Lei Complementar nº 42 de 30 de Dezembro de 2016

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) "Novo Centro" na porção continental do Município, com a finalidade de atender a diretriz por uma nova centralidade de alcance municipal e regional, na qual é mantida a intensidade de ocupação do solo estabelecida pelo Plano Diretor mediante a instituição de rigorosas restrições ambientais vinculadas ao processo de desenvolvimento urbano.

§ 1º A Área de Especial Interesse Urbanístico, acima citada está delimitada no Anexo I e descrita no Anexo II desta Lei.

§ 2º Os condicionantes físicos e ambientais a serem considerados no processo de ocupação do solo estão mapeadas no Anexo III, desta Lei Complementar.

CAPÍTULO I
Das Zonas

Art. 2º. Fica estabelecido que o zoneamento da Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) "Novo Centro" é definido pelas seguintes zonas:

I – Zona Residencial 30 (ZR 30), composta por pela área ocupada pelo "Condomínio Caravelas Nina, Pinta e Santa Maria" e as áreas localizadas em torno, e pelas áreas situadas ao norte em cotas acima de 3 m (três metros) de altura em relação ao nível do mar;

II – Zona Especial 30 (ZE 30), abrangendo as áreas localizadas abaixo da cota 3m (três metros) em relação ao nível do mar;

III – Zona Especial 10 (ZE 10), situada em uma faixa de 200 m (duzentos metros) de profundidade ao longo da Estrada Búzios / Cabo Frio até a Estrada da Dracena;

IV – Zona Residencial 40 (ZR 40) abrangendo as seguintes áreas:

a) Áreas situadas em cotas acima de 3 m (três metros) ao norte do Condomínio Caravelas e seu entorno até as proximidades Rua Aminadabi Paula Fernandes;

b) Áreas situadas em cotas acima de 3 m (três metros) ao leste da Estrada da Dracena;

c) Loteamento Portal de Búzios e as áreas contíguas;

V – Zona Residencial 10 (ZR 10), abrangendo as áreas situadas nas proximidades do entroncamento entre a Estrada Álvaro Elídio Gonçalves e a Estrada da Dracena;

VI – Zona Comercial 20 (ZC 20), formada por faixa com profundidade de 200m (duzentos metros) situada no lado esquerdo da Estrada Álvaro Elídio Gonçalves a partir da Estrada Búzios/Cabo Frio até a Rua Aminadabi Paula Fernandes e por esta, como faixa de 100m (cem metros) de cada lado da via até seu encontro com a Estrada da Dracena;

VII – Fica criada a Zona de Conservação da Vida Silvestre 7,5(ZCVS 7,5) situada ao norte da AEIU, em continuidade à Zona de Conservação da Vida Silvestre 7,5 - área 5, instituída pela Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor;

VIII – Parcela de área situada a oeste da Estrada Álvaro Elídio Gonçalves, que passa a integrar a Zona Econômica Ecológica 10 (ZEE 10), instituída e regulamentada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor.

Parágrafo único As zonas mencionadas nesse artigo são regidas pelos parâmetros urbanísticos instituídos para zonas assim denominadas e regulamentados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor.

CAPÍTULO II
Dos Parâmetros Urbanísticos Específicos

Art. 3º. Além dos usos e atividades permitidos em Zona Residencial 30 (ZR 30), Zona Especial 30 (ZE 30) e Zona Residencial 40 (ZR 40) pela Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor, são permitidos os usos Comercial tipo B e tipo C, Serviços tipo B e tipo C, Industrial tipo B e Institucional tipo B nas seguintes áreas:

I – ao longo da Estrada da Dracena, em uma faixa de 150m (cento e cinqüenta metros) de profundidade de cada lado da via,

II – ao longo da Estrada Álvaro Elídio Gonçalves a partir do entroncamento com a Estrada da Dracena, em uma faixa de 150m (cento e cinqüenta metros) de profundidade ao lado direito da via.

