

À Presidente da Fundação Municipal do Meio Ambiente de Porto Belo – FAMAP.

Ref.,
Proposta de Adequação do Plano de Manejo da APA da Ponta do Araçá

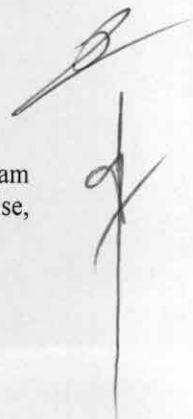
João Batista Saldanha, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 296.522.860-87, portador do RG nº 8009372081 – SSP/RS, residente e domiciliado na Av. Gov. Celso Ramos, nº 1112, Centro, Porto Belo/SC, CEP: 88210-000, por intermédio de seu advogado, vem, perante Vossa Senhoria, apresentar e requerer o que segue:

Considerando que:

- 1) O Plano de Manejo da APA da Ponta do Araçá foi aprovado pela Portaria FAMAP nº 001/2017 (publicada em 14/11/2017);
- 2) O Plano de Manejo aprovado proíbe totalmente a ocupação das áreas de propriedade do ora Requerente (João Batista Saldanha);
- 3) A Portaria FAMAP nº 001/2017, em seu artigo 4º¹, possibilita aos proprietários de imóveis que tenham sofrido vedação do direito de ocupação/edificação de solicitarem adequação do Plano de Manejo; e
- 4) Conforme prevê a Lei do SNUC, uma Unidade de Conservação do tipo APA – Área de Proteção Ambiental, que é o caso da APA da Ponta do Araçá, não pode proibir totalmente a ocupação de propriedade particular.

Diante de tais considerações, o Requerente apresenta abaixo proposta de adequação do Plano de Manejo da APA da Ponta do Araçá.

¹ Art. 4º - Fica garantido aos proprietários de imóveis abrangidos na área da APA do Araçá, que tenham sofrido vedação do direito de ocupação/edificação, apresentarem suas proposições e projetos para análise, solicitando adequação do Plano de Manejo ou ocupação diferenciada.



Especificamente, o Requerente propõe alterar apenas as "Normas" previstas no item "3.6 ZTTO – Zona do Território Tradicionalmente Ocupado" do Plano de Manejo aprovado, bem como sugere a seguinte redação para tais "normas":

Normas:

1. É garantido o livre acesso pela Comunidade Tradicional às áreas de seu interesse já existentes, tais como as praias, os costões e as áreas de ancoragem de barcos de pesca artesanal e profissional, por meio de caminhos abertos para tal fim, assegurando-se a manutenção de suas atividades tradicionais de pesca na área delimitada como de ocupação tradicional.
2. O exercício do direito de propriedade na área de ocupação tradicional é garantido, observando-se, todavia, as regras de uso e ocupação do solo, de manejo de vegetação, de proteção de fauna e de proteção das atividades tradicionais estabelecidos neste Plano de Manejo.
3. O interessado na implantação de política pública ou empreendimento nesta Zona – ZTTO deverá consultar previamente a Associação de Moradores do Bairro Araçá quanto à necessidade de realização de consulta à Comunidade Tradicional, conforme procedimento estabelecido na Convenção 169 da OIT. Na ausência de resposta no prazo de 30 dias, presume-se que não há interesse na realização da referida consulta.
4. Todo projeto urbanístico, residencial, comercial, turístico ou hoteleiro que se pretenda implantar nesta Zona – ZTTO e que implique em alteração de caminhos tradicionais existentes ou a criação de novos caminhos deverá garantir o livre acesso às praias, aos costões e às áreas de ancoragem de barcos de pesca artesanal e profissional.
5. O cercamento de áreas privadas somente poderá ser realizado se garantido o livre acesso pela Comunidade Tradicional às áreas de interesse por meio de caminhos já existentes.
6. Para garantir o livre acesso pela Comunidade Tradicional às áreas de interesse, na impossibilidade de manutenção dos caminhos já existentes, no cercamento dos imóveis deverá ser mantida uma distância mínima de 2 (dois) metros entre um imóvel e outro, livre de qualquer intervenção e ocupação,



a fim de que por tais espaços possa transitar a população tradicional.

