

OBSERVAÇÕES E PROPOSTAS DE MUDANÇAS NOS PROJETOS

PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR

- 1) **Art. 36:** Estabelecer como requisitos para Estudos de Impacto de Vinhança nos seguintes casos: “ II - os empreendimentos não residenciais e mistos com área construída igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), excetuados os empreendimentos residenciais que detenham lojas somente no pavimento térreo; III - condomínios fechados verticais, quando a quantidade de unidades habitacionais for maior ou igual a 30 (trinta); IV - os Polos Geradores de Tráfego com número igual ou superior a 50 (cinquenta) vagas de estacionamento; V - os loteamentos com área total igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados); VI - os loteamentos com número de lotes igual ou superior a 50 (cinquenta)”
- 2) **Art. 38:** Outorga Onerosa deve estar SEMPRE condicionada a PREVIA existência de capacidade ATUAL “de suporte da infraestrutura para atendimento das necessidades geradas pelo empreendimento, em especial sobre: I - abastecimento de energia elétrica; II - abastecimento de água potável; III - esgotamento sanitário; IV - drenagem e manejo das águas pluviais; V - geração de tráfego e demanda por transporte público coletivo”. É inaceitável a inclusão da palavra “projetada” o que implica que vamos ter construções de alto impacto sem a infraestrutura mínima. Por isso minha proposta é apagar essa palavra “PROJETADA”
- 3) **Art. 43:** Proibir a construção em subsolo em áreas onde signifique danificar as napas freáticas do subsolo. Proibir absolutamente o bombeio de água do subsolo para tais construções, deixando no mínimo 500 metros de afastamento desde as praias, áreas verdes ou rios para construções em subsolo.
- 4) **Art. 44:** Todo empreendimento com mais de 6 unidades habitacionais, ou mais de 500 metros quadrados de superfície deve ter PREVIAMENTE y FUNCIONANDO SUFICIENTEMENTE tratamento de esgoto de rede pública assim como ter abastecimento suficiente de água e eletricidade em todo o bairro com o máximo índice de ocupação da alta temporada.
- 5) **Art. 48:** Incluir a frase “A Transferência do Direito de Construir NÃO PODE ser aplicado a uma distância menor de 500 metros da linha da preamar”.
- 6) **Art. 52:** Eliminar o parágrafo que permite “I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente” porque com o pretexto de Operações Urbanas Consorciadas se podem violar todas as leis vigentes no município.
- 7) **Arts. 54, 55 e 56:** Acho perigosos esses artigos e mais ainda se são correlacionados com o objetivo de adensar Areias e Jordão em mais de 350.000 pessoas. Minha proposta é elimina-los. Até chega ao absurdo de colocar que os

isentos de IPTU são passíveis do IPTU progressivo como forma de pressão para força-los a vender seus imóveis.

- 8) **Arts. 65, 66, 67 e 68:** Não concordo com o desaparecimento do CMDU e a composição do Conselho da Cidade que está pensado para que as iniciativas do Executivo tenham maioria sempre. A representação dos bairros fica diminuída.
- 9) **AGREGAR UM ARTIGO:** “durante o termo de vigência deste Plano Diretor, assim como as leis de parcelamento de Solo e de Uso e Ocupação do Solo não poderão ser mudadas sem previamente fazer uma consulta popular vinculante”
- 10) **AGREGAR UM ARTIGO:** “PROIBIR a todo funcionário público, efetivo, eleito, Prefeitos, Secretários e Vereadores e familiares até o terceiro grau, durante o prazo de dez (10) anos, de participar ou se beneficiar direta ou indiretamente de negócios vinculados ao Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo ou se beneficiar de qualquer artigo das leis sob pena de ser considerado na conduta do artigo 317 do Código Penal”

PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

- 1) **Art. 5:** Não concordo com o texto do “§ 2º. Loteamentos Populares são aqueles empreendimentos em que se fazem *exigências menores na implantação da infraestrutura*, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas, registrando-se, porém, no loteamento o *compromisso futuro dos adquirentes assumirem o ônus da complementação da infraestrutura exigida*” porque isso implica que se o empresário que fez o loteamento não cumpriu as exigências mínimas, logo depois os compradores não vão ter condições para cumprir com o ônus. Isso condena a área a um eterno subdesenvolvimento inaceitável como finalidade pública. E concordado com o artigo 6 pode permitir verdadeiros abusos. **Minha proposta é eliminar o § 2.**
- 2) **Art. 6:** Os pontos II e III são contraditos pelas disposições do Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo enquanto nele se pretende construir prédios de alta verticalização (até 6,5 vezes a área ao imóvel) ao lado do morro do canto norte do Loteamento Gaivotas, em Palmas, nas Praias de Ilhéus e Sissial, no Armação da Piedade e na Costeira de Armação o que claramente tem uma linha muito diferente. Também acho insuficientes os 15 metros a cada margem dos rios e cursos d’água do ponto V e minha proposta é ampliar para 30 metros. E nesse sentido acho preciso harmonizar a Lei de Uso e Ocupação do Solo para se ajustar aos objetivos deste artigo 6.

- 3) **Art. 8:** Acho insuficiente a exigência de construção de 1 m² de equipamento para saúde e/ou educação por cada lote para empreendimentos de mais de 300 lotes. Analisando a possibilidade média de ocupação de 4 pessoas por lote, com 300 lotes são 1,200 pessoas num loteamento cujos donos só aportariam um equipamento de apenas 300 metros quadrados. No mínimo deveriam ser dois (2) equipamentos de 1 m² por lote ou um equipamento de 2 metros quadrados por lote para compensar as novas necessidades que se geram para a cidade.
- 4) **Art. 9:** Acho insuficiente a distância de 33 metros da preamar que está baseado numa velha lei de épocas nas quais o aquecimento global e o aumento do nível do mar não eram sequer falados. Levando em conta os diferentes tipos de praias, o declive das mesmas, a existência de restingas em algumas delas e também, detalhe não menor, a previsível subida do nível do mar por conta do aquecimento global. Em praias sem muitas ondas como poderiam ser Antenor, Caiera, Ganchos do Meio, os 33 metros são suficientes, mas em Palmas, Praia Grande, Sissial, por exemplo, são claramente insuficientes e **minha proposta e ampliar essa distância até 75 metros**. E o parágrafo que diz “*As faixas de que trata este artigo, poderão ser computadas no percentual de áreas, exigidas no artigo 7º desta Lei, desde que os ocupantes sejam titulares do aforamento ou de direito preferencial ao aforamento*”, é diretamente inaceitável porque isso implica dispensar áreas de equipamento público que são já insuficientes motivo pelo qual **minha proposta e sua eliminação**.
- 5) **Art. 17:** Não concordo com a eliminação do parecer do CMDU e/ou sua nova versão, o Conselho da Cidade.
- 6) **Art. 26:** Minha proposta e que não seja aprovado nenhum anteprojeto SEM QUE PREVIAMENTE o loteamento conte com fornecimento dos serviços básicos de fornecimento de água, luz e a totalidade do saneamento básico, incluindo o tratamento de esgoto.
- 7) **Art. 35:** Não concordo com que as áreas verdes devam estar junto as áreas públicas de infraestrutura, porque isso é um convite para ampliar as infraestruturas danificando as áreas verdes de preservação. **Proposta de eliminação**.
- 8) **Art. 39:** Esquece quase totalmente a existência de uma lei municipal vigente para favorecer a criação de ciclovias e fomento de uso da bicicleta como meio de transporte individual (Lei complementar 1340/2019).
- 9) **Não pode haver leis regras e ordenamentos a serem definidos pelo poder público municipal, como por exemplo: inciso 2(p.9) referente os Plano de mobilidade urbana, ou Plano Municipal do Meio ambiente (p.11), e outros apontados na minuta final.**

PROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

10)Art. 2o. O ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município de Governador Celso Ramos obedecerá aos termos desta Lei.

§ 1o. O território do Município ~~segundo a lógica da sobreposição,~~ para análise e enquadramento para fins de aprovação de projetos, ~~devem observam a seguinte ordem de prevalência para enquadramento:~~ está dividido em:

~~I - Áreas de Especial Interesse~~

~~II - Zonas;~~

~~III - Macrozonas;~~

~~IV - Bairros;~~

~~V - O território do Município como um todo.~~

~~§ 1o. Em todo o território do Município haverá a sobreposição de Macrozonas, Zonas e Bairros e Áreas de Especial Interesse.~~

§ 2o. Os casos de sobreposição de Área de Interesse Social (AIS) e Área de Interesse Ambiental 1(AIA 1) de Preservação Permanente, deverão ser tratados no devido processo de regularização fundiária e ambiental nos termos da legislação em vigor

11)Art. 4o.