Parágrafo único Os usos e atividades descritos neste artigo estarão sujeitos ao Relatório de Impacto de Vizinhança, conforme regulamentado em legislação do municipal.

Art. 4º. Nas Zonas Residenciais 30 e 40 (ZR 30 e ZR 40) e na Zona Especial 30 (ZE 30), desta Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) "Novo Centro", são permitidos, na forma da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo:

I – Uso Comercial tipo A, de venda de material de construção e congêneres;

II – Uso Serviços tipo A, de reparação e manutenção de artigos.

Art. 5º. Integram os Serviços Tipo C na Área de Especial Interesse Urbanístico "Novo Centro", a manutenção e reparação de aeronaves.

§ 1º É permitida unidade residencial em edificação de Uso Misto que abrigar serviços de manutenção e reparação de aeronaves.

§ 2º Para a unidade residencial, a que se refere o parágrafo anterior, não é permitida a divisão de matrícula como unidade autônoma junto ao Registro Geral de Imóveis.

Art. 6º. Ao longo da Estrada Búzios/Cabo Frio, no trecho situado na Zona Comercial 20 (ZC 20) desta Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), e ao longo da Estrada da Dracena e da Estrada Álvaro Elídio Gonçalves, a partir do seu entroncamento com a Estrada da Dracena, deverá ser mantida uma faixa "non aedificandi" com largura mínima de 30 (trinta) metros, em atendimento ao disposto como diretriz no Plano Diretor de Armação dos Búzios.

Art. 7º. Fica estabelecido como diretriz, por esta Lei, a elaboração e aprovação de projeto de alinhamento para os logradouros Estrada da Dracena e Estrada Álvaro Elídio Gonçalves.

CAPÍTULO III
Dos Corredores Verdes

Art. 8º. Os corredores verdes a serem implantados nessa Área de Especial Interesse Urbanístico, "Novo Centro", deverão exercer a função de integrar as Áreas de Preservação Permanente (APPs) existentes com a Área de Proteção Ambiental (APA) Pau-Brasil e demais áreas integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes, conforme dispõe o Plano Diretor de Armação dos Búzios.

§ 1º É garantida a conectividade entre os espaços verdes, na forma como definida no caput desse artigo, através de faixas "non aedificandi" com, no mínimo, 30m (trinta metros) de largura, que poderão conter, ou não, cursos d'água permanentes ou esporádicos.

§ 2º Fica estabelecido como diretriz, considerar como locais de conectividade a serem respeitados devido às condições hidrológicas existentes, os indicados no Anexo III, dessa Lei Complementar.

CAPÍTULO IV
Das Restrições Ambientais

Art. 9º. Ficam estabelecidas como Áreas de Preservação Permanente, faixas de 50m (cinquenta metros) de largura em torno de espaços brejosos mapeados segundo a legislação ambiental vigente, conforme constam no Anexo III, desta Lei Complementar.

Art. 10. Em torno de espaços de acumulação de água, conforme indicadas no Anexo III, deverão ser mantidas faixas "non aedificandi" com 15m (quinze metros) de largura.

Art. 11. Ao longo de talvegues secos conforme indicados no Anexo III, deverão ser mantidas faixas "non aedificandi" com 10m (dez metros) de largura para cada lado, passíveis de ajustes condicionados à aprovação através de Estudo de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança conforme regulamentado pela legislação vigente.

Art. 12. Ao longo de canais de drenagem executados de acordo com os direcionamentos hídricos assinalados no Anexo III, deverá ser mantida faixa "non aedificandi" com largura e percurso das águas a serem definidos em Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança conforme regulamentado pela legislação vigente.

Art. 13. Ficam com a licença condicionada à aprovação mediante Estudo de Impacto de Vizinhança conforme regulamentado pela legislação municipal vigente:

I – Projetos de parcelamento do solo em áreas situadas abaixo da cota 3m (três metros);

II – Implantação de empreendimentos Tipo B e Tipo C, em qualquer modalidade de uso, localizados em áreas situadas abaixo da cota 3m (três metros).

