ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

MENSAGEM Nº 012/2024

Primavera de Rondônia/RO, 19 de abril de 2024.

Excelentíssimo Senhor Presidente do Poder Legislativo,

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara de Vereadores, nos termos do que dispõe a Lei Orgânica do Município, o Projeto de Lei que "dispõe sobre os procedimentos necessários para autorizar a intervenção e a regularização de edificações em área de preservação permanente (APP) localizada em área urbana consolidada, para fins de descaracterização ambiental, no Município de Primavera de Rondônia/RO, e dá outras providências".

CONSIDERANDO o artigo 3º, inciso II, da Lei Federal 12.651/2012, que estabelece o conceito de área de preservação permanente como sendo a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação da referida desincompatibilização, visando principalmente o desenvolvimento do Município;

CONSIDERANDO que diversos imóveis em áreas urbanas consolidadas do município possuem APPs descaracterizadas por ocupação histórica e adensamento urbano;

CONSIDERANDO que a falta de regularização ambiental impede a regularização fundiária dos imóveis, gerando insegurança jurídica para os proprietários e dificultando o acesso a crédito e serviços públicos;

CONSIDERANDO que a regularização ambiental permitirá a regularização fundiária dos imóveis, promovendo a segurança jurídica e o desenvolvimento urbano sustentável.

CONSIDERANDO que o projeto de lei estabelece critérios rigorosos para a descaracterização ambiental de APPs, assegurando que apenas áreas que de fato perderam suas funções ambientais sejam passíveis de regularização.

CONSIDERANDO que a descaracterização ambiental será condicionada à comprovação da perda das funções da APP, mediante estudo técnico elaborado por profissional legalmente habilitado.

CONSIDERANDO que a regularização ambiental dos imóveis gerará receita para o município através do pagamento de taxas e contribuições.

CONSIDERANDO que a regularização fundiária permitirá a valorização dos imóveis, impulsionando o mercado imobiliário e a economia local. • A iniciativa promoverá a justiça social, garantindo o direito à moradia digna para os cidadãos que residem em áreas com APPs descaracterizadas.

Assim, encaminho a esta augusta Casa de Leis o presente Projeto de Lei Ordinária para apreciação e deliberação, que ante aos fatos argumentados e com fulcro no artigo 74 da Lei Orgânica do Município combinado com o art. 121, do Regimento Interno desta egrégia Casa de Lei solicita o recebimento e tramitação em REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL, com vênia, aplique-se o procedimento do § 1º do Art. 121 combinado com Art. 122 de vosso regimento.

Dessa forma, Senhor Presidente, submeto à consideração de Vossa Excelência e seus pares a minuta do Projeto de Lei.

Respeitosamente,

EDUARDO BERTOLETTI SIVIERO
PREFEITO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 012/GP/2024

"Dispõe Sobre a Delimitação da Área Urbana Consolidada do Município de Primavera de Rondônia e Estabelece Medidas Para a Regularização Ambiental e/ou Fundiária de Imóveis Situados às Margens de Cursos D'Água Naturais em Tais Locais, nos Termos do Artigo 30, Inciso I, da Constituição Federal, de 1988, do Artigo 64 e do Artigo 65, da Lei Federal Nº 12.651, de 2012.".

O Prefeito do Município de Primavera de Rondônia – RO, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

L E I

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei delimita a Área Urbana Consolidada do Município de Primavera de Rondônia e estabelece medidas para a regularização ambiental e/ou fundiária de imóveis situados às margens de cursos d' água naturais em tais locais.

Parágrafo único. As medidas de que trata esta Lei abrangem edificações já existentes, com ou sem a emissão de Habite-se ou Alvará de Construção, e a realização de futuras edificações.

Art. 2º. Para os fins desta Lei considera-se:

I - Área Urbana Consolidada Previamente Identificada (perímetro urbano), aquela representada através de laudo ambiental para sua veracidade.

II - Área Urbana Não Consolidada, aquela integrante do perímetro urbano municipal, mas não inserida nos incisos I deste artigo 2º;

III - Linha da Média Calculada (LMC), aquela que representa o distanciamento que as edificações localizadas em imóveis lindeiros mantêm em relação ao curso d água natural, sendo

calculada individualmente para cada lote, na forma do Anexo II, observando-se o mínimo de 15,00 (quinze) metros.

IV - equipamentos de uso temporário, quiosques, choupanas, piscinas, equipamentos de lazer, vagas de estacionamento não obrigatórias, entre outras situações consideradas como tal, em análise individual.