Art. 4: Supressão do inciso 2º neste artigo – o Conjunto Central de Montanhas, que não é um bairro como descrito no inciso 1º, não sendo destinado à urbanização.

Os Bairros são aqueles descritos constantes do Anexo 3 desta lei, assim definidos:

1) Areias de Cima;

2) Areias do Meio;

3) Areias de Baixo;

4) Jordão;

5) Dona Lucinda;

6) Canto dos Ganchos;

7) Calheiros;

8) Camboa;

- 9) Praia Grande;
- 10) Ganchos do Meio;
- 11) Ganchos de Fora;
- 12) Palmas;
- 13) Fazenda da Armação;
- 14) Armação da Piedade;
- 15) Costeira da Armação;
- 16) Praia do Antenor;
- 17) Caieira do Norte;
- 18) Parque Industrial do Sul;
- 19) Parque Industrial do Norte.
- ~~20) Conjunto Central de Montanhas.~~

§ 1o. O Bairro é uma porção do território em terra do Município, dotado de infraestrutura e serviços, edificações e áreas e lotes, destinados à urbanização e planejamento e controle, pesquisa, banco de dados, dentre tantos.

~~§ 2o. O Bairro 20 é uma porção de território em terra do Município não destinado à urbanização - edificações e áreas e lotes -, e sim para conservação do patrimônio ambiental ali existente.~~

§ 3o. Quando da realização dos levantamentos e dos Censos Demográficos do IBGE, a base de planejamento a ser utilizada é a constante

~~12)Art. 6º. Supressão integral deste artigo devido as Macrozonas descritas não contemplarem o zoneamento estabelecido pelo Plano de Manejo da APA de Anhatomirim, tanto na área terrestre quanto marítima.~~

~~Para efeito do ordenamento da ocupação do solo e controle e proteção ambiental, a área urbana do Distrito Sede fica dividida em 7 (sete) Macrozonas, assim definidas, que utilizarão os instrumentos urbanístico instituídos na Lei do Plano Diretor do Município, da seguinte forma:~~

~~1) Macrozona 1 (MZ1 Arcias) - de compactação imediata, com densidade bruta de 60 habitantes por hectare e ocupação com área residencial, industrial e mista, composta pelos bairros de Arcias de Cima, Arcias do Meio, Arcias de Baixo e Parque Industrial Sul.~~

~~2) Macrozona 2 (MZ2 Jordão) – de adensamento futuro, com densidade líquida prevista de 120,00 habitantes por hectare e densidade bruta de 52 habitantes por hectare e ocupação com área residencial e mista, composta pelos bairros de Dona Lucinda, Jordão e Parque Industrial Norte.~~

~~3) Macrozona 3 (MZ3 Ganchos) – de adensamento prioritário e ocupação com área residencial, mista, institucional composta pelos bairros de Canto dos Ganchos, Calheiros, Ganchos do Meio, Ganchos de Fora.~~

~~4) Macrozona 4 (MZ4 Palmas) – de adensamento prioritário, ocupação com área residencial (uni e multiresidencial) e mista, composta pelo bairro de Palmas.~~

~~5) Macrozona 5 (MZ 5 Armação) – de adensamento prioritário, ocupação com área residencial (uni e multiresidencial) e mista, composta pelos bairros de Fazenda da Armação, Camboa, Praia Grande e Armação da Piedade.~~

~~6) Macrozona 6 (MZ 6 [APA](#) de Anhatomirim) – de conservação e preservação ambiental e adensamento não prioritário, composta pelos bairros de Areias de Baixo, Costeira da Armação, Praia do Antenor e Caieira do Norte;~~

~~7) Macrozona 7 (MZ7 Conjunto Central de Montanhas) de conservação e preservação, sem adensamento, composta pelo bairro Conjunto Central de Montanhas.~~

Seção I

Das Macrozonas

Subseção I

Da Macrozona 1 Areias

~~Art. 7º. A Macrozona 1 (MZ1) Areias destina-se a intensificação imediata da ocupação do solo e a edificação dos lotes não utilizados ou subutilizados, de forma a promover o aumento da densidade de edificações e o equilíbrio entre as atividades econômicas e o uso residencial.~~

~~§ 1º. Na MZ1 será estimulado o adensamento populacional com compactação populacional, a ocupação de áreas e lotes vazios ou subutilizados, a implantação de programas habitacionais, bem como o aproveitamento racional do solo urbano para finalidades contidas nas diretrizes deste Plano, especialmente a habitação uni e multifamiliar, empreendimentos de logística e serviços e atividades comerciais e industriais.~~

~~§ 2o. Na MZ1 será exigido pelo Poder Público Municipal, o cumprimento da função social da propriedade urbana onde os proprietários do solo não utilizado ou subutilizado nessa Macrozona, em até 10 anos, a contar da data da promulgação deste Plano, deverão dar utilização compatível com usos que promovam o adensamento e a urbanização, sob pena da aplicação das sanções previstas na legislação pelo seu descumprimento.~~

~~§ 3o. Os instrumentos jurídicos aplicáveis aos imóveis localizados nas propriedades desta MZ1 que estejam descumprindo a função social da propriedade urbana são:~~

~~I. Outorga onerosa do direito de construir;~~

~~II. Transferência do direito de construir;~~

~~III. Direito de preempção;~~

~~IV. Pareclamento, edificação e utilização compulsórios; V. IPTU progressivo no tempo;~~

~~VI. Desapropriação com pagamento em títulos; VII. Operação urbana consoreiada.~~

~~Subseção II~~

~~Da Macrozona 2 Jordão~~

~~Art. 8o. A Macrozona 2 (MZ2 Jordão), cuja urbanização deve ocorrer de forma estimulada obedecendo aos critérios de ocupação do solo com atividades~~

~~diversificadas, em função das características da infraestrutura urbana disponível e das condições físicas e ambientais de cada um dos seus bairros.~~

~~§ 1o. Na MZ2 será estimulado o adensamento populacional, novo sistema viário com obras de urbanização e drenagem, a ocupação de áreas e lotes vazios ou subutilizados, a implantação de programas habitacionais uni e multifamiliar, bem como o aproveitamento racional do solo urbano para finalidades contidas nas diretrizes deste Plano, especialmente as de habitação, meio ambiente e da diversidade econômica, industriais e de serviços mais complexos e de grande porte.~~

~~§ 2o. Os instrumentos jurídicos aplicáveis aos imóveis localizados nas propriedades desta MZ2 são:~~

~~I. Outorga onerosa do direito de construir;~~

~~II. Transferência do direito de construir;~~

~~III. Direito de preempção;~~

~~IV. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios; V. IPTU progressivo e regressivo no tempo;~~

~~VI. Desapropriação com pagamento em títulos; VII. Operação urbana consoreciada.~~

~~Subseção III~~

~~Da Macrozona 3 Ganchos~~

~~Art. 9o. A Macrozona 3 (MZ3 Ganchos), cuja urbanização deve ocorrer de forma prioritária de ocupação do solo, em função das características físicas e ambientais locais.~~

~~§ 1o. Na MZ3 os lotes, as glebas e as áreas sem utilização serão estimuladas para a construção de unidades habitacionais isoladas ou em uso multiresidencial e produção de habitação destinada aos trabalhadores dos novos empreendimentos locais, bem como o estímulo à diversificação de usos em bairros cuja urbanização seja maior que 20% do seu território.~~

~~§ 2o. Na MZ3 será exigido pelo Poder Público Municipal, a retenção da terra urbana para fins de urbanização em novos parcelamentos nos próximos 10 anos, a contar da data da aprovação deste Plano, sob pena da aplicação das sanções previstas na legislação pelo seu descumprimento.~~

~~§ 3o. Os instrumentos jurídicos aplicáveis aos imóveis localizados nas propriedades desta MZ3 que estejam descumprindo a função social da propriedade urbana são:~~

~~I. Outorga onerosa do direito de construir;~~

~~II. Transferência do direito de construir;~~

~~III. Direito de preempção;~~

~~IV. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios; V. IPTU progressivo e regressivo no tempo;~~

~~VI. Desapropriação com pagamento em títulos;~~

~~VII. Operação urbana consoreciada.~~

~~Subseção IV~~

~~Da Macrozona 4 Palmas~~

~~Art. 10. A Macrozona 4 (MZ2 Palmas), cuja urbanização deve ocorrer de forma estimulada obedecendo aos critérios de ocupação do solo com atividades~~

~~diversificadas, em função das características da infraestrutura urbana disponível e das condições físicas e ambientais de cada um de suas localidades e o meio ambiente natural.~~

