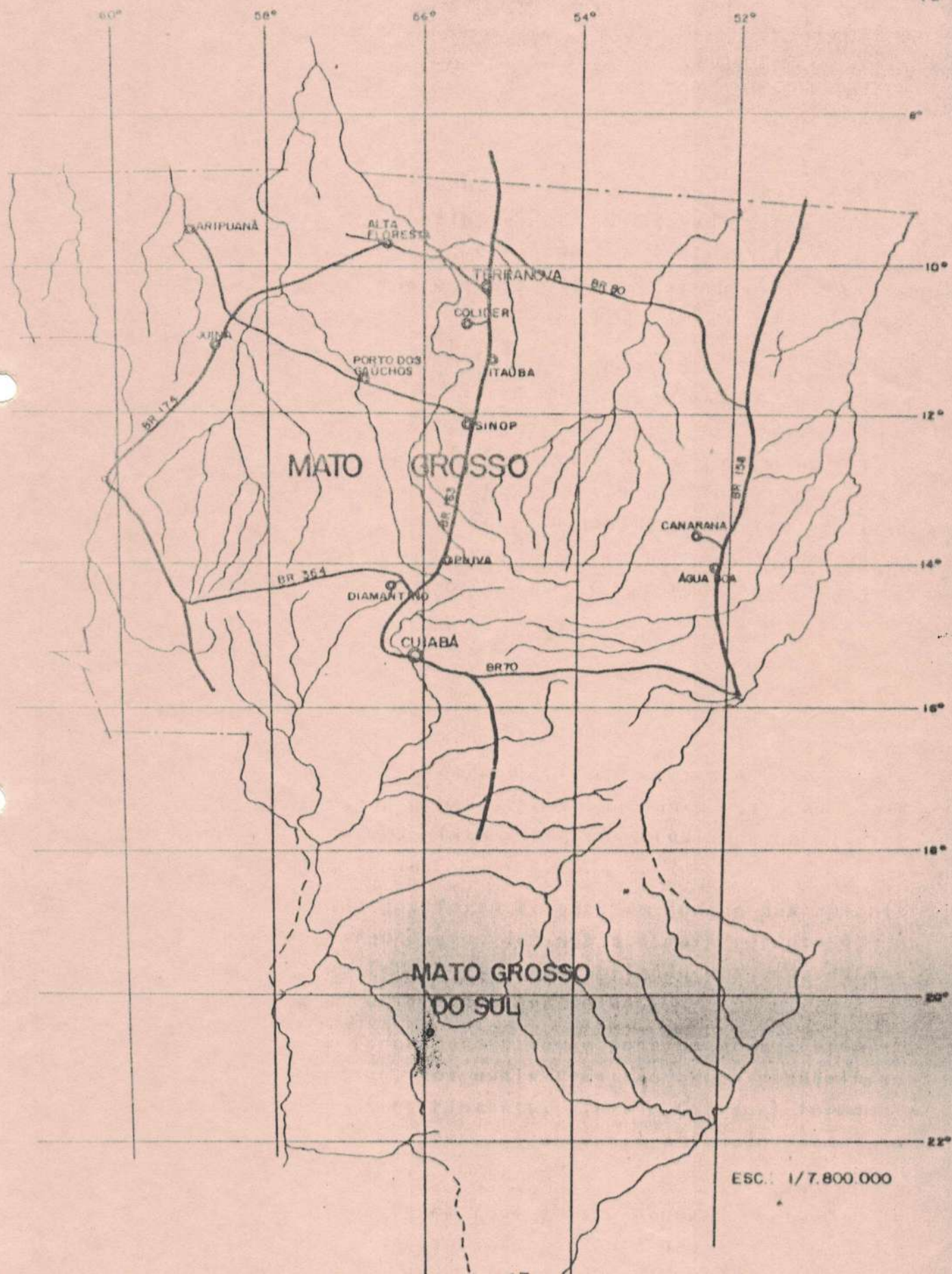
As cidades marginais do Araguaia, tinham comunicação pela navegação e se relacionavam mais com o estado de Goiás que o interior do Mato Grosso.

A abertura das estradas possibilitou o acesso e portanto a colonização do norte Matogrossense. A BR-158, mais antiga, conta com vários projetos de colonização já implantados enquanto que a BR-163, mais recente, e objeto deste estudo começou a menos de um decênio o seu povoamento, junto a qual Terranova teve seu início há pouco mais de três anos (Figura 19).

Os núcelos urbanos iniciavam a partir de 1974. Pouco tempo antes, supondo a passagem da estrada criaram-se os núcleos de Vera e Carmen, que ficaram porém a leste da rodovia cerca de 25km distantes. Porto dos Gaúchos, também anterior tinha seu acesso pelo rio Arinos e posteriormente ligada à BR-163 pela J3 a mais de 200 km, criando uma frente de colonização.

Ao longo da estrada criaram-se Piuva, a cerca de 320 km de Cuiabá, Sinop a 530 km, Itaúba a 630 km. Colider fica a 40 km a oeste da rodovia e Alta Floresta ao longo da estrada Juruena 1, a 150 km da BR-163.

O núcleo Terranova ficará portanto distancia



do rio Peixoto de Azevedo um garimpo que a região é fértil em ouro. A partir do rio Peixoto de Azevedo, 1000 km ao norte de Terranova vamos encontrar Itaituba já no estado do Pará, antiga cidade de origem fluvial como as demais do vale Amazônico e 200 km adiante, Santarém. Com as mesmas características de Itaituba.

Como todos estes núcleos do estado de Mato Grosso foram posteriores a 1970 e portanto não tendo base censitária, a população é estimada entre 7000 a 9000 para as maiores, como Sinop e Alta Floresta e 2000 habitantes para as menores como Colider. O garimpo deve ter uma população fixa de 1000 habitantes e flutuante de cerca de 3000, sendo incerto o futuro deste núcleo. (figura 19).

3 - HIERARQUIA URBANA.

Mesmo considerando a escala amazônica de distâncias, os núcleos urbanos se encontram a razoável distância um dos outros visto a pequena densidade populacional da área agrícola.

Os núcleos foram criados em função das colonizações que se processavam dos quais o mais recente é o da Coopercana em Terranova, todos criando uma sede de serviços e apoio às atividades agrícolas.

Será força de expressão considerar que atualmente estes núcleos, dos quais três são agora cidades-sede de município (Alta Floresta, Sinop e Colider), formem uma rede urbana. Cumprem, por enquanto a função para a qual foram propostos.

Igualmente em face do seu pequeno período de existência e do exposto anteriormente não se pode ain-

nico polo do estado.

Com o desenvolvimento dos núcleos irá se formando a rede urbana e caracterizando a hierarquia entre e les, em função de sua posição geo-econômica e da produção agrícola e crescimento econômico das colonizações às quais elas servem de apoio.

4 - NÚCLEO URBANO DE TERRANOVA.

De todas as colonizações servidas pela BR-163, é a única que não possui núcleos de apoio e serviços pois a ocupação dos lotes agrícolas foi iniciado apenas a dois anos, na qual foram concentrados os esforços na abertura de acessos, na construção de moradias e na subsistência da população.

Tendo os colonos no seu assentamento obtido os principais serviços iniciais tais como assistência mêdica, fornecimento de gêneros, comunicações e transportes através da Coopercana instalada frente a Juruena I com o acampamento provisório e apoio no escritório de Cuiabá, já agora se manifesta a necessidade de um organizado local de apoio e de prestação de serviços.

Espontaneamente, próximo ao acampamento foram se instalando oficinas de conserto, venda de implementos agrícolas, casas de comércio, bares e restaurantes, etc., assim como paradas de ônibus procedentes do sul. Manifestou-se a urgência da já prevista necessidade do início da nucleação, em local mais apropriado e definitivo.

Os núcleos atualmente existentes de outras colonizações são excessivamente distantes para que pudessem servir a população rural de Terranova.

se manifestando tais como beneficiamento da madeira para construções, olarias, fâbricas de esquadrias e o todo de corrente do desenvolvimento local. Foram pressionando a necessidade de se instalarem fâbricas de beneficiamento da produção agrícola também necessitando de local de assentamento. Da mesma maneira foi se tornando necessário a ampliação de oficinas, das concessões de venda de implementos agrícolas e outros serviços além do natural crescimento do comércio. Torna-se também necessária a substituição do prédio hospitalar visto que, construção de emergência, sua ampliação é desaconselhável, assim como sua localização. Mesmo existindo escolas com as primeiras séries de 1º grau nas agrovilas torna-se já necessário a instalação de ensino mais completo. É evidente a necessidade de instalação de uma rodoviária definitiva. Como o transporte aéreo é preciso na região, nelas distâncias, torna-se necessária a construção de pista de pouso e sua homologação pelo Ministério da Aeronáutica.

Isto evidenciou a necessidade de ser iniciada a construção do núcleo urbano previsto no Programa de Colonização de Terranova, visto que dentro da planificação geral seria inadmissível que se permitisse que a geração espontânea junto ao acampamento na J1 tivesse um desenvolvimento incontrolável, ainda que contrariado, e por isso desorganizado. Acresce ainda o fato de que localizado em ponto de serventia aos colonos assentes em função da J1 ficaria distante dos estabelecidos em função da BR-163. Poderia surgir um outro núcleo nesta rodovia, com evidente dispersão de forças e isto com os dois núcleos contrariando as disposições contratuais e legais.

1 - SELEÇÃO DO SÍTIO.

Ao ser estruturado o plano geral da colonização Terranova junto com a organização das Agrovilas foram estudadas as alternativas para localização do núcleo urbano.

Os critérios utilizados foram essencialmente:

- a) Acesso pelas rodovias existentes
- b) Acesso de qualquer parte da colonização
- c) Topografia
- d) Hidrografia.

Das rodovias existentes assume maior importância, naturalmente, a BR-163, Cuiabá-Santarém. Seque-lhe a BR-80 que ligará a BR-163 à BR-158. Finalmente a J1, rodovia que liga a BR-163 ao rio Juruena.

Foram examinados três locais:

- 1) No entroncamento da BR-163 com a J1
- 2) No entroncamento da BR-163 com a BR-80
- 3) No entroncamento da BR-163 com a estrada rural que seque para leste em direção às agrovilas 9 e outras que vierem surgir.

Estas hipóteses eram as resultantes naturais da característica forma da gleba de colonização de Terranova, o símbolo matemático de extração de raiz quadrada.

Quanto a importância do local ressaltava em 1º lugar a hipótese 1, seguido da hipótese 2. Quanto ao acesso das colônias ao núcleo o melhor ainda era a hipótese 1 seguida pela hipótese 3.

Quanto a hidrografia resalta como melhor hipótese a nº 2 pela existência do rio Peixoto de Azevedo, com razoável volume de água. As demais áreas contam com diversos riachos com volumes bem menores.

equivalem.

Da análise resulta preponderantemente a hipótese 1. Quanto à hipótese 2 o fato posterior a escolha do sítio como alternativa - a instalação ainda que ilegal como posseiros do garimpo - eliminou a hipótese. A hipótese 3 apresentava como desvantagem o relativo isolamento da ala noroeste da colonização e a necessidade de abertura de uma via de ligação entre a agrovila nº 2 do Setor B com o núcleo, para eliminar o inconveniente citado, passando esta via por terras de terceiros.

2 - POPULAÇÃO PREVISTA

Ainda que necessária a previsão de população em cidade a ser projetada para previsão do equipamento urbano e seu dimensionamento, pode-se manejar somente com hipóteses.

A primeira delas é que estas cidades serão sempre principalmente centros de zona de produção primária, ainda que de forte expressão econômica, onde a indústria ficará relacionada somente com a produção agrícola. A indústria no Mato Grosso, no caso de vir a desenvolver-se localizar-se-á em posição a relacionar-se com os principais centros de consumo do país, portanto em direção sul e leste do estado. Eventualmente, onde houver grande produção de minerais.

A segunda hipótese a ser considerada é que o desenvolvimento e portanto o crescimento urbano dependerá do adensamento humano da área rural e da riqueza produzida. Área de grande dimensão este adensamento se alongará no tempo, dependendo das transformações que estão o-

A terceira hipótese se relaciona com o aspecto que foi mencionado no Cap. III - 3 - hierarquia urbana. A cidade que assumir a liderança terá o maior índice de crescimento.

Terranova, ainda que a mais jovem tem apenas a diferença de no máximo 10 anos da mais antiga, e não será a última a ser implantada. Cidade de rota e encruzilhada nada impede que assuma posição hierárquica de destaque, a celerando seu desenvolvimento.

Procurou-se manter para Terranova uma dimensão média, dentro das hipóteses citadas.

Em função da área que serve e portanto da população rural, assim como das funções que possuirá chegou-se, até onde as previsões pudessem atingir, a uma população de 45.000 habitantes.

Claro que esta dimensão demográfica ficou sem prazo definido para ser atingido e teve a finalidade apenas de dimensionar o equipamento urbano.

3 - FUNÇÕES URBANAS.