7. Não são permitidos novos parcelamentos de solo para implantação de projetos urbanísticos residenciais e comerciais, sob a forma de loteamentos. Será permitido apenas o desmembramento ou desdobramento de imóveis para regularização da propriedade nas estritas hipóteses de (i) sucessão familiar por morte do proprietário; (ii) sucessão empresarial; ou (iii) para a extinção de condomínio.
8. A instituição de condomínios em projetos urbanísticos residenciais e comerciais a serem implantados e/ou em processo de licenciamento, após a data de aprovação do presente Plano de Manejo, deverá prever unidades autônomas de terreno com no mínimo área de 1.500 metros quadrados.
9. São critérios e parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo nesta Zona – ZTTO:

Taxa máxima de ocupação do solo	Taxa de permeabilidade do solo (%)	Recuos (m)		Gabarito máximo	Parcelamento		
		Frontal	Lateral / Fundos		Lote mínimo (m ²)	Unidade autônoma mínima (m ²)	Testada mínima (m)
20	80	6	4/4	2	3.000	3.000	30
15	80	6	4/4	2	2.000	2.000	20
12,5	50	4	2/2	2	1.000	1.000	12
10	50	4	2/2	2	500	500	12

10. De forma a preservar o direito de uso e de propriedade dos imóveis privados localizados na Ponta do Caixa d'Aço, bem como preservar a beleza cênica e o valor paisagístico do local, fica estabelecido que:
 - a) O uso dos imóveis particulares localizados na Ponta do Caixa d'Aço, objetos das matrículas nº 15.166-A, nº 15.166-B, nº 23.055 e nº 23.054, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, que totalizam uma área de 9.672,30m², será feito mediante a transferência dos seus potenciais construtivos, conforme índices de uso e ocupação estabelecidos na tabela do item "9" destas normas, para o imóvel objeto da matrícula nº 22.043 (áreas A e B), do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo;
 - b) Efetuada a transferência de potencial construtivo na forma prevista no item "a", e assegurado o uso deste



imóvel para fins residenciais, comerciais, hoteleiros ou turísticos, os critérios e parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos na tabela do item "9" destas normas poderão ser acrescidos em até 5% (cinco por cento) para a taxa de ocupação e em até 10% (dez por cento) para o índice de aproveitamento;

- c) Para acomodação da transferência do potencial construtivo conforme previsto no item "a", será permitida, exclusivamente para este caso, a edificação na área objeto do RIP 8265 0000953-20 em até 33,00 metros da orla, medida a partir da linha preamar média de 1831 homologada pela SPU, tendo em vista a relevância da preservação da beleza cênica e do valor paisagístico da Ponta do Caixa d'Aço;
 - d) Não será permitido qualquer tipo de utilização (pública ou privada), edificação e supressão de vegetação (em qualquer estágio de regeneração) nos imóveis que tiverem transferido o seu potencial construtivo (previstos no item "a"), devendo estas restrições ser gravadas nas matrículas dos respectivos imóveis.
11. As fachadas das edificações devem observar uniformidade de cores e materiais utilizados, adotando uma arquitetura ecológica, visando o mínimo impacto visual e ambiental.
 12. As edificações comprovadamente construídas antes da aprovação do presente Plano de Manejo e ocupadas pela Comunidade Tradicional ou destinadas à manutenção de suas atividades econômicas e práticas culturais, deverão receber um atestado de regularidade pela Gestão da APA da Ponta do Araçá, condicionadas ao estabelecimento de Termo de Ajustamento de Conduta para adequação do sistema de tratamento de esgoto, caso este não esteja adequado.
 13. Para edificações já existentes e que requererem a ampliação, nos casos em que esta for autorizada, deverá ser comprovada a eficiência dos sistemas de tratamento de esgoto já implantados, bem como as respectivas formas de manutenção, com apresentação dos controles e monitoramentos realizados.
 14. A supressão de vegetação deverá seguir as normas gerais do presente Plano de Manejo, respeitada toda a legislação federal, estadual e municipal aplicável.
 15. O tratamento paisagístico deve ser realizado com espécies nativas. São permitidas, todavia, atividades de manejo

sustentável dos recursos vegetais, com espécies nativas ou frutíferas tradicionais na região, limitadas a 1% da área útil do imóvel.