~~§ 1o. Na MZ4 será estimulado o adensamento populacional, a ocupação de áreas e lotes vazios ou subutilizados, a implantação de unidades habitacionais uni e multiresidenciais, empreendimentos turísticos e mistos, bem como o aproveitamento racional do solo urbano para finalidades contidas nas diretrizes deste Plano, especialmente as de patrimônio cultural, habitação, meio ambiente e da diversidade econômica.~~

~~§ 2o. Os instrumentos jurídicos aplicáveis aos imóveis localizados nas propriedades desta MZ4 são:~~

~~I. Outorga onerosa do direito de construir;~~

~~II. Transferência do direito de construir;~~

~~III. Direito de preempção;~~

~~IV. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios; V. IPTU progressivo e regressivo no tempo;~~

~~VI. Desapropriação com pagamento em títulos; VII. Operação urbana consoreciada.~~

~~Subseção IV~~

~~Da Macrozona 5 Armação~~

~~Art. 11. A Macrozona 5 (MZ2 Armação), cuja urbanização deve ocorrer de forma estimulada obedecendo aos critérios de ocupação do solo com atividades diversificadas, em função das características da infraestrutura urbana disponível e das condições físicas e ambientais de cada um de suas localidades.~~

~~§ 1o. Na MZ5 será estimulado o adensamento populacional, a ocupação de áreas e lotes vazios ou subutilizados, a implantação de programas habitacionais, uni e multifamiliar, bem como o aproveitamento racional do solo urbano para finalidades contidas nas diretrizes deste Plano, especialmente as de patrimônio cultural, habitação, meio ambiente e da diversidade econômica.~~

~~§ 2o. Os instrumentos jurídicos aplicáveis aos imóveis localizados nas propriedades desta MZ5 são:~~

~~I. Outorga onerosa do direito de construir;~~

~~II. Transferência do direito de construir;~~

~~III. Direito de preempção;~~

~~IV. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios; V. IPTU progressivo e regressivo no tempo;~~

~~VI. Desapropriação com pagamento em títulos; VII. Operação urbana consorciada.~~

~~Subseção VI~~

~~Da Macrozona 6 Anhatomirim~~

~~Art. 12. A Macrozona 6 (MZ3 Anhatomirim), cuja urbanização deve ocorrer de forma lenta e restritiva de ocupação do solo, em função das características físicas e ambientais locais.~~

~~§ 1o. Na MZ6 os lotes, as glebas e as áreas sem utilização não serão estimuladas para a construção de unidades habitacionais isoladas, uni e multifamiliar, mas à prática da agricultura urbana e pesca bem como o estímulo à diversificação de usos.~~

~~§ 2o. Na MZ6 será exigido pelo Poder Público Municipal, a retenção da terra urbana para fins de urbanização em novos parcelamentos nos próximos 10 anos, a contar da data da aprovação deste Plano, sob pena da aplicação das sanções previstas na legislação pelo seu descumprimento.~~

~~§ 3o. Os instrumentos jurídicos aplicáveis aos imóveis localizados nas propriedades desta MZ1MZ6 que estejam descumprindo a função social da propriedade urbana são:~~

~~I. Transferência do direito de construir;~~

~~II. Desapropriação com pagamento em títulos; III. Operação urbana consorciada.~~

~~IV. Outorga onerosa do direito de construir;~~

~~Subseção VII~~

~~Da Macrozona 7 Conjunto Central de Montanhas~~

~~Art. 13. A Macrozona 7 (MZ3 Conjunto Central de Montanhas), é vedada a urbanização de qualquer forma, com restrições severas de ocupação do solo, em função das características físicas e ambientais locais.~~

~~§ 1o. Os instrumentos jurídicos aplicáveis aos imóveis localizados nas propriedades desta MZ7, são:~~

~~I. Transferência do direito de construir;~~

~~II. Desapropriação com pagamento em títulos; III. Operação urbana consorciada;~~

~~IV. Desapropriação;~~

~~V. Servidão administrativa;~~

~~VI. Instituição de unidades de conservação; VII. Direito de preempção.~~

13) CAPÍTULO IV

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 14. Para efeito de ordenamento do uso e da ocupação do solo, a área urbana do Município fica dividida em áreas e zonas constantes do Anexo 5 desta Lei.

I - O território abrangido pelo Plano Diretor divide-se nas seguintes Zonas que são formadas pelos seguintes bairros:

Zona 1 (Z1), formada pelos bairros Canto dos Ganchos, Calheiros, Ganchos do Meio e Ganchos de Fora;

Zona 2 (Z2) formada pelo bairro de Palmas;

Zona 3 (Z3) formada pelos bairros Fazenda da Armação, Armação da Piedade, Camboa e Praia Grande;

Zona 4 (Z4) formada pelos bairros Caieira do Norte, Praia do Antenor e Costeira da Armação;

Zona 5 (Z5) formada pelos bairros Areias do Meio e Areias de Baixo; Zona 6 (Z6) formada pelos bairros Areias de Cima e Parque Industrial Sul;

Zona 7 (Z7) formada pelos bairros Parque Industrial do Norte;

Zona 8 (Z8) formada pelos bairros Jordão e Dona Lucinda;

Zona 9 (Z9) formada pelos bairros Conjunto Central de Montanhas.

§ 1o. Todas as áreas constantes da Z9 são consideradas como Área de Preservação Ambiental sendo parte dela já enquadrada na APA do Anhatomirim.

§ 2o. O uso misto será autorizado em todas as Zonas, exceto na Z9 em ruas específicas a serem definidas neste plano diretor

§ 3o. Nas Zonas Z1 e Z3, as edificações residenciais, desde que estejam regularizadas ou que venham a ser regularizadas, podem utilizar para fins de reforma da edificação até o limite da mesma área construída existente quando da regularização.

§ 4o. Nas áreas já urbanizadas na Z1, serão permitidas edificações que possam usar um sistema diferenciado de urbanização com Taxa de Ocupação de 80% no andar térreo e recuos frontais no térreo de 4 metros e de 3 metros nos demais pavimentos desde que sejam de uso misto.

§ 5o. Em todas as Zonas de que trata este artigo, que tenham lotes em parcelamentos aprovados ou que venham a parcelar à beira-mar, ficam adotadas as seguintes normas gerais máximas:

~~a) edificações localizadas nas duas primeiras quadras paralelas à beira mar, poderão ter pilotis, com mais 03 (dois) pavimentos máximo e acrescido de ático; nas próximas duas quadras é de pilotis, com mais 04 (quatro) pavimentos máximo e acrescido de ático; da quinta quadra em diante pilotis, com mais 06 (seis) pavimentos máximo e acrescido de ático, todos já com a aplicação da outorga onerosa;~~

~~b) os demais índices urbanísticos aplicáveis são das Áreas de Interesse Especial ou da Zona onde o empreendimento estiver localizado.~~

~~c) nas glebas ainda não parceladas localizadas em áreas à beira mar, em caso de empreendimentos em condomínio multifamiliares, o critério será de permitir a verticalização dos primeiros 100 (cem) metros a partir da linha de preamar média, no máximo 4 pavimentos (16 metros de altura) e nos demais trechos o que permitir o zoneamento ou a área de interesse especial onde a gleba se localiza ou em projetos de urbanização em parceria onde o empreendedor disponibilizará espaços públicos na própria gleba, beneficiando a comunidade como um todo, podendo assim, utilizar parâmetros urbanísticos diferenciados para cada caso em tela.~~

~~d) nas glebas ainda não parceladas localizadas em áreas que não estejam à beira mar, em caso de empreendimentos em condomínio multifamiliares, sem outorga onerosa e aquisição de potencial construtivo, cabe ao Poder Público exigir do empreendedor, medidas compensatórias no âmbito do EIV, visando beneficiar a comunidade no seu entorno, podendo assim, utilizar parâmetros urbanísticos diferenciados para cada caso em tela.~~

~~§ 6o. O padrão de verticalização em qualquer Zona do município, com a aquisição de índices por via da Outorga Onerosa do Direito de Construção é de edificações~~

~~com no máximo 4 pavimentos, acrescido de mais um pavimento se for utilizado para fins comerciais e de serviços.~~

§ 7º. É garantido o direito a todos os proprietários de lotes em áreas urbanas consolidadas, os parâmetros urbanísticos atualmente existentes.

14)CAPÍTULO IV – Sugiro a supressão dos artigos referentes às Áreas de Interesse Especial por ainda não haver estudos técnicos, tais como: estudo das bacias hidrográficas, estudo socioambiental, entre outros. Visto que toda e qualquer proposta de adensamento deve prever a garantia, fundamental, da participação da sociedade civil visando a gestão compartilhada, proteção do meio ambiente natural e construído, acesso de todos os cidadãos à mobilidade urbana e principalmente, a existência de infraestrutura para que o adensamento possa ocorrer.