Conforme se infere do que ficou dito anteriormente o Núcleo Urbano de Terranova foi previsto para atender à população rural do entorno e, naturalmente, à população urbana que aí se instalar, principalmente no seguinte:

1. Local de aquisição e comercialização de pro dutos e bens.
2. Prestação de serviços de toda a ordem e cen tralização de órgãos oficiais.
3. Centro de transportes regionais e para fora

4. Centro de comunicações.
5. Administração local urbana e rural.
6. Centro cultural regional.
7. Locais de distração urbana.
8. Local de instalação de estabelecimento de beneficiamento de produtos locais e fabricação de artefatos.
9. Local de distribuição de produtos necessários.

4 -

CONCEITUACÃO E DIRETRIZES BÁSICAS.

4.1 -

Terranova será uma cidade partida de iniciativa particular e seu crescimento também dependerá da iniciativa particular dos que aí se instalarem.

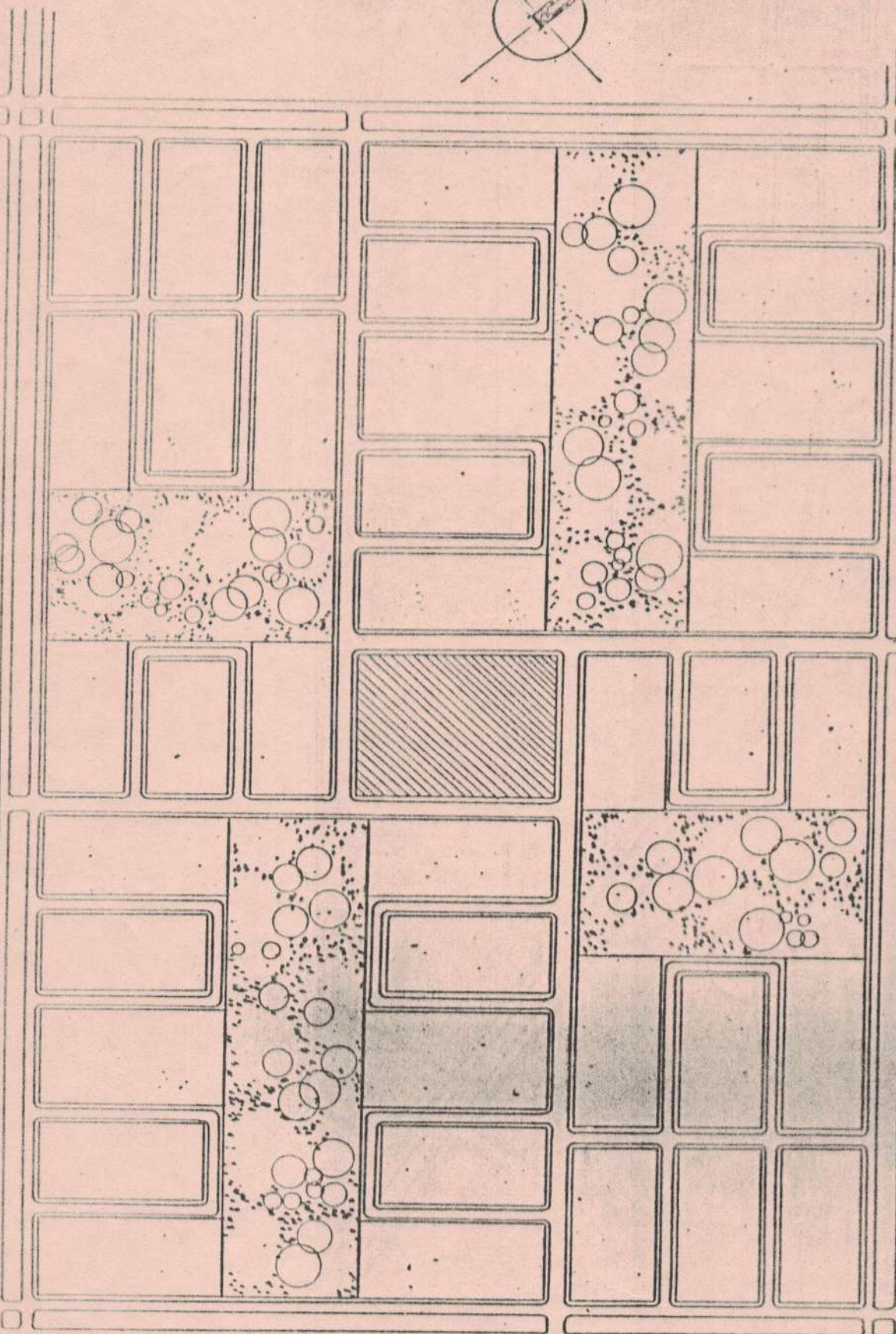
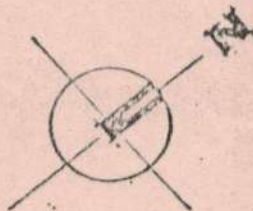
Desta maneira o seu desenvolvimento e sua fisionomia dependerão principalmente das condições sócio-econômicas de seus habitantes e de seu progresso. Deve portanto o projeto orientar e guiar este desenvolvimento dando-lhe as diretrizes básicas e fazendo com que o crescimento paulatino se processe de modo a dar-lhe organicidade nas várias etapas e com melhor aproveitamento da sua infra-estrutura.

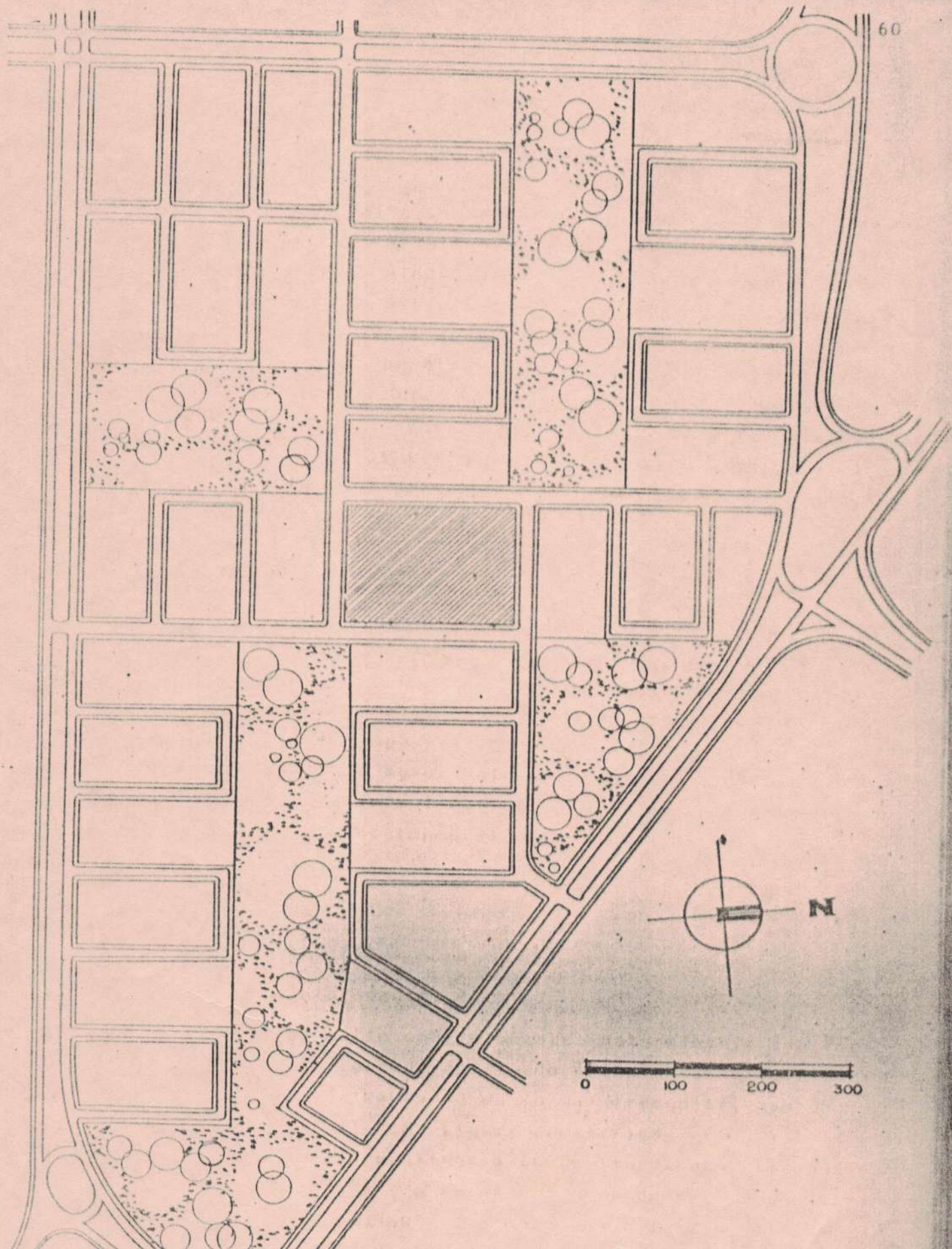
4.2 -

Núcleo situado em região equatorial de temperatura alta e constante, devem predominar as áreas arborizadas e livres sobre as áreas construídas de maneira que a densidade urbana seja bastante baixa, mesmo quando o estágio de desenvolvimento seja grande.

Restrições portanto, devem ser feitas desde o início para que nos locais residenciais estes

- 4.3 - Cidade ploneira em região de escassa densidade populacional onde predomina a vegetação nativa, seus presumíveis habitantes, provindos de áreas de muito maior densidade, possuem forte sentimento gregário. Assim o projeto deve conciliar este fato com o conceituado no item anterior, fazendo com que seus habitantes a um tempo possam manter seus sentimentos de vizinhança, ficando porém em contato com a natureza.
- 4.4 - A vegetação natural, sendo rica e característica, deve ser mantida nas áreas verdes. As árvores devido à condição de suas raízes possuem pouca estabilidade. As áreas verdes, portanto, deverão ter suficiente largura a fim de resistirem aos ventos sendo que em sua orla deverão ser plantadas árvores protetoras de raízes profundas.
- 4.5 - A organicidade no desenvolvimento paulatino do núcleo mencionado no item 4.1 será conseguida se dentro do todo o conjunto urbano houver conjuntos menores que possam funcionar, quando pequeno o núcleo como um todo. Conceituou-se, para isso conjuntos com vida própria, com população prevista de 3.000 a 4.000 habitantes com relativa autonomia. Para atender o mencionado nos itens 4.2 e 4.3 os espaços verdes deverão, servindo as residências, se encaminharem ao pequeno centro local. (figuras 21 e 22).
- 4.6 - A organicidade urbana será obtida através de um zoneamento de funções, distribuição dos órgãos e supra estrutura urbana e pela malha





Esta malha conceituou-se como um sistema de grandes avenidas, com uma largura mínima de 50 metros. Ainda que as caixas de rolamento possam ser estreitas ficarão espaços nos passeios e canteiros para arborização de sombra. Vias deverão penetrar no interior dos conjuntos citados, porém sem terem continuidade, desembocando no pequeno centro. Vias menores darão acesso às residências. No entroncamento das avenidas deverão ficar amplo espaço para rotundas.

4.7 -

Finalmente, partindo a cidade praticamente do nada, junto ao seu acesso deverão estar os equipamentos que inicialmente servirão à população rural, motivo que é para a implantação do núcleo.

Assim próximo a este acesso deverão ficar a sede da cooperativa, a estação rodoviária, o hospital, o setor hoteleiro, e escola técnica. Próximo deverá ficar, também, o aeroporto se as condições topográficas assim o permitirem.

5 -

O PROJETO.

5.1 -

Condicionantes locais.

O primeiro condicionante naturalmente é a forma do terreno destinado à implantação da cidade. Apresenta-se de forma irregular, não descritível como figura geométrica.

A área não atinge a encruzilhada das estradas, ficando entre estas e a área do núcleo um terreno triangular de modo que o início da área está aproximadamente a 100 metros da encruzilhada.

frente para este em aproximadamente 1.000 m, desenvolvendo-se ao longo da BR-163 cerca de 3000 metros.

Topograficamente apresenta-se relativamente plana com inclinações que em média não ultrapassam os 5% formando talvegs onde correm as águas em período de chuva.

Ocasionalmente há formações rochosas, já bastante erodidas, com relativa altura e em áreas mais ou menos extensas.

Na área com maior estudo topográfico existe o Arroio Esperança e seus afluentes. Este arroio de largura razoável em meses secos, se avoluma e inunda grande área, já demarcada em 2 anos / consecutivos, nos períodos de chuva.

O arroio e seus alagamentos origina um distanciamento entre a BR-163 e a área aproveitável para a urbanização da cidade.

5.2 -

Conformação urbana

A forma da área destinada ao núcleo, a existência do Arroio Esperança e dos acidentes rochosos já identificados topograficamente, as conceituações básicas e diretrizes que procuraram nortear o projeto foram os determinantes da conformação urbana.

