

Lei do Parcelamento do Solo

- 1) Art. 4º. Não será permitido o parcelamento do solo:

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), **salvo se atendidas exigências técnicas específicas mediante plano especial e aprovado pelas autoridades competentes, conforme determinar seu Regulamento;**

Proposta: Retirar a parte “salvo se atendidas exigências técnicas específicas mediante plano especial e aprovado pelas autoridades competentes, conforme determina seu Regulamento.

- 2) Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo: VI - em áreas que existam costões e promontórios ou ainda áreas de preservação permanente, **sem que antes sejam elaborados os projetos técnicos exigidos pela municipalidade.**

Esse artigo do jeito que está dá possibilidade de fazer parcelamento de solo em áreas de promontórios e costões, que antes eram previstos como APP no plano diretor anterior, além de ser um retrocesso, é inconstitucional pois sabemos que no âmbito federal, os promontórios e costões são protegidos como bens que integram o patrimônio da zona costeira, cuja degradação implica em dano ambiental, cuja responsabilidade civil é objetiva. O fundamento legal para proteção desses espaços ambientais é o art. 7º, cumulado com o art. 3º, inciso I, da Lei nº 7.661, de 16.05.1988.

Proposta: Retirar a parte “sem que antes sejam elaborados os projetos técnicos exigidos pela municipalidade”

- 3) Art.28º Parágrafo Único. Tratando-se de loteamentos populares, o projeto definitivo **poderá ficar isento da observância dos itens XI a XIII deste artigo**, acrescentando-se, porém, a execução de meio-fio acoplado à calha de escoamento pluvial, na forma de peça única e pré-moldada.

De acordo com a Lei de parcelamento do solo (Nº 6766/1979) menciona em seu Art.5º que “A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Proposta: Remover o Parágrafo Único do Art.28º

- 4) Art. 6º V - **Ao longo das águas correntes e dormentes** e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, **15 (quinze) metros de cada lado;**

Esse número não está de acordo com a legislação que só permite a diminuição da largura de mata ciliar em área urbana consolidada, e como tais loteamentos ainda nem existem, essa largura tem que ser maior respeitando a legislação federal vigente do código florestal.

Proposta: Aumentar onde fala 15 metros para 30 metros, conforme legislação federal vigente.

- 5) **Proposta:** No Art. 6º XI, reduzir a área em questão para 10.000 m² que é o equivalente a 1 hectare e ajustar o percentual de 5% para 10%.

6) Proposta: No Art.6º, no inciso XII, retirar a palavra gleba. Pois a gleba se refere a grande área e geralmente já medida em hectares. Enquanto que o lote é menor podendo

ser de 360 m² a 125 m² nas leis apresentadas. Portanto, não faz sentido o uso desse termo nesse artigo. Outra coisa seria aumentar a porcentagem para 10% reservado de AVL.

Plano Diretor

7) Proposta: Remover o inciso XVII no Art.5º da lei do plano diretor

8) Proposta: Na lei do Plano diretor, no Artigo 27, no parágrafo único, remover os itens (a, i, m, o) e tudo relacionado a esses instrumentos no texto do Plano Diretor. Remover seção XI, Art.46, Art.47, Art.52 e Art.53.

9) Proposta: No plano diretor, na tabela do Anexo I e no texto do Art.36 alterar de 100 unidades para 40 no uso multi residencial/multifamiliar. Também proponho ser necessário EIV para multi residencial/multifamiliar caso haja aplicação de outorga onerosa, para multi residencial/multifamiliar que possua construção em subsolo e para boates/casas de shows.

- No inciso IV, alterar de 150 vagas para 80 vagas de estacionamento
- Incluir um parágrafo no Art.36: “A compensação no que diz respeito aos impactos na ventilação e luz solar dos moradores no entorno devem ser aplicadas exclusivamente no raio de impacto do empreendimento”
- No inciso V, alterar para 10.000m², pois se está sendo solicitado um EIV com uma edificação de 1 hectare, porque um loteamento com até 5 hectares ficaria dispensado de EIV.
- No inciso VI, recomendo trocar de 100 lotes para 30 lotes.

10) Proposta: Art.40, incluir um parágrafo: “O dinheiro da outorga onerosa deve ser aplicado na região onde a mesma está sendo permitida”

Por exemplo, se a compra de outorga foi na Praia Grande. O destino das atividades realizadas com o dinheiro da outorga devem ir para região (Praia grande, Camboa e Armação de piedade).

11) Proposta: Incluir no Artigo 43 que “Será vedado o uso de pavimento subsolo se isso afetar as residências uni e multifamiliares no entorno, conforme apontamento de laudo técnico pericial nas residências.”

12) Art.56 §1º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), até que se cumpra a referida obrigação

Parágrafo único. A manutenção da cobrança referida no caput não prejudicará a possibilidade de desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública, na forma desta Lei

Proposta: O prazo poderia ser de 10 anos para aplicação. Pois pensa em alguém que está guardando dinheiro para poder fazer sua casa, e quando finalmente está prestes a ter, começa a ter que pagar o IPTU progressivo e se não conseguir pagar pode ter sua terra desapropriada. Entendo que não deva desapropriar as terras. Portanto, retirar o parágrafo único do Art.36.