~~DAS ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL~~

~~Art. 15. As Áreas de Interesse Especial, conforme Mapa do Anexo 6, tem definição, composição, desdobramentos e regramento assim definidas:~~

~~I- Áreas de Interesse Ambiental (AIA);~~

~~II- Áreas de Interesse Urbanístico (AIU);~~

~~III- Áreas de Interesse Público (AIP), destinadas ao Sistema Viário, Equipamentos Urbanos e Comunitários, Áreas Verdes Urbanas e Espaços Livres;~~

~~IV- Áreas de Interesse Social (AIS);~~

~~V- Áreas de Interesse da Preservação (AIPR);~~

~~VI- Áreas de Interesse da APA (AIAPAA) do Anhatomirim;~~

~~VII- Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo (AIELPA); VIII- Áreas de Interesse Especial da Praia Grande (AIEPG);~~

~~IX- Áreas de Interesse Turístico (AIT);~~

~~X- Áreas de Interesse Específico (AIE);~~

~~XI- Área de Interesse do Aeroporto Flyville (AIAF).~~

~~Seção I~~

~~Das Áreas de Interesse Ambiental~~

~~Art. 16. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA), são compostas por porções do território do município protegidas, que devem ser qualificadas conforme sua relevância para a manutenção do equilíbrio ambiental, e que possuem uma ou mais das seguintes funções: evitar a exposição da população a riscos de desastres; controlar as inundações; proteger o solo; produzir água; preservar a paisagem, os recursos hídricos, a estabilidade geológica e a biodiversidade; facilitar o fluxo de fauna e flora; atenuar ilhas de calor; garantir espaços de convivência e de atividades de lazer; assegurar o bem-estar das populações.~~

~~–Estado de Santa Catarina~~

~~§ 1o. Na Área de Interesse Ambiental, o uso, a ocupação e o parcelamento do solo sujeitam-se às vedações e aos limites estabelecidos nas legislações ambientais federal, estadual e municipal, independentemente da Zona em que se situem.~~

~~§ 2o. As intervenções em Área de Interesse Ambiental poderão ser objeto de estudos ambientais, conforme a legislação vigente aplicável.~~

~~§ 3o. A retificação, canalização de cursos d'água, cortes e aterros em Área de Especial Interesse Ambiental são condicionados:~~

~~I – à prévia apresentação de projeto técnico subordinado às normas estabelecidas na legislação aplicável, sendo obrigatório o registro ou anotação de responsabilidade técnica junto ao respectivo conselho profissional;~~

~~II – à autorização emitida pelo órgão competente.~~

~~§ 4o. O Poder Executivo Municipal criará mecanismos de incentivos visando a preservação das Áreas de Interesse Ambiental.~~

~~§ 5o. O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares poderá se dar por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir, e da concessão de incentivos fiscais diferenciados, desde que observadas as características em que o terreno estiver inserido.~~

~~Art. 17. As Áreas de Interesse Ambiental (AIA) são assim divididas:~~

~~I – As Áreas de Interesse Ambiental 1 (AIA 1) de Preservação Permanente, consideradas "non aedificandi" para qualquer uso ou atividades com exceção dos usos públicos necessários, salvaguardando o equilíbrio ecológico, mediante Declaração de Utilidade Pública (DUP).~~

~~A~~ Incluem-se nas ~~AA~~ 1 as áreas com as seguintes características:

~~1~~ as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

~~a)~~ 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

~~b)~~ 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

~~c)~~ 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

~~2~~ as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

~~a)~~ 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

~~b)~~ 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

~~3~~ as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

~~4~~ as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

~~5~~ as encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

~~6~~ as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

~~7~~ os manguezais, em toda a sua extensão;

~~8~~ as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

~~9~~ no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25º, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

~~10~~ a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado;

~~§ 1o. Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais~~

~~§ 2o. Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA.~~

~~§ 3o. É admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, aquela explorada mediante o trabalho pessoal do agricultor familiar e empreendedor familiar rural, incluindo os assentamentos e projetos de reforma agrária, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservada a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre~~

~~§ 4o. Nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, a prática da aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que:~~

~~a - sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;~~

~~b - esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;~~

~~c - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;~~

~~d - o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR.~~

~~§ 5o. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam:~~

~~a - a não ocupação de áreas com risco de desastres;~~

~~b - a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver;~~

~~e - a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados nesta Lei.~~

~~II – As Áreas de Interesse Ambiental 2 (AIA 2) de Proteção Ambiental são áreas protegidas, naturais, destinadas à proteção e conservação dos atributos bióticos (fauna e flora), estéticos ou culturais ali existentes, importantes para a qualidade de vida da população local e para a proteção dos ecossistemas regionais com objetivo de promover a conservação de processos naturais e da biodiversidade, através da orientação, do desenvolvimento e da adequação das várias atividades humanas às características ambientais. A AIA 2 é uma unidade de conservação da categoria uso sustentável, que permite a ocupação humana e são importantes para conciliar a ordenada ocupação humana da área e o uso sustentável dos seus recursos naturais.~~

~~III – As Áreas de Interesse Ambiental 3 (AIA 3) de Uso Limitado são~~

~~1 – 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;~~

~~–aquelas que pelas características de declividade do solo, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade dos fenômenos naturais, não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural e que necessitam de condições especiais, caso a caso, de acordo com o que definir o Projeto Urbanístico Ambiental a ser elaborado por responsável técnico e encaminhando pelo proprietário para análise e apreciação pela Prefeitura Municipal no âmbito técnico e, se houver possibilidade legal e técnica, aprovado para a viabilização.~~

~~1 – 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;~~

~~–aquelas que pelas características de declividade do solo, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade dos fenômenos naturais, não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural e que necessitam de condições especiais, caso a caso, de acordo com o que definir o Projeto Urbanístico Ambiental a ser elaborado por responsável técnico e encaminhando pelo proprietário para análise e apreciação pela Prefeitura Municipal no âmbito~~

~~técnico e, se houver possibilidade legal e técnica, aprovado para a viabilização.~~

~~–Estado de Santa Catarina~~

~~3– Nas AIA 3 deverá ser mantida a cobertura vegetal existente, sendo permitido o corte da vegetação de porte herbáceo, arbustivo e arbóreo somente nas superfícies indispensáveis à implantação dos acessos, das edificações e dos equipamentos de lazer autorizadas mediante a apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado.~~

~~§1o. As unidades de porte arbóreo, cujo corte seja indispensável à implantação das edificações, deverão ser indicados nas plantas do projeto de supressão de vegetação e de implantação do empreendimento e construção, devendo cada unidade abatida ser substituída por outra no mesmo terreno, sempre que possível, ou em outra área indicada pelo Poder Público Municipal.~~

~~§2o. Os acessos privados das edificações em AIA 3, deverão se harmonizar com a topografia natural do terreno e preservar, sempre que possível, a vegetação de porte arbóreo e garantir a qualidade da paisagem natural.~~

~~IV – As Áreas de Interesse Ambiental 4 (AIA 4) da Orla Marítima, são faixas territoriais para a gestão integrada da orla marítima, onde deverá ser elaborado e implementado um Plano de Gestão Integrada, para ordenar o uso e ocupação do solo por meio do Projeto Orla.~~

~~§1o. O Plano de Gestão Integrada das AIA 3 incluirá faixa litorânea conforme as definições da legislação aplicável, e observando os seguintes parâmetros:~~

~~a) na faixa marítima até a isóbata de 10m (dez metros);~~

~~b) nas zonas urbanizadas 50m (cinquenta metros) da linha de costa;~~

~~c) nas zonas não urbanizadas 200m (duzentos metros) da linha de costa; d) até o final de trechos homogêneos contínuos.~~

~~V – As Áreas de Interesse Ambiental 5 (AIA 5) para Parques e Unidades de Conservação, serão definidas a partir de diagnóstico e inventário municipal, a elaboração de projetos, a análise, discussão e aprovação pelo Conselho da Cidade conforme determina a legislação em vigor.~~

~~Seção II~~

~~Das Áreas de Interesse Urbanístico~~

~~Art. 18. As Áreas de Interesse Urbanístico, são compostas por áreas destinadas à promoção do adequado ordenamento urbanístico e econômico, conforme as diretrizes do Plano Diretor de Governador Celso Ramos e os objetivos desta Lei, sendo subdivididas em:~~

~~I- Áreas de Interesse Urbanístico 1 (AIU 1) para o Desenvolvimento Comercial e Serviços, são faixas de terra e espaços urbanos destinados à estruturação das atividades comerciais e de serviços e ocupação e compactação das atividades no território urbano. A AIU 1 compreende todos os lotes e áreas~~