5.2.1 -

Acessos

O acesso principal foi projetado pela BR-163. Ainda que atualmente o maior movimento vindo de Cuiabá siga pela J1 para atingir Alta Floresta, esta é uma situação transitória que se alterará a medida que a colonização seguir para norte, ao longo da estrada tronco.

Este acesso tem que superar a travessia do Arroio Esperança, procurando-se fazê-lo no local on-

te fazendo a ponte menor possível.

O outro acesso, naturalmente será pela J1, cuja localização será descrita posteriormente.

5.2.2 - Esquema viário principal.

Em local a salvo da enchente do arroio, fez-se o entroncamento do acesso com a as avenidas urbanas, partindo uma em direção oeste, paralela à divisa sul, e outra praticamente ortogonal àquela em direção norte, acompanhando a direção geral da linha de enchente do arroio e à divisa leste. Em bissetriz a estas uma avenida que penetrará no núcleo em direção noroeste.

Do acesso da J1, a uma distância da divisa que permite a instalação da pista de pouso parte outra avenida ortogonal à avenida descrita como de penetração ao núcleo que atravessará a cidade em direção sudoeste-nordeste.

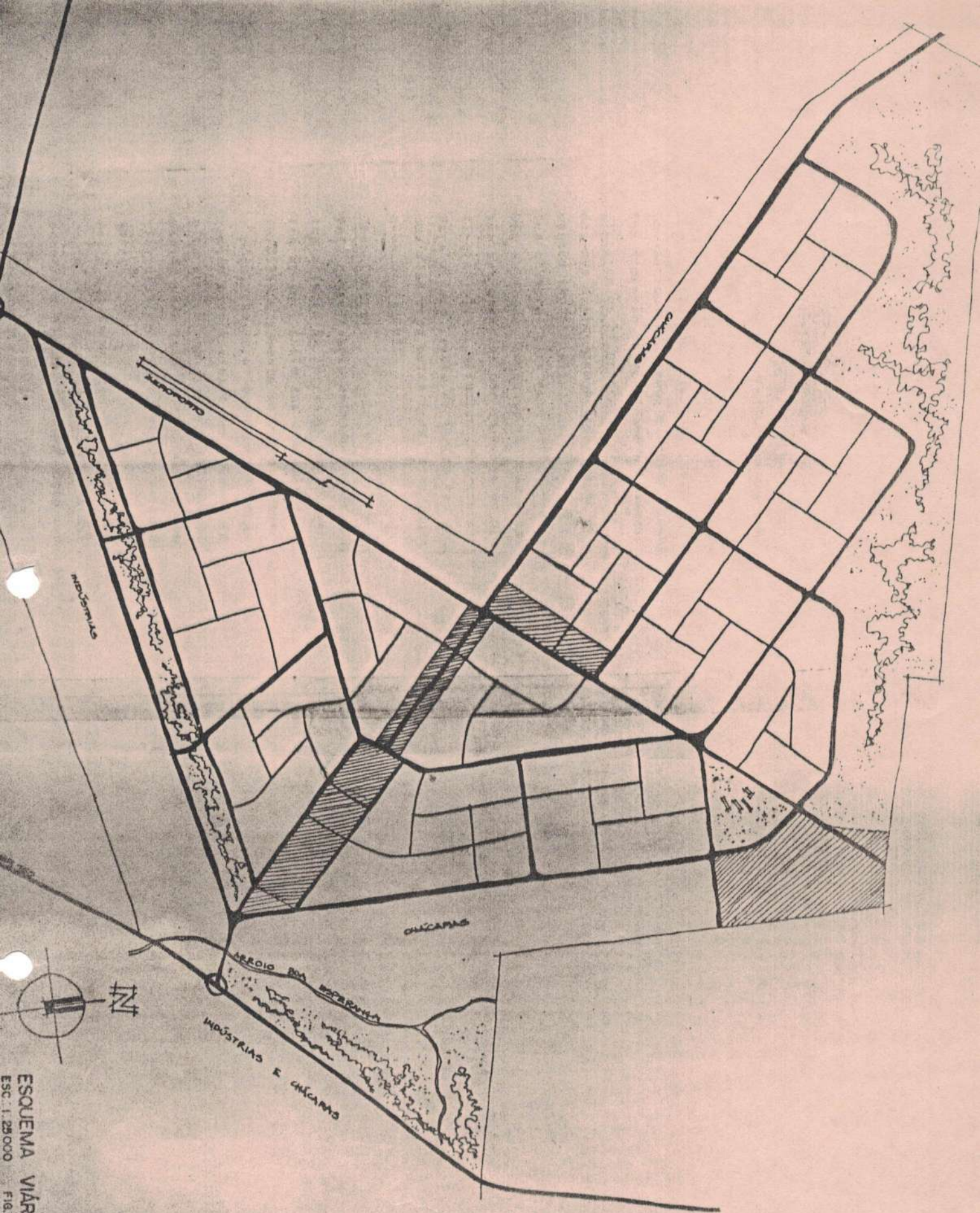
Destas avenidas geratrizes partem as avenidas que circundarão os quarteirões formando a malha viária principal urbana (figura 25).

5.3 - Zoneamento.

5.3.1 - Zona Industrial.

Entre a avenida que percorre a direção leste e a divisa da gleba ficou situada a área industrial (a chamada área industrial I). Esta localização foi escolhida preferencialmente devido aos ventos norte, equatoriais, predominantes na região.

A avenida que serve a zona industrial liga-se diretamente com a BR-163 e a J1, sem que o tráfego de veículos pesados venha interferir com o tráfego urbano.



Larga faixa da área arbórea, nativa de preferência, separa a zona da área residencial urbana. A dimensão dada a esta zona deve-se que ali, além da indústria de beneficiamento dos produtos locais, que já manifestam a intenção e necessidade, outras indústrias poderão se instalar. Além destes serviços, para localização de depósitos, silos, empresas de transportes, concessionárias de veículos, tratores e implementos agrícolas pesados e conserto destes.

Sua dimensão na realidade será menor, visto existirem os afloramentos de rochas já mencionados que dificultam a implantação de estabelecimentos industriais.

Sua ocupação para este uso se processará através do tempo. Enquanto tal não acontecer, poderão ser ocupadas por chácaras de produção hortigranjeiras, situação prevista em lei.

Para a localização de indústrias poluentes ficou reservada outra área (área industrial II), além da BR-163.

5.3.2 - Zona Central.

Pela conceituação emitida o início lógico da implantação de Terranova deverá ser próximo ao seu acesso. Assim sua área central que venha servir não somente ao núcleo urbano mas também a população rural que serve deverá situar-se também onde a cidade tem início. Pelo fato lógico de que uma área central normalmente se mantém onde teve início, não quisemos contrariar este princípio, mas respeitando-o, organizá-lo.

Assim a área central foi projetada em comprimento tendo como um dos lados a avenida que penetra o núcleo, e pelo outro avenida idên-

Junto ao acesso ficará a sede da Cooperativa, visto que a comunidade rural está ligada a ela e através dela mantém a comercialização de seus produtos. Para a Cooperativa ficou reservada uma área de 16.439,95m², a fim de poder abrigar todos os serviços administrativos, comunicações e transportes que exige uma cooperativa como a Coopercana, além dos estacionamentos que deverão ser internos na área.

Após a área da Cooperativa virá o setor hoteleiro para o qual ficou reservada uma área de 26.000m². Este também ficará próximo ao acesso ficando defronte a rodoviária.

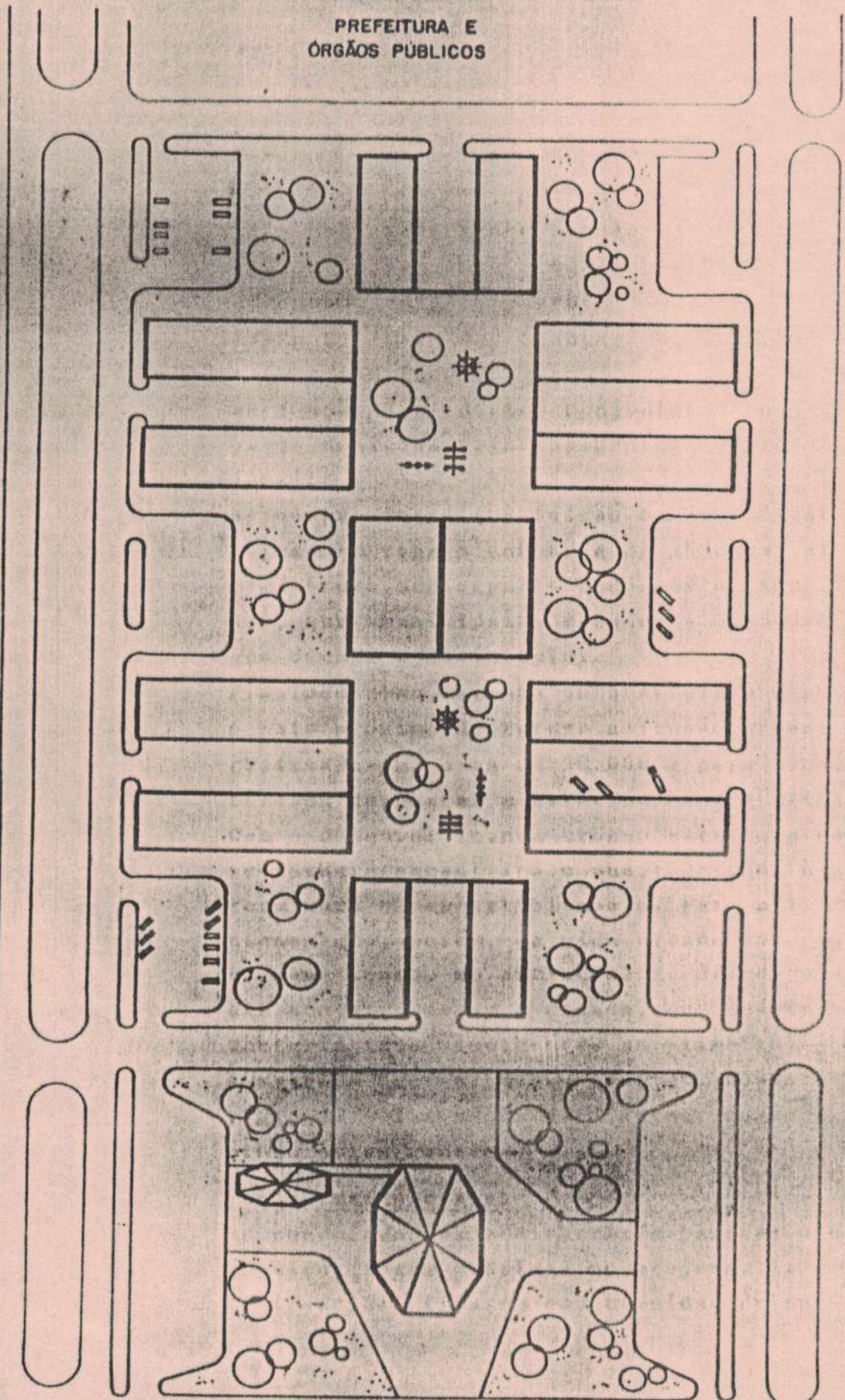
A existência deste setor não impedirá que ao longo das avenidas venham a se erguer outras unidades hoteleiras inclusive casas de pensões.

O setor comercial, divide em duas quadras foi objeto de cuidados especiais. Constitue-se de conjuntos de lotes comerciais dispostos em torno de uma área livre, denominada Largo Comercial área esta de pequenas dimensões, 60 x 70m, da qual a metade será constituída de espaço para pedestre e a outra para estacionamento de veículos. Os lotes comerciais serão servidas pelos fundos por uma área de serviço tipo rua em "cul de sac".

Este comércio deverá ocupar toda a testada para o espaço de pedestre, dando continuidade à fachada, podendo ter apenas 3 andares, e a parte superior possuir uma moradia apenas.

PREFEITURA E
ÓRGÃOS PÚBLICOS

67



Cada quadra será constituída de 86 lotes comerciais, de pequenas dimensões -10x20m- podendo uma mesma unidade possuir 2 ou mais lotes, aumentando assim sua frente, não aumentando contudo o seu fundo.

Na junção de 4 destes conjuntos haverá pequena praça dedicada principalmente à recreação infantil.

No centro deste quarteirão central ficará reservado o espaço com área de 38.000m² para a Prefeitura Municipal e todos os órgãos oficiais, quer municipais, estaduais ou federais que venham a se instalar.

Finalmente no extremo do quarteirão e portanto o mais próximo da futura extensão urbana ficou reservada uma área de 20.000m² para a Catedral cercada de parças e estacionamento (fig.27).

Com o desenvolvimento urbano esta zona central se tornará excêntrica o que, contudo, não determinará o seu estiolamento. Para melhor funcionamento, porém, da vida urbana foi previsto novo centro no entrocamento das duas avenidas que atravessam a cidade, que deverá ter características semelhantes ao primeiro.

