



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

GP nº 1096/2021

Petrópolis, 08 de outubro 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 e altera o
artigo 3º da Lei 6.250 de 20 de maio de 2005 dá outras providências.”

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

HINGO

HAMMES:07876595766

Assinado de forma digital por

HINGO HAMMES:07876595766

Dados: 2021.10.08 13:51:26 -03'00'

HINGO HAMMES

Prefeito Interino

Exmo. Sr.

VEREADOR FRED PROCÓPIO

DD. Presidente Interino da Câmara Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
Gabinete do Prefeito

LEI , de de 2021.

EMENTA: “DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE ECONÔMICO E ALTERA O ARTIGO 3º DA LEI 6.250 DE 20 DE MAIO DE 2005 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Art. 1º - Esta Lei cria Área de Especial Interesse Econômico e **altera o artigo 3º da Lei 6.250 de 20 de maio de 2005** dá outras providências.

Art. 2º - Fica criada a Área de Especial Interesse Econômico constituída pela gleba de terras denominada Fazenda Água Santa, conforme consta das matrículas dos registros imobiliários, com superfície aproximada de 890.000,00m².

Parágrafo único - As áreas descritas no *caput* deste artigo estão delimitadas no Anexo I.

Art. 3º - O projeto do empreendimento deverá constar de um Plano de Ocupação, obrigatoriamente precedido de consulta prévia à Secretaria de Obras, Habitação e Regularização Fundiária, que definirá a forma de licenciamento e as compensações sociais, em especial das áreas de Habitação de interesse social, saúde, mobilidade urbana e educação a serem exigidas dos empreendedores em igual passo com o desenvolvimento das áreas, observando as legislações vigentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

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

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

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

I - Áreas verdes: 41,60%, sendo:

- a) Áreas de mata: 13,09%;
- b) Áreas de preservação: 9,84%;
- c) Áreas à conservar: 16,34%;
- d) Áreas à conservar pasto produção rural: 2,33%.

II - Lotes unifamiliares ou multifamiliares horizontais: 6,56%;

III - Lotes multifamiliares horizontais/comerciais/serviços: 51,84%:

- a) Área residencial de grupamentos horizontais: 50,60%;
- b) Área comercial: 0,70%;
- c) Área de habitação social: 0,35%;
- d) Área para produção e equipamentos rurais: 0,19%;

§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% para mais ou para menos.

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

- a) Superfície mínima: 1.200m²;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

- b)** Testada mínima: 20m;
- c)** Taxa de ocupação máxima: 25%;
- 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;
- h)** Loteamento - LR-1.

§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: LR1;
- 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 5.393/1998.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

§5º - Para implantação de grupamento de edificações residenciais ou grupamento residencial de lazer, o terreno deverá apresentar área de no mínimo 2 (duas) vezes e no máximo 50 (cinquenta) vezes a área estabelecida para o lote mínimo do setor onde estiver sendo inserido.

§6º - O número de unidades em um grupamento residencial fica determinado em função da cota (tamanho/fração) do terreno por unidade que é igual a 0,5 vezes o lote mínimo do setor.

§7º - As demais condições de ocupação devem atender ao determinado na Lei Municipal nº 5.393/98, 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.

Art. 6º - Caberá aos empreendedores viabilizar a infraestrutura urbanística, dos acessos aos empreendimentos e trânsito em seus arredores e o suporte necessário para atendimento da população que irá trabalhar na obra e, posteriormente, na manutenção dos empreendimentos.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

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 de parte das obras já terem sido licenciadas, ser prorrogado o uso, 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 uso, previstos pela Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo.

Art. 8º - Fica alterado artigo 3º, Lei 6.250 de 20 de maio de 2005, passando a vigorar com a seguinte redação:

...

Art. 3º - Será permitida na Área de Especial Interesse Social, criada por esta Lei, a construção de prédios multifamiliares, devendo obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei Municipal nº 7.199/14 ou da legislação que eventualmente venha a substituí-la.

...

Art. 9º - Fica revogado o artigo 7º DA LEI 6.250 DE 20 DE MAIO DE 2005.

Art. 10 - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

HINGO

HAMMES:07876595766

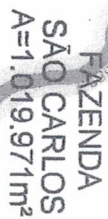
Assinado de forma digital por

HINGO HAMMES:07876595766

Dados: 2021.10.08 13:51:53 -03'00'

HINGO HAMMES

Prefeito Interino



B - PORCENTAGEM DOS USOS

I - Areas Verdes = 41,60%

1.1 - Áreas de Matas = 13,09%

III - Áreas de Preservação = 9,84%

I.III - Áreas à Conservar = 18,67%

II - Lotes Unifamiliares = 6,56%

III - Lotes Multifamiliares/comerciais/serviços = 51,84%

C-PLANO DE OCUPAÇÃO

I - Áreas verdes: AG = 370.501,80 m² (41,60%)

Matas

$$AG = 116.618,95 \text{ m}^2 (13,09\%)$$

Áreas de preservação

$$AG = 87.598,49 \text{ m}^2 (9,84\%)$$

Áreas a conservar

$$AG = 145.501,58 \text{ m}^2 (16,34\%)$$

Áreas a conservar pasto produção rural

$$AG = 20.782,78 \text{ m}^2 (2,33\%)$$

Il - Lotes Unifamiliares ou multifamiliares horizontais: AG = 58.209,16 m² (6,56%)