~~com frente para a antiga SC 410 e profundidade de até 100 (cem) metros, atualmente formada pela Rodovia Municipal Francisco Wollinger, Avenida Ganchos, Avenida Patrocínio Manoel dos Santos, Rosendo Joaquim Sagas, Dimas Antônio Dias, Luiz Alexandrino da Silva, Maria Luiza dos Santos, Gentil Moura, Gereino Belmiro dos Santos, Estrada Costeira da Armação, Estrada GCR 120, Rua Nicolau Moura Carvalho, Miguel Pedro dos Santos, Av. Papenborg, com aproximadamente 37 km, além de permitir o uso residencial, concentram funções urbanas que fortalecem a agregação da comunidade, como comércio, serviços e atividades administrativas com as seguintes condições:~~

~~1) As áreas de edificação destinadas a uso residencial terão acesso independente.~~

~~2) A taxa máxima de ocupação poderá atingir até 80% para o primeiro e segundo pavimentos, desde que esses pavimentos se destinem ao uso comercial e de serviços e o coeficiente de aproveitamento básico será de 1,6.~~

~~3) Nos serviços para atendimento do tráfego de passagem e especialmente nas garagens comerciais e postos de abastecimento deverão ser observados, além das demais disposições desta Lei ter entrada e saída independentes, situados no mínimo seis metros da esquina~~

~~II- Área de Interesse Urbanístico 2 (AIU 2) para o Desenvolvimento Industrial visando incentivar a instalação de infraestrutura para as atividades industriais, de logística e armazenagem, além disso, promover incentivo a instalação de indústrias, de comércio e de serviços sustentáveis ao longo da BR 101, conforme Mapa do Anexo 6;~~

~~III- Áreas de Interesse Urbanístico 3 (AIU 3) para Infraestrutura, visando à implantação de equipamentos urbanos necessários ao desenvolvimento do Município, especialmente drenagem, sistemas elétricos centrais, saneamento, nos seguintes locais:~~

~~1) Ao longo dos Rios Inferninho e Jordão;~~

~~2) Estruturação do Sistema Elétrico por cima do Conjunto de Morros Centrais;~~

~~Seção III~~

~~Das Áreas de Interesse Público~~

~~Art. 19. Áreas de Interesse Público são as áreas destinadas para equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes urbanas e espaços livres, porções do território destinadas à promoção da qualidade de vida da população, por meio do atendimento das necessidades coletivas do Município, sendo estas:~~

~~I - Área de Especial Interesse Público 1, (AIP 1) para Sistema Viário são aquelas necessárias à eficiência dos sistemas de transporte, incluindo as vias,~~

~~suas faixas de domínio, os equipamentos que eles são complementares e os terminais de transporte, nos seguintes locais:~~

~~1) Novo Acesso via BR 101 com via paralela à Rodovia Municipal Francisco Wollinger;~~

~~2) Via interligando a Rua Rosendo Joaquim Sagas à Avenida Governador Celso Ramos em Palmas do Arvoredo para implantação de futuro binário.~~

~~II - Área de Especial Interesse Público 2 (AIP 2) para Equipamento Urbano e Comunitário, a serem definidas após amplo levantamento cadastral do Município e da implantação do Sistema de Geoprocessamento;~~

~~III - Área de Especial Interesse Público 3 (AIP 3) para Área Verde Urbana e Espaço Livre a serem definidas após amplo levantamento cadastral do Município e da implantação do Sistema de Geoprocessamento;~~

~~Seção IV~~

~~Das Áreas de Interesse Social~~

~~Art. 20. Áreas de Interesse Social (AIS), compostas por destinadas à produção de moradia social digna para população de baixa renda e ações de regularização fundiária.~~

~~Art. 21. O Município de Governador Celso Ramos utilizará o instrumento da Assistência Técnica e Jurídica pública e gratuita para habitação de interesse social, conforme determina a Lei Federal 11.888/2008 e previsto no Plano Diretor.~~

~~Parágrafo Único. Decreto Municipal regulamentará a implantação desse instrumento no âmbito da Administração Municipal, com base na supracitada lei Federal.~~

~~Art. 22. Os projetos de AIS serão, prioritariamente, implementados, nas Zonas Z1, Z2, Z5, Z6, Z7 e Z8.~~

~~Seção V~~

~~Das Áreas de Interesse da Preservação~~

~~Art. 23. Áreas de Interesse da Preservação (APR), são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de reconhecida importância histórica, artística, arquitetônica, arqueológica e paisagística, tombados ou protegidos por outros instrumentos em âmbito Federal, estadual ou municipal ou ainda áreas que tenham importância para a preservação e valorização de manifestações culturais inscritas no sistema de registro do patrimônio imaterial do Município, assim divididas:~~

~~I - Áreas de Preservação Especial 1 (APR 1), são destinadas à proteção de sítios arqueológicos, são "non aedificandi" e de preservação permanente, ressalvadas as edificações necessárias aos serviços de guarda e conservação, tais como a Ilha de Ganchos, a Ilha do Arvoredo, os Monolitos entre Calheiros e Canto dos Ganchos;~~

~~II - Áreas de Preservação Cultural 2 (APR 2) são aquelas destinadas a promover e incentivar a preservação, a conservação, o restauro e a valorização do patrimônio cultural no âmbito do Município; preservar a identidade dos bairros e das áreas de interesse histórico-cultural, valorizando as características históricas, sociais e culturais; estimular a fruição e o uso público do patrimônio cultural e possibilitar o desenvolvimento ordenado e sustentável das áreas de interesse histórico e cultural, tendo como premissa a preservação do patrimônio cultural, tais como a Igreja Nossa Senhora da Piedade, Cemitério e Ruínas;~~

~~Parágrafo único. Na área abrangida pelo Perímetro Urbano é considerado AIP, o sambaqui situado na margem direita do Rio de Palmas, a 100 (cem) metros da praia, parcialmente ocupado pela ruína de uma antiga casa, possuindo 40 x 20 x 0,50 metros.~~

~~Seção VI~~

~~Áreas de Interesse da APA do Anhatomirim (AIAPAA)~~

~~Art. 24. A Área de Proteção Ambiental do Anhatomirim, conforme determina o Plano de Manejo do Instituto Chico Mendes da Biodiversidade (ICM-BIO) do Ministério do Meio Ambiente Encarte 03 - Zoneamento, Regramento e Plano de Manejo de julho de 2013 revisado em dezembro de 2021, é uma Unidade de Conservação Federal criada pelo Decreto Federal n. 528 de 20 de maio de 1992, incluindo áreas marinhas e terrestres, conforme Mapa constante desta Lei, com o objetivo de proteger os golfinhos, as matas, as fontes hídricas e as comunidades de pescadores artesanais e, para fins desta Lei, elas se denominam Áreas de Interesse da APA (AIAPA) do Anhatomirim, reguladas pelo Plano de Manejo, que quando~~

~~alterado pelo ICMBIO a qualquer instante, esse artigo será ajustado por meio de Ato do Poder Executivo, e são subdivididas em:~~

~~I— A AIAPAA 1 é a Zona Terrestre de Proteção da Mata Atlântica (ZPMA), é constituída de área de encostas e cristas da Serra da Armação, ocupada por Floresta Ombrófila Densa do bioma Mata Atlântica, em bom estado de conservação, com baixa ou nenhuma ocupação humana, a qual abarea a grande maioria das fontes hídricas de relevante interesse para o abastecimento das comunidades da APA do Anhatomirim e definida a partir da cota 100 e seu corredor ecológico estabelecido com o morro do Antenor e com baía dos Currais com o objetivo de preservação da Mata Atlântica e conservação dos recursos hídricos.~~

~~§ 1o. As ações gerenciais para a ZPMA são: a. Proteção;~~

~~b. Estímulo a alternativas técnicas ou tecnológicas de mitigação dos impactos das atividades humanas.~~

~~§ 2o. Aplicam-se à ZPMA como normas gerais:~~

~~a. São proibidas supressões de vegetação primária e, em qualquer estágio, de vegetação secundária;~~

~~i. Excetua-se desta proibição e desde que com prévia autorização do órgão ambiental competente e anuência da APA: se vegetação primária, os casos de utilidade pública e de pesquisa científica; se vegetação secundária, os casos de utilidade pública, de interesse social, de pesquisa científica e para a implantação de estruturas de baixo impacto ambiental voltadas ao ecoturismo e à educação ambiental.~~

~~ii. Excetua-se dessa proibição, e desde que com prévia autorização do órgão ambiental competente e da administração da APA, a supressão de vegetação por situação de risco às pessoas ou ao patrimônio.~~

