



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
Gabinete do Prefeito

GP nº 659/2021

Petrópolis, 22 de junho de 2021.

Excelentíssimo Senhor Presidente Interino,

Submeto à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o Projeto de Lei que “Dispõe sobre a criação de Área de Especial Interesse Econômico, revoga a Lei Municipal nº 6.773, de 22 de julho de 2010 e dá outras providências”.

Solicito a apreciação da matéria em regime de urgência especial, na forma do art. 61, § 4º, da Lei Orgânica do Município.

Sendo o que se apresenta para o momento, reitero protestos de elevada estima e consideração.

HINGO HAMMES
Prefeito Interino

Exmo. Sr.
VEREADOR FRED PROCÓPIO
DD. Presidente Interino da Câmara Municipal



LEI de de 2021.

**"DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE
ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE
ECONÔMICO, REVOGA A LEI
MUNICIPAL Nº 6.773, DE 22 DE
JULHO DE 2010 E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS".**

Art. 1º - Esta Lei cria Área de Especial Interesse Econômico e dá outras providências.

Art. 2º - Fica criada a Área de Especial Interesse Econômico constituída pelas glebas de terras denominadas Fazendas Aroeiras, São Carlos, Maquiné, São José e Secretário, situadas em Secretário e Pedro do Rio, com superfície aproximada de 8.942.037,00 m², conforme consta das matrículas dos registros imobiliários não sendo as glebas contínuas, o que implica na delimitação de duas áreas.

Parágrafo único - As áreas descritas no *caput* deste artigo estão delimitadas no mapa anexo.

Art. 3º - O projeto do empreendimento deverá estar de um Plano de Ocupação, obrigatoriamente precedido de consulta prévia à Secretaria de Obras, Habitação e Regularização Fundiária, que definirá a forma do licenciamento e as compensações sociais, em especial das áreas de educação e saúde, com a construção de uma creche e ampliação do Posto Médico e também compensações urbanísticas, em especial das áreas de mobilidade urbana e patrimônio natural e cultural, a serem exigidas dos empreendedores, observando as legislações vigentes.

§ 1º- O empreendimento é sujeito ao licenciamento ambiental pelo órgão ambiental competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

§ 2º - Deverá constar do projeto do empreendimento o demonstrativo das áreas, conforme transcrição no Registro Geral de Imóveis.

Art. 4º - Os usos e atividades serão distribuídos respeitadas as seguintes proporções:

I - áreas verdes - 46,33%, sendo:

- a) Áreas de mata - 27,91%;
- b) Áreas de preservação - 14,46%;
- c) Áreas a conservar e parques - 3,96%.

II - lotes unifamiliares - 33,23%;

III - lotes multifamiliares/comerciais/serviços - 20,44%, sendo:

- a) área de hotéis, pousadas e SPA - 0,64%;
- b) clube de campo - 0,68%;
- c) área residencial de grupamentos verticais e horizontais multifamiliares - 12,20%;
- d) área comercial/serviços e multifamiliar de uso misto e pequenas plantações - 3,32%;
- e) área de habitação social - 0,24%;
- f) área para produção e equipamentos rurais - 3,36%.

§ 1º - Ressalvadas as áreas de matas e de preservação, os locais destinados aos outros usos e atividades poderão sofrer ajustes desde que não ultrapassem a margem de 15% (quinze por cento) para mais ou para menos.

§ 2º- Para os lotes unifamiliares serão estabelecidos os seguintes parâmetros de ocupação e uso:

- a) superfície mínima - 1.200m²;
- b) testada mínima - 20m;
- c) taxa de ocupação máxima - 25%;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

- d) índice de aproveitamento - 0,6%;
- e) taxa de permeabilidade - 50%;
- f) gabarito máximo - 3 pavimentos com altura máxima de 13,00m;
- g) Uso - residencial unifamiliar.

§ 3º- Para os lotes multifamiliares, comerciais e de serviços serão estabelecidos os seguintes parâmetros de ocupação e usos:

- a) superfície mínima do lote - 5.000m²;
- b) testada mínima - 40m;
- c) taxa de ocupação máxima - 20%;
- d) índice de aproveitamento - 0,6%;
- e) taxa de permeabilidade - 30%;
- f) gabarito máximo - 3 pavimentos com altura máxima de 13,00m;
- g) uso - residencial, unifamiliar e multifamiliar;
- h) grupamento - residencial e residencial de lazer;
- i) loteamento - LR-1 e LR-2;
- j) comércio varejista - CV-1, CV-2, CV-3, CV-4 e CV-5;
- k) prestação de serviço - PS-1, PS-2, PS-3, PS-4, PS-5, PS-6 e PS-7.