A avenida que une estes centros, conforme previsto em lei tenderá a se tornar comercial unindo estes centros.

5.3.3-

Zonas residenciais.

As conceituações e diretrizes básicas a serem seguidas foram mantidas no projeto. As áreas residenciais ficaram constituídas de conjuntos

no projeto e na lei denominados quarteirões. Circundados por avenidas de 50 m de largura, possuem vias de penetração de 20 m que partindo das avenidas contornam o centro dos quarteirão em pá de moinho de maneira a não terem continuidade de avenida a avenida evitando grandes velocidades no interior dos quarteirões.

Os centros de quarteirões serão amplos, possuindo essencialmente local destinado a escola, creche e centro de cuidados diurnos, cuja área em média será de 20.000 m^2 ; local para pequeno comércio diário de abastecimento, conceituado, como no centro principal ao redor de uma praça que servirá a um templo dimensionado de acordo com a população do quarteirão previsto para isto uma área de 15.000 m^2 ; um local bastante arborizado - e insustentável, de arborização nativa - onde pode ser construído um salão comunitário e área para os vários esportes, com área aproximada de 15.000 m^2 . Este centro medirá, pelo menos $150 \times 300 \text{ m}$.

As áreas verdes dentro dos quarteirões unirão as avenidas ao centro do quarteirão não tendo dimensão média inferior a 100m. Serão percentualmente grandes em relação à área de quadras construídas.

Os lotes que não derem frente às avenidas ou às vias de penetração darão às vias residenciais com largura de 20m, não ficando nenhum distante a mais de 100m de uma avenida ou de uma área verde.

Os lotes serão de dois tipos: de $10 \times 30 \text{ m}$ (300 m^2) e de $15 \times 40 \text{ m}$ (600 m^2) a fim de atender as diversas faixas econômicas. Serão porém intermesclados para que não venha criar uma distinção social indesejável.

5.3.4 - Chácaras

Dois motivos principais nos levaram a projetar elevado número de chácaras na cidade.

O primeiro deles é que as propriedades rurais dedicar-se-ão principalmente ao cultivo de comercialização como arroz, soja, cana e mandioca ou no plantio de perenes, como sefigueira, cacau, café e outras. As propriedades nas agrovilas estão previstas para plantio de auto-consumo. As chácaras projetadas serão para abastecimento urbano de horti-granjeiros, fazendo / com que a produção esteja próxima ao seu natural centro de consumo.

O segundo motivo é que sendo implantada em zona de economia primária, vários habitantes, passando de rural a urbano mantêm os hábitos e necessidades de seu habitat inicial.

As chácaras ficaram localizadas a leste; ao longo do Arroio Esperança e a noroeste, junto à divisa da gleba.

5.3.5 - Verdes e parques

No projeto procurou-se manter os verdes, principalmente junto às áreas residenciais dando / grande cota nos quarteirões.

Além destes porém procurou-se dar nos arredores da cidade, área arborizada de lazer.

Pela largura de 200m que possui a área verde / que separa a industrial da residencial constitui-se em verdadeiro parque arborizado ao longo das avenidas ao sul. A leste do Arroio Esperança também foi mantida a área como parque se parando-o da BR-163. Ao norte, entre a divisa da gleba e o conjunto de avenidas foi mantido um parque com grande área, conforme pode-se verificar no projeto.

A exceção do parque junto ao Arroio Esperança que deve ser mantido como tal, exclusivamente, e onde somente poderão ser construídos prédios dedicados ao lazer e uso dos frequentadores nos demais poderão existir inclusive serviços públicos de interesse comunitário, principalmente no situado ao norte. Este por suas proporções e forma está previsto que sirva a este fim. Pode-se citar como exemplo a existência de cemitério, de estação de tratamento de água, esportes, salões comunitários e outros que não venham descaracterizar o parque. O cemitério acima mencionado deve ter características de cemitério parque.

5.3.6 - Setor Hospitalar.

Próximo à estação rodoviária, afim de facilitar o acesso dos agricultores, e frente ao parque ficará o setor hospitalar, cuja área possuirá capacidade de expansão.

5.3.7 - Estação rodoviária.

Pensando-se no início da cidade e principalmente no acesso dos agricultores as áreas de seu maior interesse, localizou-se a estação rodoviária próxima ao centro e próxima a sede da cooperativa, em terreno amplo, permitindo a movimentação e estacionamento dos ônibus dentro do terreno.

5.3.8 - Aeroporto.

Devido as distâncias, o deslocamento por via aérea é bastante utilizado no Centro-Oeste, sendo que a construção de uma pista de pouso é uma das primeiras obras a ser feita na implantação de uma cidade.

leste, junto ao Arrolo Esperança, margem oeste. Dificuldades de ordem topográfica e geológicas tornaram esta situação desaconselhável. Estudos posteriores indicaram como melhor localização, quanto a estes fatores a área próximo à divisa noroeste.

5.3.9 - Cemitério.

A melhor situação do cemitério é no parque na extremidade norte. Estudos mais detalhados de verão indicar sua exata localização.

Enquanto a cidade estiver em seu início poder-se-á localizar um cemitério no parque ao sul com a finalidade de evitar excessiva distância, providenciando-se, porém a implantação definitiva do cemitério com o crescimento da cidade e a abertura da via que leva a ele. Tanto um como outro deverão ter características de cemitério parque, grandemente arborizado.

ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO.

A possibilidade de conseguir um desenvolvimento harmônico da cidade somente poderá ser conseguido através da fixação de metas ou seja, determinar o número de habitantes que possibilitem um funcionamento orgânico.

Em função da demanda já manifestada a primeira etapa deverá estar dimensionada em torno de 7.000 habitantes, número que permite inclusive o funcionamento do equipamento urbano.

Este equipamento fundamental deverá se constituir basicamente no comércio, estação rodoviária, unidade

Isto determinou a fixação da 1.^a etapa que seria constituída fundamentalmente de dois quarteirões residenciais onde estivesse incluída área dos equipamentos citados e a zona central.

A demanda de ocupação será naturalmente em relação aos quarteirões residenciais, sendo que a demanda da zona central será bem menor, considerando que está dimensionada para número maior de habitantes. O equipamento a ser implantado será principalmente o de centro de bairro.

A zona Industrial também será solicitada. Assim também área desta zona está incluída nesta etapa. Da mesma maneira as chácaras, pelas características da cidade neste período, também serão objeto de interesse.

Esta primeira etapa constituirá teste para as demais, assim como acúmulo de experiência. Tanto quanto a implantação, o planejamento em detalhe das demais etapas deverão atender à resposta que tenha sido dada ao planejamento desta primeira, atendendo porém ao planejamento geral.

Capítulo VI -

Projeto da 1ª Etapa

6.1 - Aspecto Gerais.

A primeira Etapa de implantação da Cidade Terranova, como definida e conceituada no Plano Urbanístico desenvolvido nestes estudos, compreende a ocupação de área pioneira do núcleo urbano, quando serão confirmados e testados os critérios e diretrizes pré-determinados no plano e sua viabilidade sócio-político.

A 1ª Etapa compreende a ocupação de 928 ha que corresponde a 31% do total da área de 2.998 ha selecionada para implantação do Núcleo Urbano do Programa Terranova.

O detalhamento a nível de projeto dessa Primeira Etapa foi elaborada segundo o disposto no Decreto nº 59.428/66 e compatibilizado com as novas disposições contidas na Lei nº 6.766/79.

Após a análise e aprovação pelo INCRA, o projeto dessa 1ª Etapa será submetido à aprovação da Prefeitura Municipal de Colider para os fins previstos na Lei 6.766 de 19/12/79 e será, posteriormente levado a registro e inscrito no Registro Imobiliário de Cuiabá-MT - na forma como prevista na referida Lei.

6.2 - Organização Territorial.

Nas diretrizes gerais do Programa Terranova - Projeto TNA-II- foi selecionada a área de 2.998,0000 ha para instalação do Núcleo Urbano, futura cidade Terranova.

Definida nestes estudos a 1ª Etapa de implantação do Núcleo Urbano teremos a seguinte distribuição das áreas:

Área do Núcleo Urbano:	29.980.000,00m ²
1ª Etapa	9.284.052,50m ²
Área Remanescente	20.695.947,50m ²

As plantas definidas nas pranchas nºs 0, 1, 2A e 3A, contém elementos necessários a localização da área do Núcleo. Projeto Terranova em relação ao Esta-

...
rede viária existente. A prancha 1, mostra a área destinada ao Núcleo Urbano, dentro do Projeto Terranova. A prancha 2A representa o ante-projeto Urbanístico de toda a área disponível, caracterizando o conceito Urbanístico que ora propomos e definindo as diretrizes da futuras expansões que vierem a acontecer. Na prancha 3A estão representando os zoneamentos da área urbana de acordo com as funções de uso. Esta prancha é a complementação da lei do Plano Diretor.

No volume "ANEXO", repetimos a prancha nº 1, de localização. A prancha sem número representa a área a ser titulada pelo INCRA à Coopercana para a implantação da Cidade. Na prancha de nº 2 está caracterizada a área que foi utilizada para a 1ª Etapa de Implantação. A prancha de nº 3, em escala 1/5.000 demonstra graficamente a subdivisão da área da 1ª Etapa de Implantação nos diversos quarteirões.

As pranchas de nºs 4 a 10 contêm as plantas do loteamento residencial - Quarteirão A e B (pranchas nº 4 e 6); do Loteamento Comercial - Quarteirão Central (prancha nº 5) - ; de Loteamento Industrial - Zona Industriais I e II (pranchas nºs 7 e 10)-; e do loteamento agro-industrial - Setor de Chácaras I e II (pranchas nºs 8 e 9)-.

O território delimitado para a 1ª Etapa de Implantação do Núcleo Urbano será ocupado segundo a organização constante do plano urbanístico prevendo-se a seguinte distribuição de áreas de acordo com os usos previstos:

Quadro - 01

Distribuição das Áreas

Destinação	Setores	Dimensões m2	Totais m2
Residencial	Quarteirão A	859.920,00	1.802.930,25
	Quarteirão B	943.010,25	
Comercial	Quart. Central	332.890,00	332.890,00
Industrial	Zona Industrial I	1.035.382,25	3.323.299,25
	Zona Industrial II	2.287.917,00	
Para-Rural	Chácaras I	948.163,00	948.163,00
Total Urbano			6.407.282,50
Rural	Chácaras II	2.876.770,00	2.876.770,00
Total 1ª Etapa			9.284.052,50

6.3 - Sistema Viário

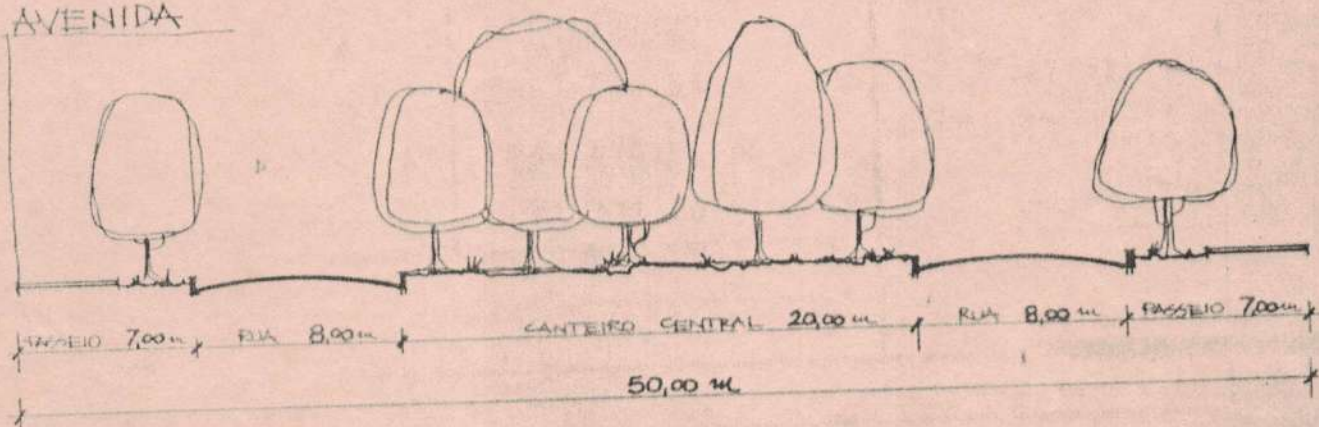
O sistema viário, constituído por avenidas e vias urbanas tem as seguintes especificações técnicas:

- a) Avenidas
- b) Vias Residenciais - VR
- c) Vias Principais - VP
- d) Travessa

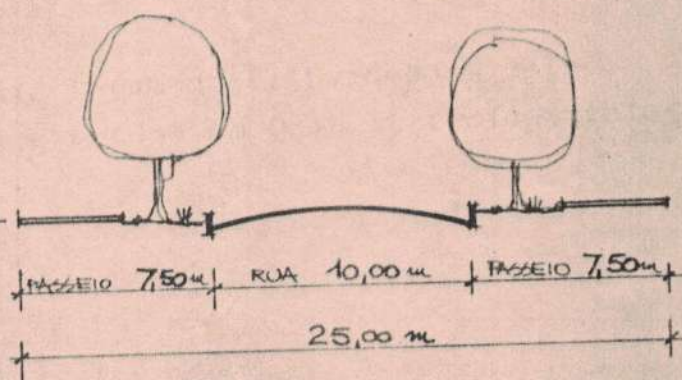
As áreas ocupadas pelo sistema viário representa % da área total 1ª Etapa e sua distribuição pelos setores é a seguinte:

SISTEMA VIÁRIO - Gabaritos

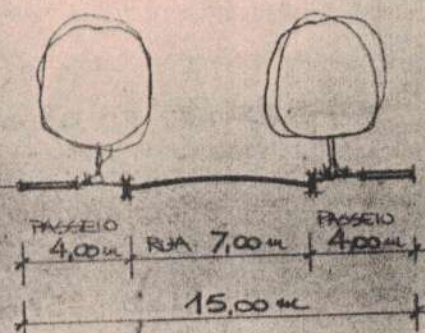
AVENIDA



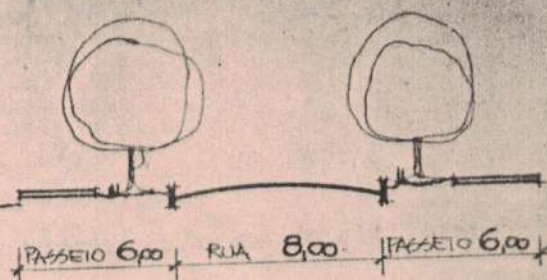
TRAVESSA



VIA RESIDENCIAL (VR)



VIA PRINCIPAL (VP)



...