~~b. As áreas usadas até a data de aprovação do Plano de Manejo para pastagem, agricultura e habitação, terão garantidos esses usos, não se permitindo qualquer ampliação da área destinada a esses usos e nem a conversão de novas áreas para tais fins;~~

~~c. Os cultivos de espécies vegetais exóticas deverão ser desativados e as plantas removidas, ficando proibidos novos cultivos de espécies exóticas;~~

~~d. São permitidas atividades de pesquisa e monitoramento ambientais, de educação ambiental, de esportes de aventura e de implantação ou revitalização de trilhas antigas, desde que, para as atividades de esportes e de trilha, não se utilizem veículos motorizados;~~

~~e. São permitidas obras de infraestrutura pública para a proteção dos recursos hídricos ou que visem ao abastecimento público de água.~~

~~f. É permitida a recuperação de caminhos antigos e a implantação de estruturas de baixo impacto ambiental voltadas ao ecoturismo e à educação ambiental.~~

~~II - A AIAPAA 2, é Zona Terrestre de Uso Sustentável da Mata Atlântica e Recursos Hídricos - ZUS são as Partes baixas das encostas da Serra da Armação, caracterizadas por baixo e médio grau de ocupação humana com o objetivo de conservação e uso sustentável dos recursos hídricos e florestais.~~

~~§ 1o. As ações gerenciais para a ZUS são:~~

~~a. Proteção;~~

~~b. Estímulo a alternativas técnicas ou tecnológicas de mitigação dos impactos das atividades humanas;~~

~~c. Estímulo a atividades de baixo impacto e uso sustentável dos recursos ambientais.~~

~~§ 2o. Aplicam-se à ZUS como normas gerais:~~

~~a. É proibida a supressão de vegetação primária e de vegetação secundária em estágio avançado;~~

~~i. Excetua-se dessa proibição e desde que com prévia autorização do órgão ambiental competente e da administração da APA: se vegetação primária, os casos de utilidade pública e de pesquisa científica; se vegetação secundária, os casos de utilidade pública, de interesse social, de pesquisa científica e a implantação de estruturas de ecoturismo e educação ambiental;~~

~~ii. Excetua-se dessa proibição, e desde que com prévia autorização do órgão ambiental competente e da administração da APA, a supressão de vegetação por situação de risco às pessoas ou ao patrimônio.~~

~~b. É permitida a supressão de vegetação secundária em estágio inicial de regeneração, mediante prévia anuência do órgão ambiental competente e da administração da APA;~~

~~c. É permitida a supressão de vegetação secundária no estágio médio de regeneração nas áreas urbanas, mediante prévia anuência do órgão ambiental competente e da administração da APA, em no máximo 25% da área total coberta por esta vegetação, no imóvel, e desde que a superfície suprimida não exceda a 5 (cinco) hectares da área total vegetada do imóvel, nem interrompa corredores ecológicos; em caso de fracionamento do imóvel, serão observados o percentual e o limite de área antes do fracionamento;~~

~~d. Os cultivos de pinus (Pinus sp) deverão ser desativados e as plantas removidas, ficando proibidos novos cultivos de espécies exóticas invasoras;~~

~~e. São permitidas atividades de pesquisa e monitoramento ambientais, de educação ambiental, de esporte e aventura e de implantação de mirantes e trilhas;~~

~~f. São permitidas as demais atividades públicas e privadas de uso sustentável dos recursos naturais, conforme estabelecido no “Regramento por Atividades” do Plano de Manejo da APA do Anhatomirim.~~

~~III – A AIAPAA 3 é a Zona Terrestre de Proteção da Pesca Artesanal – ZPPA, áreas localizadas abaixo do eixo central da Estrada Costeira da Armação e ocupadas por populações tradicionais dedicadas à pesca e à maricultura, na qual se dão as atividades e se localizam as estruturas físicas de apoio ao uso sustentável dos estoques pesqueiros com o objetivo de:~~

~~a. Contribuir para o ordenamento e a qualificação ambiental das áreas urbanas;~~

~~b. Assegurar a proteção dos modos de vida tradicionais relacionados ao uso sustentável dos estoques pesqueiros;~~

~~c. Garantir o acesso ao mar, pelas populações tradicionais usuárias dos estoques pesqueiros;~~

~~d. Garantir o acesso ao mar e propiciar o uso dos terrenos de marinha pelas populações tradicionais usuárias dos estoques pesqueiros.~~

~~§ 1o. As ações gerenciais para a ZUS são:~~

~~a. Promover, de maneira compartilhada, o ordenamento das atividades relacionadas ao uso sustentável dos estoques pesqueiros, incluindo a instalação de estruturas físicas de apoio à pesca e maricultura e o uso do solo de forma a garantir o acesso ao mar;~~

~~b. Estimular programas de regularização fundiária e ações de ajustamento de conduta;~~

~~c. Estimular a implantação de sistemas de controle de resíduos e de tratamento de esgoto.~~

~~§ 2o. Aplicam-se à ZPPA como normas gerais:~~

~~a. É permitido o uso dos terrenos de marinha pelos pescadores artesanais e maricultores, por meio de estruturas não permanentes, como ranchos comunitários, necessárias exclusivamente ao apoio de suas atividades, respeitadas as normas de ocupação e uso do solo e a prévia autorização do ICMBio e demais órgãos competentes;~~

~~a.1. O quantitativo e a localização de ranchos autorizados no interior da APA do Anhatomirim serão definidos pelo ICMBio, ouvido o Conselho Gestor da Unidade e as comunidades de pesca artesanal;~~

~~b. As demais atividades e intervenções nos terrenos de marinha não poderão ser conflitantes com as atividades de apoio à pesca e maricultura.~~

~~c. As atividades caracterizadas como de utilidade pública ou de interesse social poderão ser autorizadas nesta zona, bem como pesquisas científicas, ecoturismo e educação ambiental.~~

~~IV A AIAPAA 4 Zona Terrestre de Urbanização Restrita ZURB são as áreas do interior da APA do Anhatomirim com maior ocupação urbana e tem como objetivo contribuir para o ordenamento e a qualificação ambiental das áreas urbanas.~~

~~§ 1o. As ações gerenciais para a ZURB são:~~

~~a. Estimular programas de regularização fundiária e ações de ajustamento de conduta;~~

~~b. Estimular sistemas de controle de resíduos e de tratamento de esgoto;~~

~~c. Estimular técnicas e estratégias de qualificação urbana.~~

~~§ 2o. Aplicam-se à ZURB como normas gerais aquelas definidas no “Regramento por Regramento de Atividades” no Plano de Manejo da APA do Anhatomirim.~~

~~Subseção I~~

~~Da Agricultura na AIAPAA do Anhatomirim~~

~~Art. 25. O pequeno produtor, assim considerado o possuidor ou proprietário de área não superior a 50 (cinquenta) hectares e que a explore, com atividades agrossilvipastoris, mediante o trabalho pessoal e de sua família, deverá ser assistido no manejo e na exploração sustentáveis das espécies da flora nativa;~~

~~Art. 26. Nos usos agrossilvipastoris de áreas no interior da AIAPAA, deverão ser priorizadas as práticas conservacionistas, assim entendidas aquelas que não descaracterizem a cobertura vegetal nativa e não prejudiquem a função ambiental da área, entre as quais, controle do fogo, controle de erosão, erradicação ou controle de espécies exóticas invasoras da fauna e da flora.~~

~~§ 1o. É permitido o acesso de pessoas e animais às áreas de preservação permanente, a fim de obterem água e a fim de realizarem atividades de baixo impacto ambiental;~~

~~§ 2o. É proibido o uso de fogo para a agrossilvicultura;~~

~~§ 3o. É proibido o plantio de eucalipto (Eucalyptus sp) em áreas úmidas;~~

~~§ 4o. É proibido o plantio e o cultivo de pinus (Pinus sp)~~

~~§ 5o. As plantações de pinus existentes deverão ser removidas no prazo de dez anos, a contar da aprovação do Plano de Manejo.~~

~~Art. 27. As normas para as atividades e obras de uso e ocupação do solo na AIAPAA são:~~

~~I— Quando necessária a autorização para edificar na AIAPAA, esta condiciona-se à regular ligação com a rede de esgoto pública; se inexistente a rede pública, o interessado deverá comprovar a adoção de um sistema de esgotamento conforme os critérios e padrões ambientais estabelecidos pela legislação vigente;~~

~~II— A implantação de loteamentos e bem assim o uso do solo, na forma de condomínios de residências unifamiliares, hotéis, pousadas, campings e similares no interior da Unidade, precisam de prévia autorização da AIAPAA no contexto do licenciamento ambiental, que será emitida somente se apresentados projetos de calçamento de vias, de drenagem pluvial, de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, os quais, uma vez aprovados pela AIAPAA, terão sua implantação como condicionante da autorização dada;~~