13) Proposta: No Art.59, incluir “...moradora do bairro e região adjacentes potencialmente impactadas”

14) Proposta: No Art.64 §1º, alterar a frase “localizados no perímetro urbano” para “localizados em área urbana consolidada”

15) Proposta: No Art 64º §3º remover a palavra preferencialmente

Lei do Uso e Ocupação do Solo

16) Proposta: Art.11 º § 1º. Onde está “estimulado o adensamento populacional” alterar para “estimulado o turismo”. Essa região é turística, sendo necessário explorar equipamentos turísticos como comércio e serviços.

17) Proposta: Na lei do uso e ocupação do solo, no Artigo 11, no Parágrafo § 2º, retirar os instrumentos I, IV, VI e VII nessa MZ5.

18) Proposta: No Artigo 11, no Parágrafo 2º, incluir o instrumento Instituição de unidades de conversação na MZ5, pois tem áreas de interesse ambiental passíveis de implantação de RPPN, parque ambiental estadual e/ou municipal.

19) Proposta: No Art.14º § 5º, passar a ter a seguinte redação: Duas primeiras quadras paralelas deverão ter pilotis, 2 pavimentos e ático.(4 andares) todos já com aplicação da outorga onerosa.

Nas próximas duas quadras serão pilotis, 3 pavimentos e ático (5 andares), todos já com aplicação da outorga onerosa.

E na quinta quadra em diante seja pilotis, 4 pavimentos e ático (6 andares) todos já com aplicação da outorga onerosa.

20) Proposta: No Art.14 § 5º, ajustar o texto para “permitir a verticalização somente a partir dos primeiros 200 metros da linha preamar média” Depois dos 200 metros é aplicado o máximo de 4 pavimentos.

21) Proposta: No Art. 14 § 5º, na verdade é COM outorga onerosa, devem ter se equivocado. Outra questão é retirar desse parágrafo a parte “podendo assim, utilizar parâmetros urbanísticos diferenciados para cada caso em tela.”

22) Sobre o ANEXO 6:

Proposta do mapa:

1) Mostrar as seguintes áreas no mapa:

- a) AIA 1 - Preservação Permanente
- b) AIA 5 - Parques e Unid.Conservação
- c) AIPU 2 - Equipamentos urbanos e comunitários
- d) AIPU 3 - Áreas verdes urbanas e espaços livres
- e) AIS - Áreas de Interesse Social
- f) AIT1 - Área de Interesse Turístico 1 (Elas estão dispostas na legenda, mas não está claro qual é a cor, onde está delimitado)

2) A Z9 poderia ter sua área aumentada um pouco mais, pegando pontos de altitude um pouco menores que os 100 metros também. Ex: 70 metros

3) Retirar a área azul da Armação da Piedade (Bananeira e Defunto) e dos promontórios que deveriam ser AIA3.

- 4) Incluir os sítios arqueológicos que não estão constando no ANEXO 6, e não deveriam ser urbanizados, há sítios na armação da piedade de sambaquis e devem estar com AIPR2. Portanto, trocar o zoneamento de AIEPG onde há esses sítios para AIPR2.
- 5) A área de interesse turístico em azul é muito grande nas áreas do sissial, ilhéus, canto direto de palmas. Entendo que as áreas azuis lá deveriam ser AIA3, o que não inviabiliza construção por completo, ainda seria permitido construção pontual para fins turísticos, como serviços e comércios, trilhas, etc.
- 6) A área AIEPG não deveria pegar as áreas de sítios arqueológicos no canto direto da praia grande. É uma área que possui sítios, que são patrimônio cultural nacional sob responsabilidade do IPHAN.
- 7) Preencher no mapa parte do tinguá como AIA3 que está sem cor
- 8) Ilha do Maximiliano e Ilha de Anhatomirim não estão com área de preservação especial e deveria estar.

23) **Texto atual:** As áreas AIA 3 com uso limitado admitem a ocupação, não sendo permitido a abertura de vias de tráfego, exceto acessos às unidades residenciais ou turísticas e equipamentos de lazer e obras de interesse público executadas pelo Município ou pelo proprietário; 2. A ocupação de que trata o item anterior está limitada em **até 3 pavimentos, no máximo, mais o ático.**

Propostas: A ocupação de que trata o item anterior está limitada em até 2 pavimentos

24) **Proposta:** No Artigo 30, no parágrafo único, rever o número de pavimentos para deixar compatível com o artigo 14, pois lá fala de 2 quadras e aqui somente uma. Portanto, ajustar essa lei para “As edificações localizadas nas duas primeiras quadras paralela à Praia Grande, poderão ter pilotis, com mais 02 (dois) pavimentos máximo e acrescido de ático; na terceira quadra é de pilotis, com mais 03 (quatro) pavimentos máximo e acrescido de ático; na quarta quadra com pilotis, com mais 04 (seis) pavimentos máximos, acrescido de ático,todos já com a aplicação da outorga onerosa.

Ajustar o anexo 7, para número máximo de pavimentos: 4 pavimentos e fundos/laterais de 2 metros.

25) **Proposta:** Remover a Z3 (Zona 3) do inciso V no Art.48

26) **Proposta:** Retirar do texto “incluindo construções” no Art.49

27) **Proposta:** Remover o inciso III do Art.67 e o parágrafo § 1º do mesmo artigo