

FORMULÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE EMENDA

TEMA	Alteração Zona Especial de Várzea		
NOME	João Pascoal Caldas Del Mônico		
E-MAIL	eng_monaco@hotmail.com		
TELEFONE P/ CONTATO	(12) 99715-7123		
TEMA	Zona Especial de Várzea		
ARTIGO DA EMENDA	Art 101		
PROPOSTA QUE RECEBERÁ A EMENDA	Proposta 33		
TEOR DA EMENDA	() Adicional	() Complementar	() Exclusão

EMENDA

A presente emenda propõe a alteração de parte do artigo 101, de modo a possibilitar a flexibilização da ocupação ordenada e sustentável das áreas relacionadas ao mesmo, evitando assim que as mesmas sejam alvos de grilagem e ocupação clandestina, para ser inserido na proposta 33 – art. 101.

Proposta original:

A intenção é permitir a urbanização aplicando a legislação urbanística e ambiental no âmbito federal, estadual e municipal. E também indica que deve ter critérios e estudos técnicos para ocupação nesta área: o parcelamento do solo será permitido mediante estudos geológico e ambiental associado ao estudo de macrodrenagem, mantendo-se os critérios técnicos para edificações nesta área. Além disso, alguns parâmetros específicos para esta zona podem ser revistos como:

- calçadas mais largas de ambos os lados da via;
- pavimentação que mantenham a permeabilidade do solo;
- soluções de drenagem que não aumentem a contribuição de escoamento natural do terreno;
- **mudança na densidade líquida máxima permitindo 100 hab./há.**

E ainda, além das atividades já permitidas, incluir a permissão de atividade industrial de pequeno porte.

Proposta com Emenda:

Art. 101. É a porção do território do município destinada a compatibilizar a proteção ambiental e o exercício de atividades antrópicas, permitido o uso e ocupação de seu solo, na cota 575 (quinhentos e setenta e cinco) do sistema cartográfico nacional do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mediante os seguintes critérios:

~~I - não será permitida a urbanização da várzea quando a área for constituída por solo turfoso ou hidromórfico;~~

I - Quando a área de Várzea for constituída por solo turfoso ou hidromórfico, sua urbanização somente será permitida caso seja apresentado estudo de viabilidade técnica para tal.

II - ao longo das margens do Rio Paraíba do Sul, fica estabelecida uma faixa de 30m (trinta metros) como área não edificante onde não houver forma de vegetação natural, caso contrário, aplica-se a legislação federal;

III - o parcelamento do solo será permitido somente e mediante prévio estudo geológico e ambiental;

IV - o sistema viário do parcelamento deverá articular-se com as vias públicas adjacentes, sendo que a largura máxima das vias é de 15m (quinze metros) com 3m (três metros) de calçada e 9m (nove metros) metros de leito carroçável;

V - a calçada deve conter uma faixa de permeabilidade de, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros) paralela e a partir da guia;

VI - a pavimentação deve contemplar soluções para manter a permeabilidade do solo;

~~VII - a densidade líquida máxima permitida é de 35 hab/ha (trinta e cinco habitantes por hectare), considerando o último censo elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);~~

VII - a densidade líquida máxima permitida poderá variar de 100hab/há a 800hab/há , cuja variação será determinada em função da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Transito que deverão atender critérios de sustentabilidade a serem previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e serem submetidos a aprovação do Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

~~VIII - é de 1.000m² (mil metros quadrados) a dimensão mínima do lote ou fração ideal;~~

VIII - A dimensão mínima do lote ou fração ideal, poderá variar ente (1000,00m² a 250,00m²) cuja variação será determinada em função da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Transito que deverão atender critérios de sustentabilidade a serem

previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e serem submetidos a aprovação do o Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

~~IX - os índices urbanísticos para esta zona são:~~

IX - os índices urbanísticos para esta zona listados abaixo, poderão variar em função da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Transito que deverão atender critérios de sustentabilidade a serem previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e serem submetidos a aprovação do o Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano:

~~a) gabarito: 2 (dois) pavimentos sendo que a altura máxima da edificação, incluído todo e qualquer elemento construtivo, não poderá exceder a 10 m (dez metros);~~

a) gabarito: de 2 (dois) a 15 (quinze) pavimentos sendo que a altura máxima da edificação, incluído todo e qualquer elemento construtivo não deverá ultrapassar a a altura dada pela seguinte expressão, $Altura = (\text{numero de pavimentos} \times 3,30m + 3,40m)$

~~b) taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento)~~

b) taxa de ocupação: de 40% (quarenta por cento) a 70% (setenta por cento);

~~c) taxa de permeabilidade: 50% (cinquenta por cento), proibida alteração antrópica;~~

c) taxa de permeabilidade: 50% (cinquenta por cento) a 10% (dez por cento), proibida alteração antrópica;

~~d) recuos: constituirão 5,0 m (cinco metros) de frente e fundos, que constituirão áreas permeáveis incluídas no cálculo da taxa de permeabilidade;~~

d) recuos: constituirão de 5,0 m (cinco metros) a 2,00 m (dois metros) de frente e fundos, que constituirão áreas permeáveis incluídas no cálculo da taxa de permeabilidade;

~~e) coeficiente de aproveitamento: 0,8 (zero vírgula oito);~~

e) coeficiente de aproveitamento: de 0,8 (zero vírgula oito) a 4 (quatro);

X - permitem-se as seguintes categorias de uso:

a) uso residencial unifamiliar isolado;

b) condomínio: com dimensão inferior a 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) que permita a inscrição de um círculo com raio obtido pela seguinte fórmula, onde R é o raio, A é a área da gleba e π é a constante 3,14159:

$$R = \sqrt{\frac{0,60 * A}{\pi}}$$

c) serviços de hospedagem: estabelecimentos e instalações destinados à prestação de serviços de hospedagem ou moradia de caráter transitório;

d) comercial e serviços de entretenimento: estabelecimentos e instalações destinadas a clubes desportivos, conjuntos de quadras de esportes, parques temáticos

c) serviços de hospedagem: estabelecimentos e instalações destinados à prestação de serviços de hospedagem ou moradia de caráter transitório;

d) comercial e serviços de entretenimento: estabelecimentos e instalações destinadas a clubes desportivos, conjuntos de quadras de esportes, parques temáticos

Parágrafo único. Na Unidade de Planejamento W12, a Zona Especial da Várzea inicia-se a uma distância de 200m (duzentos metros) da rua Padre Eugênio, Avenida São João / Santa Cruz dos Lázarus estendendo-se até os limites da Macrozona de Destinação Industrial às margens da BR 116, Rodovia Presidente Dutra.

Referida EMENDA com a flexibilização na densidade e demais parametros autorizará a ocupação em referidas regiões municipais de maneira ordenada.

Nome	
Número da Emenda	27112403007