Quadro - 02

Sistema Viário - Contabilidade

Setores	Área Ocupada (m2)	Totais (m2)
Quarteirão A	284.938,74	
Quarteirão B	<u>286.634,86</u>	571.573,60
Quart. Central	108.450,05	108.450,05
Zona Industrial I	202.686,53	447.311,53
Zona Industrial II	<u>244.625,00</u>	447.311,53
Chacãra I Para-Rural	61.431,00	61.431,00
Total Urbano		1.188.766,18
Chacãra II Rural	58.687,50	58.688,00
Área Total		1.247.454,10

6.4 - Loteamento Residencial

Os lotes residenciais foram distribuídos em dois Quarteirões - A e B - e estão grupados em Quadras residenciais e mistas.

Foram definidos tres tipos de lotes distribuídos pelas quadras residenciais:

- Lotes Tipo A

Área Total : 600 m2

Dimensões : testada : 15,0m

profundidade: 40,0 m

Função: Conforme a localização na quadra teremos:

a) Residencial; quando com testados para vias internas - VP e VR

b) Mistas (Comercial/residêncial), quando de testada para as Avenidas.

- Lote Tipo B

Área Total: 700m2

Dimenções : Testadas : 17,5 m

Profundidade: 40,0 m

Vias internas - VP e VR

- Lote Tipo C

Área total: 300,0m²

Dimensões : Testada : 10,0m

profundidade: 30,0

Função : Residencial

- Lotes Atípicos

Os que resultam do fechamento de quadras irregulares, que variam em área e dimensões, e têm funções mista podendo ser utilizados para equipamentos comunitários especiais.

As Quadras Centrais dos Quarteirões "A" e "B" (A/02 e B/30) - foram destinadas a instalação de equipamentos comerciais, institucionais, e de serviços capazes de atender às necessidades básicas da comunidade local. O Projeto de loteamento destas quadras prevê um setor comercial local, um setor de serviços e lotes especiais destinados a atividades sociais, desportivos, culturais e religiosos.

Os lotes destinados aos equipamentos comunitários (escolas centros comunitários e esportivos) previstos para os Quarteirões A e B serão transferidos para a Prefeitura e foram assim identificados:

* Quadra A/02 - Lotes 28,29,30,31 e 32

* Quadra B/30 - Lotes 7,8,9,10,11, 36 e 37

As plantas dos Quarteirões A e B - pranchas nºs 4 e 6 - emanexo permitem a análise da distribuição das Quadras e dos lotes urbanos, cujos memoriais descritivos compõem o anexo I deste estudo.

O quadro a seguir exprime a distribuição dos lotes por quadras e Quarteirões, de acordo com suas funções:

Quadro 03 - Loteamento Residencial - Contabilidade

QUARTEIRÃO		QUADRAS		L O T E S U R B A N O S														
				Tipo A			Tipo B			Tipo C	Atípicos			SOMA				
				R	M	Tt	R	M	Tt		R	M	Tt	R	M	Tt		
A		29	278	118	396	8	20	28	225	9	35	44	520	173	693			
B		32	383	114	497	9	41	50	287	-	36	36	679	191	870			
TOTAIS		61	661	232	893	17	61	78	512	9	71	80	1.199	364	1.563			

6.5 - Loteamento Comercial

O Setor Comercial compreende as Quadras nºs 03 e 05 do Quarteirão Central e suas especificações técnicas e diretrizes foram definidos no itens 5.3.2 do Capítulo V.

a) - Lotes Comerciais:

Tipo A -

Área Total : 200m²

Dimensões : Testada : 10,0m

Profundidade : 20,0m

Tipo B -

Área Total: 300m²

Dimensões : Testada : 10,0m

Profundidade: 30,0m

Os lotes comerciais tem testada para os passeios públicos que circundam os Largos Comerciais (LC); os lotes tipo A tem fundos para Áreas de Serviços (AS) do tipo de rua em "cul de sac", conforme planta 05 anexa.

b) - Largos Comerciais - LC

Área : 3.000 m²

Dimensões: Testada para Avenida: 50,0m

Profundidade : 60,0m

Função: Circulação viária, estacionamento e Play Ground.

c) - Áreas Verdes:

Área : 4.800m²

Dimensões: 60,0m x 80,0m

Funções: Praças internas das quadras comerciais.

d) - Áreas de serviços - AS

Tipo 1 - Área : 1.400 m²

Dimensões: Testada : 20,0m

Profundidade: 70,0m

Tipo 2 - Área: 1000 m²

Dimensões: testadas : 20,0m

Profundidade : 50,0m

Funções: Abastecimento das casas comerciais, carga e descarga. Funciona como Rua em "cul de sac" As de tipo 1 tem testada para as avenidas e as do tipo 2, para as travessas.

e) - Setor Comercial local

ciais destinados ao comércio local da população destes Quarteirões.

Os lotes são de dimensão do tipo A; de 200,0m², com testada para Largos Comerciais (LC) e fundos para Áreas de Serviços (AS), atendendo as diretrizes do Plano, conforme plantas 04e 06.

f) - Setor Hoteleiro

Este setor ocupa a Quadra 02 do Quarteirão Central, é constituído por 4 (quatro) lotes com a área de 6.500m² cada um, nas dimensões de 65,0 m por 100,0m e todos têm testadas para as Avenidas que servem o Quarteirão.

O quadro a seguir compreende a distribuição dos lotes por Quarteirão, por Quadras, por setores e respectivas áreas ocupadas:

6.5 - Loteamento Comercial

O Setor Comercial compreende as Quadras nºs 03 e 05 do Quarteirão Central e suas especificações técnicas e diretrizes foram definidos no itens 5.3.2 do Capítulo V.

a) - Lotes Comerciais:

Tipo A -

Área Total : 200m²

Dimensões : Testada : 10,0m

Profundidade : 20,0m

Tipo B -

Área Total: 300m²

Dimensões : Testada : 10,0m

Profundidade: 30,0m

Os lotes comerciais tem testada para os passeios públicos que circundam os Largos Comerciais (LC); os lotes tipo A tem fundos para Áreas de Serviços (AS) do tipo de rua em "cul de sac", conforme planta 05 anexa.

b) - Largos Comerciais - LC

Área : 3.000 m²

Dimensões: Testada para Avenida: 50,0m

Profundidade : 60,0m

Função: Circulação viária, estacionamento e Play Ground.

c) - Áreas Verdes:

área : 4.800m²

Dimensões: 60,0m x 80,0m

Funções: Praças internas das quadras comerciais.

d) - Áreas de serviços - AS

Tipo 1 - Área : 1.400 m²

Dimensões: Testada : 20,0m

Profundidade: 70,0m

Tipo 2 - Área: 1000 m²

Dimensões: testadas : 20,0m

Profundidade : 50,0m

Funções: Abastecimento das casas comerciais, carga e descarga. Funciona como Rua em "cul de sac" As de tipo 1 tem testada para as avenidas e as do tipo 2, para as travessas.

e) - Setor Comercial local

Nas Quadras Centrais dos Quarteirões residenciais -

Quadro 04 - Loteamento Comercial e de Serviços - Contabilidade

QUADRAS	LOTES COMERCIAIS				Largos Comerciais (LC)		Calçada Passeio Público	Área Verde		Área de Serviço (AS)		Área Total	
	Tipo A	Tipo B	Atip.	Total	Área m2	Nº	m2	Nº	Área m2	Nº	Área m2	m2	
QUART. CENTRAL													
Quadra 1	-	-	2	2	16.439,95	-	-	-	-	-	-	16.439,95	
Quadra 2	-	-	4	4	26.000,00	-	-	-	-	-	-	26.000,00	
Quadra 3	76	10	-	86	18.200,00	6	18.000,00	8.600,00	2	9.600,00	6	7.600,00	62.000,00
Quadra 4	-	-	20	20	12.000,00	-	-	-	6	4.000,00	-	-	16.000,00
Quadra 5	76	10	-	86	18.200,00	6	18.000,00	8.600,00	2	9.600,00	6	7.600,00	62.000,00
Quadra 6	-	-	2	2	20.000,00	-	-	-	-	-	-	-	20.000,00
Sub-Total	152	20	28	200	110.839,95	12	36.000,00	17.200,00	10	23.200,00	12	15.200,00	202.439,95
Quarteirão A													
Quadra 02	20	-	-	20	4.000,00	3	3.500,00	2.550,33	-	-	2	2.000,00	12.050,33
Quarteirão B													
Quadra 30	20	-	-	20	4.000,00	1	1.750,00	2.750,00	-	-	2	2.000,00	10.500,00
Totais	192	20	28	240	118.839,95	16	41.250,00	22.500,33	10	23.200,00	16	19.200,00	224.989,28

6.6 - Loteamento Industrial

As Zonas Industriais foram distribuídas em dois Setores - I e II, e estão detalhados nas plantas numeradas pelas pranchas nº 7 e 10.

Os lotes industriais foram definidos para ter as dimensões de 1.250m² e 10.000m² em área total.

Lotes Industriais:

a) Tipo A

Área total : 5.000 m²

Dimensões : Testada : 50,0m

Profundidade : 100,0m

b) Tipo B

Área Total : 10.000,0m²

Dimensões : Testada: 50,0m

Profundidade : 200,0m

c) Tipo C

Área Total : 1.250m²

Dimensões: Testada : 25,0m

Profundidade: 50,0m

d) Atípico:

Áreas e dimensões diversas.

Todos os lotes industriais tem testada para avenidas, definidas como Avenida VI/. Os lotes industriais do tipo B, estão localizados na Zona Industrial I e o do tipo C na Zona Industrial II. Os atípicos estão distribuídos nas duas Zonas Industriais.

As Quadras 01 e 02 da Zona Industrial I foram planejadas para serem ocupadas por equipamentos urbanos especiais, como Cemitério, Reservatório elevado, instalações da Cooperativa, antena de micro-ondas, e outras que, pela sua função urbana, dependem de espaço e localização adequadas.

O quadro totalizador de lotes e áreas a seguir permite uma análise da distribuição territorial:

Quadro nº 05 - Loteamento Industrial - Contabilidade

Zona Industrial	Quadras (nº)	Lotes Industriais (nº)					Área Ocupada
		A	B	C	Atíp	Total	
I	5	33	18	-	26	77	679.850,72
II	8	71	-	12	58	141	990.812,50
Totais	13	104	18	12	84	218	1.670.663,22

6.7 - Loteamento Pararural -

O plano de Loteamento desta primeira etapa de implantação do Núcleo Urbano definiu um setor agro-urbano, destinado a um loteamento de chácaras pararurais onde foram determinados lotes com áreas que variam entre 2,5 ha e 4,0 ha, no Setor Chácaras I.

Os lotes chácaras pararurais, com acesso pelas Avenidas de contorno do Núcleo, foram projetados para exploração hortigranjeira, avicultura e outras atividades de pequeno porte, para abastecimento da cidade na função de apoio ao cinturão verde formado pelos lotes chácaras Rurais.

Eventualmente poderá ser admitida a utilização de lotes chácaras pararurais para atividade agroindustriais ou mesmo para sítios de recreio ou turismo.