~~i. No projeto de esgotamento sanitário, deverão constar os sistemas de coleta, de tratamento e de disposição final, ainda que o sistema adotado seja individual.~~

~~e. Terrenos de marinha:~~

~~ii. Os terrenos de marinha não são edificáveis, ressalvados, na ZPPA, os usos pelos pescadores artesanais e maricultores das estruturas não permanentes, como ranchos comunitários, necessárias exclusivamente ao apoio de suas atividades;~~

~~iii. É vedada a mudança de finalidade de ranchos de pesca e maricultura localizados em terrenos de marinha;~~

~~iv. Nas construções localizadas em terreno de marinha que sejam comprovadamente anteriores à criação da Unidade são permitidas reformas.~~

~~III— É entendido reforma como: toda obra de engenharia civil que, quando se tratar de edificações, não implique em ampliação de área em sua projeção horizontal, nem ultrapasse dois pavimentos (incluindo térreo).~~

~~IV— Visando à melhoria da qualidade ambiental, nas reformas das construções comprovadamente anteriores à criação da Unidade, são permitidos recuos, desde que esses não impliquem em ampliação de sua projeção horizontal original.~~

~~V— Nas posses e propriedades em terras de marinha, é permitido cercamento, desde que este não impeça o livre acesso à praia e ao mar por qualquer pessoa e desde que não seja superior a 1,5m (um metro e meio) do nível natural do terreno, sendo que,~~

~~se for muro, o mesmo não poderá exceder 0,5 m (meio metro), cuja altura, neste caso, poderá ser completada em mais 1 m (um metro), com grades, telas, vidros e assemelhados.~~

~~VI - Na implantação de loteamentos e bem assim no uso do solo na forma de condomínios de residências unifamiliares, hotéis, pousadas, campings e similares, no interior da Unidade, deverá ser garantido, mediante vias de passagem para qualquer pessoa, a pé ou motorizada, o acesso livre e franco até as praias e até ao mar, em qualquer hora do dia e da noite, sem nenhuma barreira artificial, como guaritas, cancelas, portões e outras;~~

~~VII - Todas as praias, exceto aquelas com restrição natural para qualquer pessoa, devem possuir acesso livre e franco, em qualquer hora do dia e da noite, sem nenhuma barreira artificial, como guaritas, cancelas, portões e outras;~~

~~VIII - No interior da APA, os promontórios e os costões, vegetados ou não, são bens que interessam a todos; em seu uso, deverão ser priorizadas sua proteção e conservação, sendo garantido sempre o acesso livre e franco até eles a qualquer pessoa.~~

~~VIII - É permitido um trapiche por comunidade, mediante processo de licenciamento ambiental, com autorização prévia pelo ICMBio e regras de uso público construídas participativamente no âmbito do Conselho Gestor da APA do Anhatomirim.~~

~~IX - Atividades industriais somente são permitidas quando não poluentes ou de pequeno ou médio potencial poluidor/degradador, para água, ar e solo, individual ou conjuntamente considerados.~~

~~Art. 28. É necessária a autorização legal para:~~

~~I - Todas as atividades passíveis de licenciamento ambiental municipal, estadual e federal no interior da AIAPAAPA do Anhatomirim;~~

~~II - Todas as atividades passíveis de licenciamento ambiental municipal, estadual e federal que, ainda que fora da Unidade, tenham potencial impacto à AIAPAAPA do Anhatomirim e seus objetivos;~~

~~III - Construções de estruturas não permanentes voltadas à pesca e maricultura, como ranchos, na ZPPA;~~

~~IV - Reformas em terrenos de marinha;~~

~~V - Competições esportivas no interior da ZPMA, na ZPPA, e em áreas marinhas e demais áreas da União;~~

~~VI – Atividades comerciais, ou qualquer outro empreendimento relacionado à exploração de produto, subproduto ou serviço inerente à Unidade de Conservação, conforme estabelecido pelo Decreto Federal no 4340/2000;~~

~~VII – Parcelamento do solo (seja loteamento ou desmembramento) e condomínios horizontais;~~

~~VIII – Supressão de vegetação, em qualquer estágio de sucessão;~~

~~IX – Corte de espécies exóticas, quando em áreas de preservação permanente;~~

~~X – Eventos comerciais de entretenimento, lazer e culturais que envolvam cobrança de ingresso e que utilizem áreas ao ar livre, quando no interior da ZPMA ou em áreas marinhas e em demais áreas da União;~~

~~XI – Obras e estruturas de utilidade pública, de interesse social, de pesquisa científica, de ecoturismo e educação ambiental no interior da ZPMA, na ZPPA e em áreas marinhas e demais áreas da União.~~

~~Seção VII~~

~~Das Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo (AIELPA)~~

~~Art. 29. As Áreas de Interesse do Loteamento Palmas do Arvoredo (AIELPA) são constituídas de todos os lotes e quadras do Loteamento Palmas do Arvoredo, localizado na Zona Z2 e seus atributos, uso, ocupação e normas legais, são as que dispõe a lei municipal n. 445 de 14 de maio de 1997.~~

~~Parágrafo Único. Na Avenida Augusto Prolik (entre a Avenida Aderbal Ramos da Silva, terminando no encontro com a servidão Miguel Libertino Correia) é permitida a verticalização para edifícios de usos mistos de até 17(dezessete) pavimentos desde os lotes contenham, no mínimo dois lotes ou pelo menos 700,00m² se for um lote único, que o acesso e a testada sejam lindeiros à supracitada avenida e afastamento lateral de H/9 (altura da edificação dividido por nove) e as demais exigências serão da Zona Z2.~~

~~Das Áreas de Interesse da Praia Grande (AIPG)~~

~~Art. 30. As Áreas de Interesse da Praia Grande (AIPG) são constituídas de todos os lotes e quadras do Loteamento Caravelas e as glebas e áreas ao norte e ao sul, lindeiras ao loteamento, conforme Mapa 6 anexo, localizadas na Zona Z3 e seus atributos, uso, ocupação e normas legais, são as definidas nesta Lei e no Anexo 7 Tabelas, visando oportunizar um desenvolvimento equilibrado da região em compensação aos seus atributos turísticos e ambientais.~~

~~Parágrafo Único: As edificações localizadas na primeira quadra paralela à Praia Grande, poderão ter pilotis, com mais 03 (dois) pavimentos máximo e acrescido de~~

~~ático; na segunda quadra é de pilotis, com mais 04 (quatro) pavimentos máximo e acrescido de ático; na terceira e quarta quadra com pilotis, com mais 06 (seis) pavimentos máximos, acrescido de ático, e após isso, poderão ter pilotis, com mais 03 (dois) pavimentos máximo e acrescido de ático, todos já com a aplicação da outorga onerosa;~~

~~Seção IX~~

~~Das Áreas de Interesse Turístico (AIT).~~

~~Art. 31. As Áreas de Interesse Turísticas (AIT), são aquelas situadas na orla marítima do município, e destinam-se a concentrar equipamentos, as edificações e os empreendimentos de turismo, além de permitir o uso residencial.~~

~~Art. 32. As Áreas de Interesse Turísticas (AIT), são subdivididas em:~~

~~I - AIT 1 - é constituída de todas as áreas das Zonas Z1, Z2, Z3 e Z4 e~~

~~possuem regramento de normas urbanísticas conforme Anexo 7. II - AIT 2 - são as áreas localizadas no Mapa do Anexo 6.~~

~~Art. 33. Nas AIT será sempre assegurado o livre acesso da população por terra, a praia e ao mar, não sendo admitida a privatização da praia.~~

~~Art. 34. Os acessos à praia deverão ser localizados na forma que o encaaminhamento máximo seja de 150 m (cento e cinquenta metros) do ponto médio, entre dois deles, ou seja, com distância máxima de 300 m (trezentos metros) um do outro, com largura mínima de 3 m (três metros) como Via de Pedestre.~~

~~Seção X~~

~~Das Áreas de Urbanização Específica - AUE~~

~~Art. 35. As Áreas de Urbanização Específica, são áreas cuja ocupação e uso visam a preservação de modo de vida da população de núcleos tradicionais, com características específicas de implantação, por meio de Plano de Urbanização Específica e instituídas por Decreto do Executivo, ouvido o Conselho da Cidade.~~

~~Art. 36. Para as AUE deverão ser elaborados, pelo órgão competente da Prefeitura ou em comum acordo com este, Planos de Urbanização Específica, detalhados em escala compatível, nos quais se incluem:~~

~~I - traçado das passagens de pedestres e do sistema viário local com localização de obras de arte;~~

~~II - localização das áreas verdes adequadas à densidade programada para a área;~~