16. Para o restabelecimento e manutenção da via pública denominada Joaquim Domingos Inácio, deverão ser aplicados, tanto quanto possíveis, os conceitos referentes às “estradas-parque”, incluindo-se:
 - a) Instalação de redutores de velocidade;
 - b) Construção de via própria para pedestres;
 - c) Implantação de contenções de encostas e cortes de talude respeitando ao máximo a geologia e geomorfologia locais;
 - d) Pavimentação com paralelepípedos ou asfalto de baixo ruído;
 - e) Construção de zoopassagens, para orientar os animais a uma travessia segura, com extensões, medidas e locais que, por estudos técnicos, se mostrarem adequados;
 - f) Instalação de sistemas de drenagens pluviais;
 - g) Outras medidas que se julgarem pertinentes.
17. Além dos demais usos previstos para a totalidade da área da APA da Ponta do Araçá, são permitidas nesta Zona – ZTTO atividades de lazer e recreação ecoturística, sendo vedada, em tais atividades, a prática de caça, a prática de pesca em costões e praias, o uso de fogo e qualquer tipo de acampamento.
18. Havendo sobreposição desta Zona – ZTTO com qualquer outra Zona, prevalecerão as regras e normas nesta previstas.

Para melhor ilustrar a presente proposta, junta-se em anexo planta que projeta a ocupação das áreas de propriedade do Requerente, de acordo com as “Normas” acima sugeridas.

Em atenção ao disposto no inciso I do art. 4º da Portaria FAMAP nº 001/2017, o Requerente esclarece que a presente proposta observou os parâmetros e condições previstos nos “CONSIDERANDOS” daquela Portaria.



É importante dizer que, tanto a proposta acima descrita quanto a planta em anexo, que prevê a ocupação da área, já foram apresentadas à Associação de Moradores do Bairro Araçá, que as analisou e discutiu em duas reuniões designadas para este fim. Nestas reuniões também foram sugeridas algumas contrapartidas à Comunidade Tradicional, como forma de compensar eventuais impactos que serão gerados pela ocupação das áreas de propriedade do Requerente.

O Requerente já se comprometeu em realizar as seguintes contrapartidas em favor da Comunidade Tradicional:

- a) Construção de um trapiche de aproximadamente 50 metros (em local a ser definido);
- b) Reforma do prédio da pré-escola do bairro;
- c) Asfaltamento de aproximadamente 1 Km da via pública;
- d) Construção de uma área de lazer aos moradores do bairro;
- e) Restauração do engenho que existia no local.

Além disso, entende-se que esta Fundação, na qualidade de Órgão Executor da APA da Ponta do Araçá, deve realizar reunião com a Comunidade Tradicional do bairro Araçá, com o objetivo de consultá-la a respeito dos termos da presente proposta de adequação do Plano de Manejo, bem como definir as contrapartidas que deverão ser realizadas.

Pelo exposto, requer a este Órgão Executor que:

- a) Inicialmente, seja realizada consulta à Comunidade Tradicional do bairro Araçá a respeito da presente proposta, em data a ser definida. Desde já, o Requerente se compromete em arcar com as despesas necessárias para a realização de tal consulta, tais como: confecção de material de divulgação, publicações em jornais, carro de som, etc.;
- b) Após, seja a presente proposta submetida ao Conselho Gestor da APA da Ponta do Araçá, para que seja analisada e discutida em sua reunião imediatamente posterior;
- c) Ao final, seja deferida a presente proposta, com a consequente adequação do Plano de Manejo da APA da Ponta do Araçá conforme apresentado acima.



Outrossim, o Requerente se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos e complementações, bem como disponibiliza os seguintes contatos:

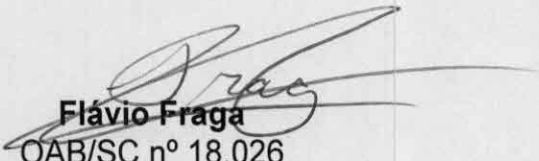
- (47) 3347-4750 e 99134-3303 (telefones e WhatsApp de seu procurador infra assinado);
- flavio@anfadvogados.com.br (e-mail de seu procurador);

Atenciosamente.

Porto Belo/SC, 24 de janeiro de 2018.



João Batista Saldanha
CPF nº 296.522.860-87



Flávio Fraga
OAB/SC nº 18.026

DOCUMENTOS ANEXOS:

- 1) Procuração;
- 2) 2 vias da planta que projeta a ocupação proposta;
- 3) 10 vias do resumo que poderá ser distribuído à Comunidade Tradicional do bairro Araçá (este resumo poderá ser adequado a pedido deste Órgão Executor).