Os lotes chácaras Pararurais constituem o Setor CHÁCARAS I, cuja planta - prancha 8 - e memoriais descritivos constam do volume de Anexos deste Projeto, e totalizam 21 lotes que ocupam a área total de 734.401,00m².

6.8 - Reservas Técnicas

Sob essa denominação foram designados as Quadras que estão destinados a acolher certos equipamentos comunitários, institucionais ou de serviços, para as quais ainda não foi definida a área mínima necessária a cada um bem como a melhor localização no espaço urbano. A medida em que esses equipamentos forem definidos quanto a espaço físico e localização, serão destacados áreas de Reservas Técnicas para seu atendimento.

Quadro 06 - Reservas Técnicas - Contabilidade

Setor	Reserva Técnica			Totais (m2)
	Denom.	Quadra	Área (m2)	
Quartelirão A	I/A	16	25.750,44	25.750,44
Zona Ind. I	I/ZI/I	05	151.270,00	
	II/ZI/I	05	1.575,00	152.845,00
Chácara I	C/I	-	117.497,00	117.497,00
Totais				296.092,44

6.9 - Áreas Verdes

Foram projetadas nesta primeira etapa um conjunto de áreas verdes distribuídas pelo espaço urbano e que deverão ser preservadas a fim de assegurar um mínimo de condições ambientais para a comunidade residente. Essas áreas verdes não poderão ter outra destinação, podendo ser utilizados como parque de recreio ou zoológico, desde que não descaracterize sua função original.

Estas áreas ficarão sob o domínio da Prefeitura a quem serão transferidas no ato do Registro do Projeto no Registro de Imóveis.

As áreas verdes das Quadras Comerciais do Quartelirão Central constituem praças e jardins e deverão compor o ambiente como definido no plano urbanístico.

O quadro a seguir informa sobre as dimensões e localização das áreas verdes e permite uma análise de sua distribuição no espaço urbano:

Quadro 08 - Contabilidade Fundiária da 1ª Etapa

Setores	Área Total (m2)	ÁREA LOTEADA (m2)			ÁREAS PÚBLICAS (m2)					
		Lotes Nº	Urbanos Área	Reserva Técnica	Total	Sistema Viário	Logos (IC) e de Serviços(as)	ÁREAS VERDES	Serviços Públicos	Soma
Loteamento URBANO										
Quarteirão A	859.920,00	713	437.599,36	25.750,44	463.349,80	284.938,74	8.050,33	103.581,13	-	396.570,20
Quart. Central	332.890,00	200	110.839,95	-	110.839,95	108.450,05	68.400,00	23.200,00	22.000,00	222.050,05
Quarteirão B	943.010,25	890	518.197,26	-	518.197,26	286.634,86	6.500,00	131.678,13	-	424.812,99
Zona Ind. I	1.035.382,25	77	605.850,72	151.270,00	757.120,72	202.686,53	-	-	75.575,00	278.261,53
Zona Ind. II	2.287.917,00	141	990.812,50	-	990.812,50	244.625,00	-	1.052.479,50	-	1.297.104,50
Chácaras I	948.163,00	21	734.401,00	117.497,00	851.898,00	61.431,00	-	34.834,00	-	96.265,00
TOTAL URBANO	6.407.282,50	2.042	3.397.700,79	294.517,44	3.692.218,23	1.188.766,18	82.950,33	1.345.772,76	97.575,00	2.715.064,27
Loteamento RURAL										
Chácaras II	2.876.770,00	31	2.818.082,00	-	2.818.082,00	58.688,00	-	-	-	58.688,00

...

para fins comunitários e para equipamentos urbanos. As Reservas Técnica ocupam a área de 249.417,44 m² que somada à área dos lotes urbanos totaliza 3.692.218,23 e representa 57,63% da área total urbana.

As áreas públicas compreendem as ocupadas pelo sistema viário com 1.188.766,18 m², pelos Largos Comerciais (LC) e áreas de Serviços (AS) com 82.950,33m, pelas Áreas Verdes com 1.345.772,76 m², pelos Serviços Públicos com 97.575,00m², que totalizam 2.715.064,27 m² e representam 42,37% da área total urbana da primeira etapa do Núcleo Urbano Terranova.

O Quadro 08, a seguir permite uma análise detalhada da distribuição das áreas, inclusive do Loteamento rural anexo.

Quadro 07 - Áreas Verdes - Distribuição

Setores	Áreas Verdes		Área Total (m2)
	Denom.	Área (m2)	
Quarteirão A	I/A	28.084,73	103.581,13
	II/A	21.726,10	
	III/A	27.220,30	
	IV/A	26.550,00	
Quarteirão B	I/B	24.300,00	131.678,13
	II/B	40.875,22	
	III/B	24.300,00	
	IV/B	42.202,91	
Quart. Central	Av 1/3	4.800,00	23.200,00
	Av 2/3	4.800,00	
	Av 1/5	4.800,00	
	Av 2/5	4.800,00	
	Av 1a 6/4	4.000,00	
Zona Indust. II	ZI/II	1.034.317,00	1.052.479,50
	ZI/II	18.162,50	
Totais			1.310.938,76

6.10 - Contabilidade Fundiária

O território destinado a essa primeira etapa do Núcleo Terranova compreende uma área total de 9.284.052,50 m2 sendo que a área urbanizada desta etapa totaliza 6.407.282,50 m2 e o restante de 2.876.770 m2 constituem um loteamento rural, de unidades agrícolas do tipo chácaras hortigranjeiras.

Por se tratar de uma etapa inicial de instalação do Núcleo, ficou evidente a conveniência de se fazer um só projeto para a áreas urbana e rural, devendo, na análise perante o INCRA e Prefeitura, serem observadas essas peculiaridades.

O Loteamento urbano compreende 2.042 lotes que ocupam uma área total de 3.397.700,79 m2, sendo 1.190 lotes residenciais 293 lotes mistos, 212 lotes comerciais, 194 lotes industriais, 21 lotes chácaras e 194 lotes de serviços e especiais para

6.11 - Áreas Públicas e de serviços comunitários

.1 - As áreas destinadas a uso público, como as do sistema viário e de circulação, as dos largos comerciais, das Áreas de Serviços, de praças e jardins serão transferidos ao domínio da Prefeitura no ato do Registro do Projeto no Registro de Imóveis.

.2 - As áreas verdes previstas no Projeto para se constituírem em defesas naturais permanentes contra a poluição urbana, podendo ser utilizados como parques municipais, passarão ao domínio da Prefeitura no ato do Registro do Projeto.

.3 - As áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, bem como as destinadas à instalações dos serviços públicos, foram projetados nesta primeira etapa, conforme indicação nas plantas e memoriais descritivos, e serão transferidas ao domínio da Prefeitura, na forma como segue:

a) Quarteirão Central : Comercial

Quadra 04 -

- Lote com 22.000m² denominado por Largo da Prefeitura, destinado à instalação dos serviços públicos municipais.
- Lotes 1,3,5,7 e 9, com 600,0m² cada destinados a instalação de órgãos públicos estaduais e federais.

b) Quarteirão A : Residencial

Quadra 02 -

- Lotes 28,29,30,31 e 32, num total de 18.802,00 m², destinados a instalação de equipamentos comunitários, como escolas, centros comunitários áreas de recreação e de lazer, e outros serviços públicos.

c) Quarteirão B : Residencial

Quadra 30 -

- Lotes 7,8,9,10,11, 36 e 37, numtotal de 24.553,74 m², destinados a instalação de equipamentos comunitários - escolas, centros comunitários, áreas de recreação e lazer, serviços

d) Zona Industrial I - Industrial

Quadra 01 -

- Lote 02 - com a área de 34.000,00m² destinada a Reservatório elevado, à instalação de antenas de Micro-ondas e outros equipamentos urbanos.

Quadra 02 -

- Lote 01 - com a área de 40.000,00m² destinado ao Cemitério Municipal e a áreas verdes de contorno.

Quadra 03 -

- Lote Reserva Técnica II/ZI/I com a área de 1.575 m² destinada a instalação do poço arteziano de captação de água.

.4 - O quadro a seguir totaliza as áreas públicas e de serviços comunitários que serão automaticamente transferidos para a Prefeitura Municipal no ato do Registro do Projeto, por força do disposto no § 2º inciso III, do artigo 9º, combinado com o disposto no artigo 4º, da Lei nº 6.766 de 19/12/79:

- Áreas Públicas :

a)- De uso Comun :

- <u>Sistema viário</u> - ruas, avenidas, travessas e vias internas	1.188.766,18
- Largos Comerciais e Calçada ...	63.750,33
- Áreas de Serviços	19.200,00
Soma	1.271.716,51

b)- De Uso Restrito :

- Áreas Verdes	1.345.772,76
----------------------	--------------

c)- De Uso Dominical :

- Quarteirão Central -	25.000,00m ²
Quadra 4- Largo Prefeitura - 22.000, m ²	
Lotes 1,3,5,7e 9 - 3.000, m ²	
- Quarteirão A	18.802,30
Quadra 02 - Lotes 28,29 e 30- 3.000,00m ²	
Lote 21	6.205,30m ²
Lote 32	9.597,00m ²

...

- Quarteirão B -	24.553,74
Quadra 30 - Lotes 7,8 e 9 -	3.250,00m ²
Lote 10	4.750,00m ²
Lote 11	4.815,31m ²
Lote 36	6.988,43m ²
Lote 37	4.750,00m ²
- Zona Industrial I -	75.575,00m ²
Quadra 01 - Lote 02	34.000,m ²
Quadra 02 - Lote 31	40.000,m ²
Quadra 05 - Lote Reserva Técnica-	1.575,m ²

R E S U M O -

a) Áreas de uso comum	1.271.716,51m ²
b) Áreas de uso restrito (Áreas Verdes)	1.345.772,76m ²
c) Áreas de uso dominical.	143.931,04m ²

Total das áreas públicas: 2.761.420,31m²

Percentagem sobre a Área Total : 43,10%

A área total do loteamento urbano desta primeira etapa totaliza 6.407.282,50 m², conforme quadro discriminativo da contabilidade fundiária do Projeto. O Loteamento rural constituída pelas Chácaras II ocupa uma área de 287,6770 ha e foi apresentada em conjunto com o Projeto Urbano por comodidade processual, mas não integra o mesmo Projeto, constituindo um loteamento em separado regido pelo Decreto 59.428/66 e pelo Decreto-Lei nº 57.

6.12 - Condições Urbanísticas do Projeto

Para os fins a que se referem os incisos I e II, do § 2º, do artigo 9º, da Lei nº 6.766/79, foi elaborado um regulamento (Futura Lei) do Plano Diretor do Projeto do Núcleo Urbano de Terranova, que estabelece os Usos Predominantes e Permissíveis nas diversas Zonas da Cidade, caracterizadas na prancha 03 deste volume, bem como as taxas de ocupação, Índices de aproveitamento, recuos, afastamentos, alturas e demais restrições urbanísticas.

Anexamos o Regulamento de Plano Diretor para que possa ser analisada juntamente com o presente Projeto.

1 - A INTENÇÃO OU LEI

Normalmente ao ser implantada uma cidade nova lhe é dada somente uma estrutura física deixando-se que as coisas ocorram naturalmente. Posteriormente, com o surgir do problema procura-se, através de uma legislação urbana dar ordenação à cidade, a maior parte das vezes tardiamente com muitos problemas já insolúveis.

Ao se implantar Terranova é intenção que ao mesmo tempo que lhe é dada a estrutura haja uma legislação que discipline a cidade desde o nascedouro.

A lei apresentada é inclusive restritiva aos próprios criadores da cidade e não somente aos futuros habitantes.

Como pode-se verificar a lei é bastante ampla para uma cidade em seus inícios. Mas normativa que é para o desenvolvimento urbano a médio prazo produzirá seus efeitos.

2 - MINUTA DE LEI

Implanta o PLANO DIRETOR na urbanização de TERRANOVA, neste município.

O poder Legislativo Municipal decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

ART. 1º - A urbanização de Terranova se processará por etapas e conforme as diretrizes gerais expressas na Planta nº 2A, que junto com as demais plantas, farão parte integrante e complementar desta Lei.

CAP I - DOS PADRÕES DE URBANIZAÇÃO

ART. 2º - Fica detalhada a Etapa I nas plantas 1,2,3,4, 5,6,7,8,9 e 10, do volume anexo.

urbanizações e lotes (ou de parte de um lote) que tenham sido aprovados em plano de conformidade com o plano diretor do município que tenha relação direta com o plano diretor. Devem obedecer os mesmos padrões e orientações de planejamento conforme obrigados pela Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 artigos 6º e 7º, assim como os demais desta Lei. O mesmo se aplica as etapas mencionadas no § 1º deste artigo.

ART. 3º - Os padrões, critérios e orientações mencionadas no artigo anterior serão os seguintes:

I - quarteirões residenciais envolvidos pelo sistema viário principal e contendo no seu interior quadras com lotes com áreas de acordo com o artigo 11 item II desta Lei; área central de quarteirão onde serão estabelecidos o local de comércio, equipamento comunitário e áreas de esportes, possuindo ainda áreas livres de preferência com arborização natural e nativa, na proporção existente na Etapa I.