~~III - demarcação e sinalização das áreas de preservação;~~

~~IV – definição e localização das obras relativas aos equipamentos de infraestrutura em especial, drenagem, água, esgoto, comunicação e energia elétrica.~~

~~Art. 37. As Áreas de Urbanização Específica, são destinadas ao uso residencial de interesse social, e as localizadas junto ao mar, garantem o espaço necessário à manutenção e organização das atividades referentes à pesca.~~

~~Art. 38. Os afastamentos laterais e de fundos terão no mínimo 75 (setenta e cinco) centímetros, mesmo quando houver abertura.~~

~~Art. 39. As Áreas de Urbanização Específica localizadas junto ao mar além de garantirem o espaço necessário à manutenção e organização das atividades referentes à pesca, também será permitida a construção de residência e/ou atividade de pequeno porte, devendo estar perfeitamente harmonizadas.~~

~~Art. 40. Os acessos à Praia, devem obedecer ao que dispõe o artigo 34 desta Lei.~~

~~Subseção I~~

~~Das Áreas de Exploração Rural – AER~~

~~Art. 41. Nas Áreas de Exploração Rural (AER) serão permitidas nas Zonas Z5, Z6 e Z7, com até três edificações com uso residencial unifamiliar no mesmo lote.~~

~~Art. 42. Para os efeitos desta Lei, os hortos florestais, as floriculturas e as áreas de hortifrutigranjeiros com área de terra superior a 5000 m² (cinco mil metros quadrados), serão considerados AER.~~

~~Art. 43. Nas Áreas de Exploração Rural o lote mínimo para desmembramento será igual àquele definido pela Instrução Especial 14/78 – INCRA ou legislação complementar.~~

~~Art. 44. Os terrenos localizados nas AER passarão de esfera rural para urbana à medida em que sejam aprovados os projetos de urbanização pela Prefeitura, após a liberação do INCRA.~~

~~Seção II~~

~~Dos Terrenos de Marinha~~

~~Art. 45. Terrenos de Marinha são terras localizadas na faixa de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontal e perpendicularmente à linha da preamar, ao longo da orla marítima e das margens dos rios sob influência da maré.~~

~~Art. 46. Os terrenos de marinha que forem de uso comum da população constituem logradouros públicos municipais.~~

~~Art. 47. Os terrenos de marinha que se encontrarem vagos ou ocupados irregularmente, poderão ser requeridos da União Federal pelo Município sob regime de cessão gratuita conforme Artigo 1o do Decreto Lei No 178/67.~~

~~Art. 48. Os terrenos de marinha são considerados "non aedificandi", exceto:~~

~~I- para implantação de obras de infraestrutura urbana;~~

~~II- para implantação de equipamentos turísticos e de lazer;~~

~~III- para a implantação de ranchos turísticos de madeira com telhas de barro, destinados às atividades pesqueiras.~~

~~V- nas Zonas Z1, Z2, Z3 e Z4.~~

~~Art. 49. Os acrescidos de terreno de marinha, formados natural ou artificialmente, serão destinados à implantação de atividades de uso público ou privado, incluindo construções, desde que não atinjam as áreas de AIA 1 de Preservação Permanente.~~

~~Art. 50. Nos terrenos de marinha contidos em lotes de propriedade privada, serão permitidos trabalhos de ajardinamento, horticultura e arborização, bem como a implantação de equipamentos sumários e de pequena escala, de lazer, de uso familiar, não coletivo.~~

~~Art. 51. As faixas de areia de praia são consideradas de preservação permanente sendo proibido a extração de areia.~~

~~Art. 52. A construção de rampas ou trapiches, devem ser de uso público e devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal, com distância mínima de 300 (trezentos) metros um do outro.~~

~~Seção XI~~

~~Da Área de Proteção do Aeroporto Flyville~~

~~Art. 53. A Área de Proteção do Aeroporto Flyville (APAF), conforme determina a Lei Municipal 1.103 de 16 de junho de 2016 e a Portaria do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) n. 179/ICA de 20 de abril de 2018 é a expressa no Mapa do Anexo 6 desta Lei, estando os empreendimentos no seu entorno subordinados às determinações legais.~~

~~Art. 54. A APAF de que trata o artigo anterior está desenhada em suas camadas no Mapa do Anexo 6 desta Lei e devem ser usadas para iniciar processos de licenciamento na área de proteção.~~

15) Art. 67. Para efeito de cálculo do Número Máximo de Pavimentos:

I - deverão ser considerados os pavimentos referentes ao embasamento e à torre da edificação;

II - não será considerado no cômputo do número de pavimentos o subsolo cuja face superior da laje de cobertura não ultrapasse a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da rua, calculada no plano médio de projeção da fachada do subsolo, e junto ao logradouro público, desde que:

a) sendo pavimento não destinado à permanência humana prolongada e que seja utilizado para garagens e depósitos;

~~b) as garagens construídas em subsolo obedecem às regras a serem estabelecidas pelo Código de Obras e Edificações;~~ Suprimir pela ausência do Código de Obras no presente Plano Diretor

c) o nível natural do terreno, mencionado no caput, será considerado na fachada da menor cota altimétrica, na respectiva Seção plana, ou no nível do acesso aquático, quando existir.

~~III - não será considerado no cômputo do número de pavimentos, até 03 (três) pavimentos de embasamento, quando destinados exclusivamente ao cumprimento do número mínimo de vagas de estacionamento;~~

~~§ 1o. No subsolo da edificação serão admitidos quantos pavimentos os estudos técnicos e geológicos indicarem, desde que elaborados por empresa registrada em Conselho profissional e laudo técnico assinado por profissional habilitado.~~

~~§ 2o. É vedada a edificação de subsolos em áreas suscetíveis a inundações ou processos correlatos, exceto quando apresentada solução técnica que garanta a segurança e a viabilidade da ocupação, por meio de projeto subordinado às normas estabelecidas nesta Lei e demais aplicáveis, sendo obrigatória a apresentação de registro ou anotação de responsabilidade técnica junto ao respectivo conselho profissional.~~

16) Supressão dos itens III e incisos 1e2 por inadequação técnica.

Seção IV

Da Taxa de Permeabilidade Mínima

Art. 71. A Taxa de Permeabilidade Mínima, constante do Anexo 7, é de no mínimo 20% para todo o território em terra do Município e deverá ser sempre alcançada quando consideradas, para efeito de cálculo da área permeável, a superfície do terreno revestida com vegetação, areia, saibro, pedrisco ou similares e pavimento comprovadamente drenante, com projeto técnico apresentado por profissional habilitado.

~~Parágrafo Único. Ato do Poder Executivo regulamentará este dispositivo, contanto que existam condições geológicas para ajustes na Taxa por meio de parcerias e permutas estudadas tecnicamente e aprovadas pela Secretaria competente. Suprimir pois a regra não está clara.~~

17) Seção V

Dos Afastamentos Mínimos

Art. 72. A linha de afastamento frontal é definida pela distância perpendicular da testada do lote até o início da edificação.

Parágrafo único. A distância referida no caput será definida de acordo com os parâmetros conforme Anexo 7.

§ 1o. Ficam vedadas construções no recuo, mesmo em subsolo, excetuando-se:

I - portões, muros de arrimo e de vedação de terreno, escadarias e rampas de acesso;

II - lixeiras temporárias até o limite máximo de 2m² (dois metros quadrados);

III - centrais de gás e medidores elétricos, até o máximo de 10m² (dez metros quadrados);

IV - marquises, pérgulas, passagens cobertas, beirais, e sacadas, desde que em balanço, com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V - elementos construtivos ou detalhes arquitetônicos em balanço, com projeção máxima de 80cm (oitenta centímetros);

VI - coberturas em balanço na extensão da fachada frontal de edificação no pavimento térreo, feita em material desmontável, e com profundidade máxima de até 3m (três metros).

~~§ 2o. Os afastamentos mínimos laterais, quando houver aberturas, será de 1,50m e são as áreas mínimas a serem resguardadas, definidas pelas distâncias perpendiculares a partir das divisas do terreno até o alinhamento das edificações.~~ Alterar para 2,5m, preservando privacidade entre vizinhos, insolação e ventilação adequadas.

§ 3o. Se não houver abertura de qualquer espécie, os afastamentos laterais para o andar térreo e o primeiro pavimento ficam isentos, passando a ter afastamentos acima desses pavimentos.

18) DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

~~Supressão do Art. 81. O perímetro da área urbana da sede do Município não será ampliado nos próximos 10 (dez) anos e, após esse período, somente poderá ser alterado por Ato do Poder Executivo, devidamente justificado e aprovado pelo CMD, observadas as disposições contidas nesta Lei e no Macrozoneamento~~