§ 4º - Os lotes com declividade superior a 30% sofrerão um fator de acréscimo conforme determinado no quadro de Incremento em função da Declividade, Anexo VII da Lei de Zoneamento nº 5.393/98.

§ 5º - As demais condições de ocupação devem atender ao determinado na Lei Municipal nº 5.393/98, a Lei 5932/2002, no Código de Obras e demais Leis pertinentes.

Art. 5º - Além do impacto ambiental, deverão ser avaliados os impactos sociais decorrentes da atração de mão de obra, tanto na fase de instalação como de operação do empreendimento, devendo os empreendedores apresentar os relatórios e planos de mitigação destes impactos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

Art. 6º - Caberá aos empreendedores viabilizar a infraestrutura urbanística, de acesso ao empreendimento e trânsito em seus arredores e o suporte necessário para o atendimento da população que irá trabalhar na obra e, posteriormente, na manutenção e operação do complexo.

§ 1º - Os empreendedores deverão priorizar a contratação de empresas e mão de obra do município, resguardadas as condições de igualdade técnica e financeira.

§ 2º - Os empreendedores deverão prover, por meios próprios ou em parceria com entidades experimentadas, cursos de formação e capacitação profissional para mão de obra local ocupar as vagas geradas pelo empreendimento em suas diversas categorias.

Art. 7º - O prazo para usufruir dos benefícios desta Lei é de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da publicação, podendo, no caso da obra já ter sido licenciada, ser prorrogado conforme condições estabelecidas pelo Código de Obras.

Parágrafo único - Caso não tenham sido apresentados os projetos para análise e aprovação no período de vigência da presente Lei, serão restabelecidos os parâmetros de ocupação e usos, previstos pela Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo.

Art. 8º - Fica revogada a Lei Municipal nº 6.773, de 22 de julho de 2010.

Art. 9º - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

HINGO HAMMES

Prefeito Interino



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

JUSTIFICATIVA

Sirvo-me do presente para encaminhar à apreciação de Vossa Excelência e de seus Ilustres Pares, o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre a criação de Área de Especial Interesse Econômico, revoga a Lei Municipal nº 6.773, de 22 de Julho de 2010 e dá outras providências.

Considerando que os empreendimentos a serem desenvolvidos nas glebas de terras denominadas Maquiné, São José, São Carlos, Água Santa, Aroeira e Secretário, situadas em Secretário e Pedro do Rio, com superfície aproximada de 8.942.037,00m², conforme consta das matrículas dos registros imobiliários, cujas áreas foram designadas como Área de Especial Interesse Econômico;

Considerando que ultrapassada mais de uma década, o projeto previsto não foi executado e o prazo de vigência do regime especial como Área de Especial Interesse Econômico expirou;

Considerando a descentralização de atividade de comércio e serviço, criando centros de atividades e comércio nos bairros, conforme apuração realizada na região, que a área já permite atividade e é antropizada, detentora de toda a infraestrutura necessária, tais como água potável, esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, energia elétrica, coleta de lixo, transporte de lixo, telefonia, internet e de fácil acesso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

Considerando que as atividades a serem implementadas na região buscam o devido equilíbrio econômico, social e ambiental de forma a dar sustentabilidade ao empreendimento, na conformidade do que dispõe as melhores técnicas de manejo e a legislação em todas as esferas, Municipal, Estadual e Federal, quando de seu licenciamento;

Considerando o potencial de geração de emprego e renda para o Município e o desenvolvimento econômico e social da região, em equilíbrio com a preservação ambiental, do patrimônio cultural e suas tradições e vocações naturais;

O presente projeto de Lei tem por meta principal cumprir com a responsabilidade social que é devida a todo Administrador Público, sendo as bases para a geração de empregos, desenvolvimento econômico, desenvolvimento social e na busca do equilíbrio econômico e fiscal do Município.

Por estas razões, demonstrada a relevância do projeto de lei anexo, esperamos e confiamos em sua aprovação por essa Egrégia Câmara de Vereadores.