II - Sistema viário constituído de:

- a) Vias principais de circulação com largura mínima de 50m (cinquenta metros) e envolvendo os quarteirões.
- b) Vias de penetração dos quarteirões com largura mínima de 20 m (vinte metros).
- c) Vias residenciais com largura mínima de 15 m (quinze metros).

§ 1º - Serão também padrões e orientações as demais exigências contidas nesta Lei.

§ 2º - Para efeito desta Lei serão considerados quarteirões o conjunto de quadras envolvido pelo sistema viário principal e quadras o conjunto de lotes circundado por vias ou áreas públicas.

CAP II

Do Zoneamento

ART. 4º - O zoneamento da Etapa I será constituído das seguintes zonas:

- I - ZONA CENTRAL PRINCIPAL
- II - ZONA CENTRAL DE QUARTEIRÃO
- III - ZONA RESIDENCIAL MISTA
- IV - ZONA RESIDENCIAL PURA
- V - ZONA INDUSTRIAL I e II
- VI - ZONA AGRO-URBANA (CHÁCARAS)

§ ÚNICO - As zonas serão demarcadas na planta nº 3A que como as demais, fará parte integrante e complementar desta Lei.

ART. 5º - Na zona Central Principal serão permitidos os seguintes usos:

I - Setores comerciais:

USOS PREDOMINANTES

- a) Comércio de varejo
- b) Bares e restaurantes
- c) Bancos e casas de crédito
- d) Escritórios e consultórios
- e) Laboratórios

USOS PERMISSÍVEIS

- a) Residências
- b) Casas de divertimentos

II - Nos demais setores os usos estão demarcados na planta nº 3A.

ART. 6º - Zona Central de quarteirão - os usos serão idênticos aos setores da Zona Central Principal.

ART. 7º - Zona residencial Mista - Caracterizada por fazer frente às avenidas que circundam os quarteirões e ter...

I - USOS PREDOMINANTES

- a) Residencias unifamiliares
- b) Residencias plurifamiliares (apartamentos)

II- USOS PERMISSÍVEIS

- a) Hotéis e pensões
- b) Escritórios e consultórios, prestação de serviços
- c) Hospitais, casas de saúde, asilos, creches e orfanatos
- d) Cursos, escolas e bibliotecas
- e) Templos
- f) Comércio a varejo
- g) Restaurantes, bares e similares
- h) Bancos e casas de crédito
- i) Oficinas e fábricas que não produzam fumaça, cheiros molestos, gases e dejetos líquidos nocivos ou incômodos, e não ocupam mais de 10 (dez) pessoas incluindo direção e administração

ART. 8º - Zona residencial pura - Caracterizada pelas quadras e lotes no interior dos quarteirões os usos serão os seguintes:

I - USOS PREDOMINANTES

- a) Residencias unifamiliares

II- USOS PERMISSÍVEIS

- a) Comércio a varejo de comestíveis e armazéns
- b) Atividades artesanais ou intelectuais quando exercidas pelo próprio morador.

ART. 9º - Zona Industrial I terá os seguintes usos:

I USOS PREDOMINANTES

- a) Indústrias que não produzam poluição aérea (fumaça ou gases nocivos), e terrestre, se-

- b) Comércio por atacado ou depósito
- c) Garagens de transportadoras em veículos de carga e de empresas de ônibus
- d) Oficinas mecânicas, oficinas de representação de veículos, tratores, etc.

II- USOS PREMISSÍVEIS

- a) Comércio de gêneros alimentícios
- b) Bares e restaurantes, estabelecidos em lugares demarcados em planta.
- c) Chácaras obedecendo o disposto no artigo 19 item IV
- d) Residências tipo "mansão" sem haver subdivisão dos lotes

ART. 109 - Zona industrial II terão os seguintes usos:

I - USOS PREDOMINANTES

- a) Indústrias poluentes ou não, contanto que a poluição não cause danos à saúde ou danos materiais a vizinhança em sua disposição, ou ainda que sejam perigosas.
- b) Garagens de transportadoras em veículos de cargas e descargas e de empresas de ônibus.

II- USOS PERMISSÍVEIS

- a) Residências unifamiliares, quando se tratar de proprietário e/ou de elemento encarregado da guarda das instalações.

§ ÚNICO - As fábricas nocivas e perigosas mencionadas no item I - a) terão a sua localização determinada pelas autoridades competentes.

CAP. III

Das dimensões a aproveitamento dos lotes

ART. 119 - Os lotes terão as seguintes dimensões e áreas mínimas:

nima de 10 m (dez metros)

II - Lotes das zonas residenciais : Área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros).

III- Lotes industriais : Área mínima de 5.000m² e testada mínima de 50 m

IV - Lotes de zona agro-urbanas - Área mínima de 20.000m² e testada de 50 m.

V - Lotes quando destinados à edificação de conjuntos residenciais de interesse social: previamente aprovados pelos poderes competentes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 m (cinco metros).

ART 12 - As taxas de ocupação (T O) máximo e os índices de aproveitamento serão os seguintes:

I - Os setores comerciais das Zonas Centrais Principais e de bairros obedecerão a uma das seguintes exigências:

a) USOS PREDOMINANTES TO : 100% IA : 1,0

USOS PERMISSÍVEIS TO : 70% IA : 1,4

b) USOS PREDOMINANTES TO : 100% IA : 2,00

USOS PERMISSÍVEIS TO : 70% IA : 0,7

c) USOS PREDOMINANTES TO : 100% IA : 3,0

USOS PERMISSÍVEIS TO : 0% IA : 0,0

II - Zonas residenciais mistas

Máximo: TO : 50% IA : 1,5

Mínimo: TO : 10%

III- Zonas Residenciais Puras

Máximo: TO : 35% : IA : 0,7

Mínimo: TO : 6%

§ 1º - Para efeito desta lei considera-se taxa de ocupação (TO) a percentagem máxima permitida da projeção horizontal da construção em relação à área -

§ 2º - Nos setores comerciais o pavimento térreo deverá ter exclusivamente o uso predominante.

§ 3º - Nas zonas residenciais mista somente poderão haver mais de um pavimento até máximo de 3 (três) quando a construção tiver mais de 100 m² de projeção horizontal de área construída.

§ 4º - Nas zonas residenciais puras as construções poderão ter no máximo 2 (dois) pavimentos.

ART. 13º - Nas zonas industriais a taxa de ocupação máxima será de 50%, podendo acrescer de 10% para construções de benefícios sociais aos empregados.

§ ÚNICO - As manobras de caminhão para cargas, descarga e estacionamento deverão ser feitas em pátios próprios no interior do terreno.

ART. 14º - Nas zonas agro-urbanas a taxa de ocupação máxima será de 5% (cinco por cento).

ART. 15º - Nas áreas residenciais as construções deverão obedecer os seguintes recuos e afastamentos mínimos em relação à testada e às divisas do lote:

I - Zona residenciais:

a) recuo frontal mínimo : 4m

b) afastamento mínimo das divisas:

b.1) 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) quando as paredes próximas às divisas forem de madeira;

b.2) sobre a divisa quando a parede divisória for de alvenaria, desde que não haja aberturas;

c) nos terrenos de esquina o recuo frontal mínimo será na testada menor.

§ ÚNICO - Nas avenidas as construções comerciais poderão se situar no alinhamento.

II - Setores comerciais das zonas centrais

a) O pavimento térreo (comercial) deverá ter sua frente principal voltada para o espaço

3 -

COMENTÁRIOS.

Conforme se verifica a lei tende regulamentar e fazer obedecer as normas que o projeto físico pretende fixar, obedecendo sempre as conceituações.

3.1 -

Dos padrões de urbanização

Os artigos 2º e 3º da Lei legitimam a idéia expressa de organizar o desenvolvimento urbano dentro de uma estrutura planejada em seu conjunto, evitando que circunstâncias fortuitas ou dificuldades aparentes venham alterar a idéia geratriz. O parágrafo 1º deixa a liberdade de, diante de problemas apresentados pelo terreno serem apresentadas soluções de ajustamento sem fugir do Plano Geral. Igualmente circunstâncias de ordem sociológicas decorrentes da evolução urbana poderão indicar soluções alternativas contanto que a estrutura urbana geral seja mantida.

Não é possível mas também não é impossível que loteamentos venham a se fazer próximos a Terranova aproveitando o equipamento e infraestrutura que esta apresentar, loteamentos de difícil contenção. O parágrafo 2º da Lei se reporta a Lei Federal nº 6.766, cujo artigos 6º e 7º dizem textualmente:

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel, contendo, pelo menos (...)

Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento

b) Na parte superior dedicada à residência todas as peças deverão ter aeração e iluminação direta, e quando estas forem através de área interna esta deverá ter as seguintes dimensões mínimas:

-Para iluminação de salas, dormitórios e outras peças principais, 40m² (quarenta metros quadrados) e distância mínima de divisa 4m (quatro metros).

-Para iluminação de cozinha e dependências de serviços área interna mínima 20 m² (vinte metros quadrados) de distância mínima de divisa 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

-Banheiros e sanitários poderão ser ventilados por poço de ventilação com lados livres mínimos de 75 cm.

III- Zonas Industriais

a) Recuo frontal mínimo de 10 m (dez metros)

b) Afastamento dos lotes laterais e de fundos de 5m.

ART.16º - Os lotes serão indivisíveis, podendo contudo constituir-se em partes ideais de condomínio.

§ ÚNICO - Excetuam deste disposto os setores destinados a edifícios públicos ou comunitários.

ART.17º - Nas áreas residenciais os lotes poderão ter mais de uma unidade residencial isolada contanto que as construções tenham um afastamento mínimo de uma das divisas de 3,5m (tres metros e cinquenta centímetros) mantendo-se o outro afastamento lateral e o recuo frontal conforme o disposto no art. 14 desta Lei; havendo ainda entre cada construção a distância de 6m (seis metros).

§ ÚNICO - A soma das construções no terreno deverão ter os TO e IA máximo que determina o art. 12 desta Lei atendendo ainda o art. 16.

Quanto às construções em si não foi feita qualquer regulamentação exceto as que a lei do Plano específica. As únicas feitas, foram as relativas à Zona Central, mais relacionadas porém com os aspectos urbanísticos.

Julgamos prematura, para uma cidade que inicia, qualquer exigência quanto às construções que aí serão feitas. Em tempo oportuno, em vista do encaminhamento que a cidade tomar e da capacidade econômica de seus habitantes é que deverá ser codificada a construção.

Num fenômeno dinâmico como é uma cidade as leis urbanísticas deverão ter um dinamismo proporcional correspondente. Julgamos porém que por muito tempo esta lei responderá aos interesses do desenvolvimento de Teranova.

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda que entre si fazem de, um lado a Cooperativa Agropecuária Mista Canarana Ltda. - COOPERCANA -, sociedade Cooperativa com sede na Vila de Agua Boa e Fôro na Comarca de Barra do Garças - MT, e escritório na 14.ª Região sob n.º 1657/MT, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá(MT), conforme instrumento de Procuração lavrada no Cartório de Notas do 2.º Ofício de Barra do Garças(MT) em 05/03/82, às fls. 004, do Livro n.º 56, cujo traslado se encontra arquivado no Registro de Imóveis do 6.º Ofício da Comarca de Cuiabá(MT)

de ora em diante denominada simplesmente por PROMITENTE VENEDORA; e de outro lado o Sr.

de ora em diante denominado, simplesmente, por PROMITENTE COMPRADOR; tem justo e contratados a presente promessa de compra e venda que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLAUSULA PRIMEIRA: A Promitente VENEDORA - Cooperativa Agropecuária Mista Canarana Ltda. - COOPERCANA -, é senhora a legítima possuidora de uma gleba de terras com a área de 2.998,0 ha (dois mil novecentos e noventa e oito hectares) localizada junto ao Km. 647 da Rodovia BR-163, no município de COLIDER, neste Estado, desmembrada de área maior, de propriedade da UNIAO FEDERAL matriculada sob o nº 4.432, do Livro 2-G de Registro Geral do Registro de Imóveis do 6º Ofício da Comarca de Cuiabá (MT), para instalação do Núcleo Urbano sede do Programa de Colonização TERRANOVA, execução pela Promitente VENEDORA na região; Gleba esta que foi havida por compra feita ao INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária tudo conforme Título Definitivo de Propriedade expedido em 06/10/81, nos termos do Processo INCRA nº 5041/80, devidamente registrada sob o B. 01-11.649, Matrícula nº 11.649 no livro nº 2/AG, do Registro Geral do Registro de Imóveis do 6º Ofício da Comarca de Cuiabá (MT).