V - espaços de contemplação em estabelecimentos comerciais com a utilização de equipamentos temporários e mobiliários.

CAPÍTULO II
DAS MEDIDAS DE REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL E/OU FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS EM ÁREA URBANA CONSOLIDADA

Art. 3º. A regularização ambiental e/ou fundiária de imóveis inseridos nos imóveis (perímetro urbano e misto urbano), definida nos termos do artigo 2º, observará o seguinte procedimento:

I - o interessado na regularização ambiental e/ou fundiária de determinado imóvel encaminhará requerimento ao Poder Executivo Municipal.

II - o Poder Executivo Municipal realizará a análise do requerimento indicado no inciso I e II, para constatar se o imóvel:

a) não está localizado em área de risco ou em área de interesse ecológico relevante, cuja ocupação não seja admitida pela legislação municipal;

b) possui edificação que observa o afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros entre a construção e o curso d água natural;

c) se enquadra, total ou parcialmente, em alguma das seguintes modalidades:

1. Edificação existente, munida de Alvará de Construção ou Habite-se;

2. Edificação existente, sem Alvará de Construção ou Habite-se;

3. Para nova edificação;

4. Para outros procedimentos cabíveis, conforme a lei.

III - atendidos os requisitos contidos no inciso II, o Poder Executivo Municipal irá deferir o requerimento formulado, expedindo Certidão pelo órgão competente, que conterá o seguinte:

a) caso o requerimento seja destinado à edificação já existente no imóvel e que esteja munida de Habite-se ou Alvará de Construção, o atestado de regularidade ambiental e/ou fundiária quanto à localização da edificação em relação a curso d' água natural;

b) caso o requerimento seja destinado à edificação já existente no imóvel e que não esteja munida de Habite-se ou Alvará de Construção, o atestado da viabilidade de regularização ambiental e/ou fundiária quanto à localização da edificação em relação a curso d'água natural, sem prejuízo da aplicação dos demais requisitos contidos na legislação municipal;

c) o afastamento que as futuras edificações no imóvel devem observar em relação a curso d' água natural, observado o previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo 3º;

d) os espaços de contemplação em estabelecimentos comerciais e a instalação de decks serão permitidos na faixa compreendida entre o mínimo de 15,00m (quinze metros) e a margem dos cursos d' água, desde que:

f) a área total construída não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área do imóvel, compreendida entre o mínimo de 15,00m (quinze metros) e a margem do curso d'água, limitada a 50% (cinquenta por cento) da extensão da confrontação com o curso d' água;

g) não haja comprometimento do fluxo natural das águas;

Art. 4º. a instalação de estruturas ou equipamentos de uso temporário (tais como quiosques, choupanas, piscinas, equipamentos de lazer) será permitida na faixa compreendida entre o mínimo de 15,00 (quinze) metros e a Linha da Média Calculada (LMC), desde que não implique impermeabilização em área superior a 10% (dez por cento) de tal local.

Art. 5º. No caso de demolição de edificação já existente, para a construção de nova edificação:

a) na faixa compreendida entre o mínimo de 15,00 (quinze) metros e a Linha da Média Calculada (LMC), a nova edificação não poderá ocupar área de solo superior àquela da edificação anteriormente existente;

b) a nova edificação não poderá estar situada em distância inferior do curso d' água natural, em comparação com a edificação anteriormente existente.

§ 1º Nas margens dos demais cursos d'água naturais, não inseridos no § 1º deste artigo, será adotado o afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros, dispensando a aplicação da Linha da Média Calculada (LMC).

Art. 6º. Compensação ambiental criado pelo Poder Público Municipal que visem à redução dos efeitos de impactos ambientais.

Art. 7º. Para o cálculo da medida de compensação mitigatória, a definição do VT e do VE será realizada pela Comissão Permanente de Processo Administrativo para Fins de Aquisição ou Locação de Bens Imóveis, Alienação e Outorga de Concessão ou Permissão de Bens Públicos, do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Nos casos em que houver no mesmo imóvel, edificações parcialmente munidas de Alvará de Construção ou Habite-se, a medida de compensação mitigatória incidirá somente em relação à área edificada que não estiver contemplada nos referidos atos administrativos.