Art. 14. A implantação de projetos de parcelamento do solo localizados em áreas situadas abaixo da cota 2m (dois metros), além do disposto no parágrafo anterior, tem sua aprovação condicionada ao licenciamento ambiental e a exigências adicionais estabelecidas em Consulta Prévia pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único A aprovação de projetos localizados em áreas situadas na Zona Especial 30 (ZE 30) e na Zona Especial 10 (ZE 10), estão condicionados à apresentação de Estudo de Impacto Ambiental /Relatório de Impacto ao Meio Ambiente, conforme dispõe o Plano Diretor de Armação dos Búzios.

Art. 15. Fica estabelecida para a Linha de Transmissão de Energia Elétrica de Alta Tensão uma faixa "non aedificandi" de 25m (vinte e cinco metros) de largura para cada lado do seu eixo, independente da zona na qual se situe.

CAPÍTULO V
Glossário

Art. 16. Integra esta Lei Complementar o seguinte Glossário de Termos:

I – Áreas de Preservação Permanente – áreas protegidas situadas nas margens de lago, lagoa, curso d´água ou nascente, de acordo com o estabelecido pela legislação ambiental brasileira;

II – Canal artificial – sulco ou fosso resultante de obra de engenharia para escoamento ou alimentação de água e comunicação entre corpos hídricos, sem alimentação por nascentes próprias;

III – Canal de drenagem – canal artificial executado para escoamento de água de chuva ou excedente de irrigação;

IV – Corpo d´água ou hídrico – curso d´água, lago, lagoa, laguna, trecho de rio, ou reservatório artificial;

V – Corredor verde – áreas verdes interligadas que permitem a comunicação ecológica entre as áreas de preservação permanente, e que podem abrigar cursos d´água permanentes ou esporádicos, naturais ou artificiais, assim como atividades de cultura e lazer voltadas ao uso público;

VI – Curso d´água canalizado/retificado - curso d´água natural submetido a qualquer intervenção hidráulica que tenha alterado total ou parcialmente seu percurso original;

VII – Curso d´água capeado ou galeria subterrânea - curso d´água que se encontra com seu escoamento confinado a uma seção fechada, com acesso através de poços de visita;

VIII – Curso d´água efêmero ou talvegue seco - curso d´água com escoamento de água pluvial apenas de forma esporádica e sem ligação com uma nascente;

IX – Curso d´água intermitente – curso d´água que escoa durante períodos de chuva e seca nas de estiagem;

X – Curso d´água perene – curso d´água com água permanente alimentado por uma ou mais nascentes;

XI – Curso d´água revestido: curso d´água submetido a uma obra que tenha impermeabilizado total ou parcialmente sua calha fluvial;

XII – Espaço de acumulação sazonal de água – corpo hídrico decorrente de acumulação de água devido, exclusivamente, às condições topográficas existentes;

XIII – Direcionamento hídrico: indicação de percurso para a implantação de canal de drenagem de águas pluviais;

XIV – Faixa Marginal de Proteção (FMP) – faixa de terra nas margens dos corpos d´água ou hídricos, destinada à proteção, defesa, conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres, regulada por legislação ambiental específica;

XV – Faixa "Non Aedificandi" (FNA) – faixa de terreno na qual é obrigatória a reserva de área não edificada que permita o acesso do Poder Público, quando a demarcação de FMP não for pertinente;

XVI – Nascente – afloramento de água subterrânea, de forma natural permanente ou intermitente;

XVII – Planície de inundação – área aluvial relativamente plana, adjacente a corpo d´água ou hídrico, sujeita a inundações periódicas, podendo corresponder em alguns casos ao leito maior do corpo d´água;

XVIII – Reservatório – acumulação não natural de água localizada no percurso fluvial.

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições ao contrário.

Armação dos Búzios, 30 de dezembro de 2016.
ANDRÉ GRANADO NOGUEIRA DA GAMA
Prefeito