CLAUSULA SEGUNDA: A Promitente VENEDORA destinou a Gleba de Terras assim adquirida, à implantação da Cidade TERRANOVA, sede Urbana do Programa de Colonização do mesmo nome, para o que executou o loteamento Urbano da 1ª Etapa de Implantação, nos termos do Projeto de Loteamento apresentado ao INCRA através do Processo nº 4.718/81, e aprovado nos termos da Portaria INCRA nº 27/81, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Colider e registrado sob o nº da Matrícula nº 11.649, no Livro - 2-AG de Registro Geral do Registro de Imóveis do 6º Ofício de Cuiabá, tudo conforme o disposto na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e Decreto Lei nº 58/37.

CLAUSULA TERCEIRA: A Promitente VENEDORA por este instrumento de Contrato e na melhor forma de direito, promete vender ao Promitente COMPRADOR o imóvel urbano de sua propriedade, localizado no Núcleo URBANO TERRANOVA de acordo com o Loteamento aprovado e registrado na forma especificado na cláusula anterior, e constituído pelo Lote de nº m2 () com a área total de m2 () com os seguintes limites o confrontante

FRENTE, com m.
LADO ESQUERDO, com m.
FUNDOS, com m.
LADO DIREITO, com m.

CLAUSULA QUARTA: O preço da venda ora contratada é de Cr\$

) que o Promitente COMPRADOR se compromete a pagar à Promitente VENEDORA da seguinte

a) Como Entrada, à vista: Cr\$
b) o Saldo restante de Cr\$
Será pago em de

prestações mensais, iguais e sucessivas de Cr\$ de 19 , e a última em de

cada uma, vencendo-se a primeira de

COOPERCANA

REGISTRO INCRA Nº 73

COOPERATIVA AGROPECUÁRIA MISTA CANARANA LTDA.



CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

NOME:

QUARTEIRÃO
QUADRA
LOTE Nº
TIPO
ÁREA

I - As faixas de terreno necessárias para o equipamento urbano e comunitário, incluindo as faixas de terreno necessárias para o equipamento urbano e comunitário, incluindo as faixas de terreno necessárias para o equipamento urbano e comunitário;

II - O traçado básico do sistema viário principal;

III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - As faixas sanitárias dos terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.

V - A zona ou zonas de uso predominante nas áreas, com indicação dos usos compatíveis.

3.2 - Do zoneamento e dos lotes

Os capítulos relativos ao zoneamento e aos lotes e aos recuos estão relacionados entre si.

Na zona central a área comercial por lei devem os prédios ter continuidade de fachada com o pavimento térreo exclusivamente comercial, tendo no máximo três pavimentos e também no máximo 280m² de residências, podendo ser os três pavimentos de uso comercial.

As avenidas apresentam quanto aos usos aquela faixa de liberdade e criatividade que impulsionam o desenvolvimento urbano, a um tempo que darão à Terranova semelhança às demais cidades brasileiras, dentro porém de uma disciplina dada pelos demais artigos que controlam a densidade, a ocupação do lote e a altura máxima.

Nas zonas residenciais puras fica legislado o seu uso puramente residencial e a baixa densidade pretendida através da obrigação de construir somente unidade uniresidencial, altura máxima de 2 pavimentos e a ocupação de apenas 1/3 do lote.

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda que entre si fazem de um lado a Cooperativa Agropecuária Mista Canarana Ltda. - COOPERCANA - sociedade Cooperativa com sede na Vila de Água Boa e Fôro na Comarca de Barra do Garças - MT, e escritório na Vila Terranova, município de Colider neste Estado: inscrita no CGO sob o nº 03.341.583/0001-02, registrada na Jucemart sob nº 41.856 de arquivamento e no INCRA sob o nº 73/78, como Empresa de Colonização Particular; neste ato representada por seu bastante procurador, o Dr. PEDRO WILSON KIRST, brasileiro casado, arquiteto, inscrito no CPF sob nº 125679570/49, com Registro no CREA 8.ª região sob Nº 18033/R5 e visto na 14.ª Região sob nº 1657/MT, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá(MT), conforme instrumento de Procuração lavrada e Cartório de Notas do 2.º Ofício de Barra do Garças(MT) em 05/03/82, às fls. 004, do Livro nº 56, cujo traslado se encontra arquivado no Registro de Imóveis do 6.º Ofício da Comarca de Cuiabá(MT)

COOPERCANA

REGISTRO INCRA Nº 73

COOPERATIVA AGROPECUÁRIA MISTA CANARANA LTDA.



CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

NOME:

QUARTEIRÃO
QUADRA
LOTE Nº
TIPO
ÁREA

TERMO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Pelo presente Termo e na melhor forma de direito, Cedemos e Transferimos todos os direitos e obrigações de que somos titulares por força deste Contrato, ao Sr.

CPF _____, RG _____, residente à _____
 _____, nº _____, em _____
 Estado de _____ em concordância com a cláusula nona do presente contrato.

TERRANOVA (MT).

DE

DE 19

 Cedente

 Esposa do Cedente

 Cessionário

DE ACORDO:

COOPERATIVA AGROPECUARIA MISTA CANARANA LTDA.

 Procurador

ATENÇÃO: Observar o disposto na Cláusula Nona, pois a Cessão e Transferência está condicionada ao pagamento da Taxa equivalente a um salário mínimo regional.

PARAGRAFO PRIMEIRO: As prestações mensais a que se refere esta cláusula serão pagas no dia da seu vencimento nos escritórios da Promitente VENDEDORA em TERRANOVA ou em outro local que indicar, ou ainda em estabelecimento bancário que for por ela designado.

PARAGRAFO SEGUNDO: A falta de pagamento de quaisquer das prestações nos respectivos vencimentos sujeitará o Promitente COMPRADOR ao pagamento dos juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês e mais a correção monetária adotando-se o índice que for fixado para o mês do vencimento da prestação, o que serão devidos pelo tempo da mora, e calculados dia a dia.

PARAGRAFO TERCEIRO: Vencida e não paga a prestação o presente contrato será considerado rescindido 30 dias depois de constituído em mora a Promitente COMPRADOR, na forma do disposto no artigo 32 e seus parágrafos, da Lei nº 6.766/79.

CLAUSULA QUINTA: Fica estabelecida a multa contratual de 10% sobre o valor do débito, a ser paga pelo Promitente COMPRADOR nos casos de intervenção judicial ou nos de mora superior a 3 (três) meses.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Nos casos de intervenção judicial ou de procedimento contencioso junto ao Registro de Imóveis, na forma como prevista no artigo 32 e parágrafos, da Lei nº 6.766/79, ficará o Promitente COMPRADOR sujeito ao pagamento de honorários advocatícios desde já fixados em 20% sobre o valor do Contrato ou do débito em execução, conforme o caso.

PARAGRAFO SEGUNDO: Não constituirá novação, ratificação ou alteração das regras estabelecidas neste contrato a concessão por parte da Promitente VENDEDORA da prorrogação de prazo para pagamento de prestações vencidas, devendo ser considerado como ato de mera liberalidade.

CLAUSULA SEXTA: O Promitente COMPRADOR fica limitado na posse do lote, objeto deste contrato a partir da sua vigência e poderá nele construir por sua conta e responsabilidade, respeitada a legislação Municipal, Estadual e Federal em vigor, e em especial às disposições estabelecidas no plano Diretor adotados para a Cidade TERRANOVA.

PARAGRAFO UNICO: Os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato correrão por conta exclusiva do Promitente COMPRADOR a partir da vigência deste contrato, inclusive os que incidirem de forma global sobre o loteamento e pagos pela Promitente VENDEDORA que terá direito ao seu ressarcimento, devendo o Promitente COMPRADOR efetuar o pagamento de sua quota-parte no prazo de 30 dias a partir da data em que lhe for comunicada por escrito, sob pena de serem acrescidos de juros e correção monetária, na forma como estabelecida ao parágrafo segundo da Cláusula Quarta deste.

CLAUSULA SETIMA: O Promitente COMPRADOR se compromete a cumprir e respeitar as normas constantes do Plano Diretor da Cidade, em especial as que dizem respeito ao uso do solo, ao zoneamento, aos gabaritos de construções, recuos e demais dispositivos que regulam o uso do solo urbano, que constituem as restrições urbanísticas convencionais do loteamento, como definidas no Projeto aprovado e baixadas pelo Regulamento do Plano Diretor, arquivado no Registro de Imóveis no ato da situação do loteamento e que fica fazendo parte integrante deste contrato para todos os fins de direito.

PARAGRAFO PRIMEIRO: O Promitente COMPRADOR se obriga a apresentar ao órgão local da Prefeitura Municipal a planta e memorial descritivo da obra a ser edificada no lote, ficando desde já ciente que o prédio que for construído dependerá da concessão do "habite-se" para sua ocupação.

PARAGRAFO SEGUNDO: O Promitente COMPRADOR se obriga ainda a construir no lote fossa séptica e poço absorvente (NB-41 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas). Nos locais onde existir a necessidade de passagem de água sob a superfície do solo, o Promitente COMPRADOR se obriga a respeitar e desde já reconhecer a servidão de passagem ali instituída visando a defesa e proteção do meio ambiente.

PARAGRAFO TERCEIRO: O Promitente COMPRADOR não poderá desenvolver atividades de exploração mineral no lote objeto deste contrato e nem executar movimentação de terra ou outras obras que prejudicam de qualquer forma os terrenos vizinhos.

CLAUSULA OITAVA: A falta de cumprimento pelas partes de quaisquer das obrigações assumidas neste contrato dará motivo à sua rescisão independente de notificação judicial ou extra-judicial.

CLAUSULA NONA: O Promitente COMPRADOR poderá ceder, prometer ceder ou de qualquer forma transferir a terceiros direitos e obrigações relativas ao presente contrato, desde que esteja em dia com o pagamento das prestações e demais obrigações assumidas neste instrumento, e pagar à Promitente VENDEDORA a taxa de transferência no valor correspondente a um salário mínimo regional.

CLAUSULA DECIMA: A Promitente VENDEDORA se compromete a Outorgar ao Promitente COMPRADOR ou a quem este indicar, a Escritura Definitiva de compra e venda do lote objeto deste Contrato, no prazo de 30 (trinta) dias contados do pagamento da última prestação relativa ao prazo do lote, como contratado neste, e da liquidação de quaisquer outros débitos decorrentes deste contrato, e desde que o Promitente COMPRADOR tenha cumprido com todas as obrigações assumidas neste instrumento, em especial quanto às disposições restritivas do Regulamento do Plano Diretor de Terranova.

PARAGRAFO UNICO: Correrão por conta do Promitente COMPRADOR todas as despesas de contratos, escrituras, taxas, impostos e demais emolumentos que incidirem ou vierem a incidir sobre as mesmas e/ou sobre o imóvel, bem como as despesas de registro, inclusive as deste contrato, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA: O presente Contrato é irrevogável e irratável e obriga as partes, seus herdeiros e sucessores em qualquer tempo.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: Fica eleito o Foro da Comarca que jurisdiciona o município de Colider para dirimir todas as questões oriundas do presente contrato.

E, por se acharem justos e contratados, assinam o presente instrumento de contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, depois de lido e achado conforme, na presença de duas testemunhas a todo presentes e que também assinam.

TERRANOVA (MT),

DE

DE 19

PROMITENTE VENDEDORA:

PROMITENTE COMPRADOR:

COOPERATIVA AGROPECUARIA MISTA CANARANA LTDA.

TESTEMUNHAS:

CPF: _____

CPF: _____

CLAUSULA ESPECIAL E RESOLUTIVA: O Promitente Comprador se obriga, por este instrumento e na melhor forma de direito, a construir no lote um prédio para os fins previstos neste contrato, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, sob pena de resolução do presente contrato, reintegrando-se a Promitente Vendedora na posse do lote independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial, devendo restituir ao Promitente Comprador as importâncias recebidas, através de ordem de pagamento bancária, procedendo-se ao cancelamento da averbação no Registro de Imóveis, por força do acordado neste instrumento.

DATA SUPRA

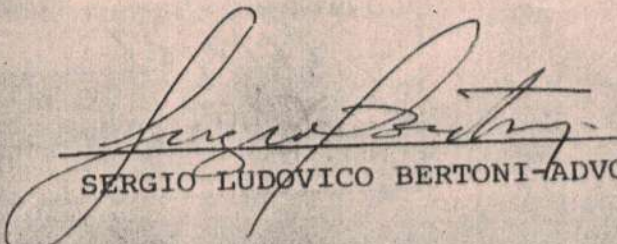
PROMITENTE VENDEDOR

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A futura Cidade Terranova a ser implantada segundo o plano urbanístico desenvolvido nestes estudos, terá as condições ideais para polarizar a grande região da Amazônia Matogrossense servida pela Bacia hidrográfica da margem direita do Rio Teles Pires, contribuindo de maneira eficaz para acelerar o processo de desenvolvimento socio-econômico desta rica região em estágio pioneiro de ocupação.

Cuiabá (MT), // de setembro de 1981

PEDRO WILLI KIRST -ARQUITETO



SERGIO LUDOVICO BERTONI-ADVOGADO