Art. 8º. O Município de Primavera de Rondônia através do órgão competente será aplicado exclusivamente para a aquisição de áreas de preservação permanente, de risco ou relevante interesse ecológico ou para a realização de medidas de recuperação ou melhoria da qualidade ambiental de tais locais.

Art. 9º. Certidão emitida através atos administrativos destinados à construção ou regularização de edificações (Alvará de Construção, de Reforma, de Habite-se, etc.), bem como a emissão ou renovação de Licença Ambiental relativa às atividades desenvolvidas no imóvel, está condicionada ao pagamento da medida de compensação mitigatória, calculada na forma deste artigo.

Art. 10. Regularização de edificações existentes, de interesse social desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

a) o proprietário seja pessoa física;

b) o proprietário não possua outro imóvel no Município de Primavera de Rondônia em seu nome ou do cônjuge ou companheiro (a);

c) o proprietário tenha renda familiar mensal igual ou inferior a 05 (cinco) salários mínimos vigentes no país;

d) a área do terreno não ultrapasse 1.000, m² um mil metros quadrados;

e) o uso do imóvel seja unifamiliar;

f) que o imóvel seja utilizado para moradia do proprietário.

Art.11. Os imóveis relacionados com as finalidades essenciais de entidades beneficentes, sociais, educativas, culturais ou esportivas que cedam o uso gratuitamente aos órgãos do Município quando houver interesse público e que atendam aos requisitos exigidos em lei.

CAPÍTULO III
DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE EMISSÃO DE CERTIDÃO

Art. 12. As edificações já existentes, cujas obras tenham respeitado a legislação mais restritiva vigente à época em que foram construídas, serão consideradas ambiental e fundiária regularizada quanto ao afastamento de curso d'água natural, adoção do procedimento previsto em Lei.

§ 1º Para a comprovação do previsto no caput deste artigo, será admitida a apresentação de imagens de satélite, plantas ou qualquer outro meio de prova em direito admitido.

§ 2º Será admitida a reforma das edificações previstas no caput, desde que não implique ampliação da área construída.

I - às edificações construídas sem observância do afastamento mínimo de 15,00 (quinze) metros do curso d' água natural. Precisa fazer ajustamento das medidas conforme a lei.

II - à aprovação e registro de novos parcelamentos do solo urbano na modalidade de loteamento, bem como aos lotes individualizados deles decorrentes;

III - aos lotes decorrentes de loteamentos nos quais, por ocasião da aprovação e registro do referido parcelamento do solo, tenha sido expressamente realizada a aplicação dos distanciamentos constantes mínimo de 15,00 (quinze).

§ 1º Na hipótese do inciso I deste artigo, a regularização da edificação poderá ser pleiteada mediante a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta específico, desde que verificada a ausência de situação de risco ou interesse ecológico relevante, medidas compensatórias Ambientais.

Art. 13. A Certidão Ambiental destina-se exclusivamente à definição do distanciamento a ser observado por edificações em relação a cursos d'água naturais, não dispensando o cumprimento dos demais requisitos contidos na legislação urbanística, ambiental e de defesa civil.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. Fica criada a Comissão de Análise Prévia da Área Urbana Consolidada (CAP-AUC), que será formada por, no mínimo, 03 (três) servidores efetivos e um membro, nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. A CAP-AUC auxiliará os demais órgãos internos do Executivo Municipal envolvidos na aplicação da presente Lei.

Art. 15. Nos imóveis inseridos na AUC e que estejam localizados nas margens de cursos d'água naturais, a emissão de Certidão de AUC será documento obrigatório para a tramitação de procedimentos administrativos relativos:

I - a novas edificações,

II - à regularização de edificações já existentes;

III - ao desmembramento e desdobro de imóveis;

IV - à retificação, à unificação e à inserção de confrontações e medidas;

V - à emissão ou renovação de licenças ambientais relativas às atividades desenvolvidas no imóvel, quando cabível;

VI - em outros procedimentos administrativos, definidos por meio de regulamento do Poder Executivo.

Parágrafo único. Nas situações previstas no caput, para análise do procedimento administrativo, deverá ser considerado o afastamento constante na Certidão de AUC.

Art. 16. O preenchimento dos requisitos previstos nesta Lei substituiu a exigência de apresentação dos estudos técnicos individuais em cada imóvel, referidos no artigo 64 e no artigo 65, da Lei Federal Nº 12.651/2012.

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

Primavera de Rondônia/RO, 19 de abril de 2024.

EDUARDO BERTOLETTI SIVIERO
Prefeito do Município