Área de loteamento
AG = 58.209,16 m² (6,56%)

III - Lotes multifamiliares horizontais / Comercial e Serviços:
AG = 461.722,75 m² (51,84%)

Área Comercial

$$AG = 6.247,52 \text{ m}^2 (0,70\%)$$

Área para Habitação Social

 $AG = 3.053,65 \text{ m}^2 (0,35\%)$

Área para Produção Rural

$$AG = 1.597,36 \text{ m}^2 (0,19\%)$$

Area Residencial de Grupamento

$$AG = 450,755,19 \text{ m}^2 (50,60\%)$$

AG = Área Georeferenciada

PRESENÇA VINDA AS ABAS DE MATALÉ E DE POLIETILENO, OS
LOCOS DE SUBSTITUIÇÃO USADOS (ITEM C DO QUADRO ACIMA)
PODEMO SORTIR ALGUNS EFEITOS QUE PÃO O PRÓPRIO
MATERIAL EM SI MESMO PARA BAIXAR EM PAZ MÊS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
Gabinete do Prefeito

JUSTIFICATIVA

Encaminho à Vossa Excelência, para apreciação desta Egrégia Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei que **“Dispõe sobre a criação de Área de Especial Interesse Econômico e dá outras providências”**, diante das seguintes justificativas:

Considerando que os empreendimentos a serem desenvolvidos nas glebas de terras denominadas Água Santa, conforme consta da matrícula do registro imobiliário, com superfície aproximada de 890.000m², cujas áreas foram designadas como Área de Especial Interesse Econômico sempre fizeram parte da AEIE criada através da Lei nº 6.773, de 22 de Julho de 2010, sendo apenas excluídos da AEIE através da Lei nº 8.149, de 05 de julho de 2021 por estarem sob desenvolvimento através de empreendedores diferentes dos que remanesceram nas demais áreas desta AEIE;

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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Gabinete do Prefeito

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;

Considerando, também, que a criação da presente Área Especial de Interesse Social, referente a Lei **6.250** havia se dado em 2005 e houve significativas mudanças legislativas nos parâmetros de ocupação do solo para novos empreendimentos nestas áreas e sua caracterização social por serem destinadas à população de baixa renda faz-se necessária a atualização das condições da autorização legislativa e sua caracterização.

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.



Portal de Legislação da Câmara Municipal de Petrópolis / RJ

LEI MUNICIPAL Nº 6.250, DE 21/05/2005

DISPÕE SOBRE CRIAÇÃO DE ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS DECRETOU E EU SANCIONO A SEGUINTE:

LEI Nº 6.250 de 20 de maio de 2005.

Art. 1º Observando o [artigo 22, inciso III, da Lei Municipal nº 5.393/98](#), fica criada a Área de Especial Interesse Social constituída pelos Prazos de Terras nº 1.008-Resto do Quarteirão Ingelhein e nº 3.403-31 do Quarteirão Presidência.

Art. 2º A Área de Especial Interesse Social destina-se à implantação de projeto habitacional com recursos oriundos da Caixa Econômica Federal, através do Programa de Crédito Associativo ou de outro programa indicado pela instituição financiadora.

Parágrafo único. As unidades habitacionais a serem construídas destinam-se ao assentamento de população de baixa renda conforme condições estabelecidas no [artigo 23 e incisos da Lei 5.393/98](#), o que será verificado pela Secretaria de Habitação.

Art. 3º Será permitida na Área de Especial Interesse Social, criada por esta Lei, a construção de prédios multifamiliares, devendo obedecer aos seguintes parâmetros:

- afastamento frontal - 3,00m;
- índice de aproveitamento - 0,6;
- taxa de ocupação - 25%;
- taxa de permeabilidade - 30%;
- área mínima da unidade - 42,00m²;
- área de estacionamento - 1 vaga para cada unidade residencial;
- gabarito - 4 (quatro) pavimentos contados a partir da cota do meio fio, sendo admitido o aproveitamento em sub-nível com no máximo 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo único. Decreto Municipal, com anuência da COPERLUPOS, estabelecerá as condições de uso e interferência da edificação sobre a superfície do solo, bem como a regulamentação necessária à implantação do projeto habitacional objeto desta Lei.

Art. 4º Deverá apresentar área de portaria, sanitário e vestiário para serviço e local para guarda de material de limpeza

centralizado e servindo a todos os blocos, ficando dispensado de apresentar local centralizado de coleta de lixo.

Art. 5º Deverá apresentar área de recreação conforme estabelecido pelo [Código de Obras](#).

Art. 6º Para o licenciamento do empreendimento deverão ser comprovadas as condições essenciais de atendimento de luz, força, telefone abastecimento de água e coleta de lixo.

Parágrafo único. Quanto ao esgotamento sanitário deverá apresentar projeto de tratamento adequado, aprovado pelo Órgão Municipal Competente.

Art. 7º Da área total objeto do empreendimento deve ser destinada no mínimo 20% para reserva florestal ou reflorestamento e terá um prazo para que seja implementada com espécies nativas e/ou frutíferas.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as condições em contrário.

Mando, portanto, a todos a quem o conhecimento da presente Lei competir, que a executem e a façam executar, fiel e inteiramente como nela se contém.

Gabinete da Prefeitura Municipal de Petrópolis, em 20 de maio de 2005.

Rubens Bomtempo

Prefeito

Projeto: GP 199 - CMP - 1238/05

Autor: Prefeito Municipal