



## **LEI COMPLEMENTAR Nº 1841, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2016**

Institui o Plano Diretor da Estância Climática de São Bento do Sapucaí (SP) e dá outras providências.

**ILDEFONSO MENDES NETO**, Prefeito Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais e nos termos da Lei Orgânica do Município,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Esta Lei institui o Plano Diretor da Estância Climática de São Bento do Sapucaí nos termos do artigo 182 da Constituição Federal; da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município.

### **TÍTULO 1. DO PROCESSO PARTICIPATIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 2º** - O Plano Diretor foi elaborado de forma participativa, garantindo transparência no processo e nos resultados e soluções propostas, conforme preconiza a Lei 10.257/2001.

**Parágrafo único.** A metodologia utilizada e as diferentes atividades realizadas na elaboração do Plano Diretor, assim como as evidências de sua realização encontram-se demonstradas no **ANEXO 1**, da presente lei.

### **TÍTULO 2. DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES**

**Art. 3º** - O Plano Diretor é o instrumento básico de gestão e planejamento municipal e tem como princípios:

- I.** Justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais;
- II.** Direito a vida desde a concepção até a morte natural, a promoção da estrutura natural da família, direito de todos ao acesso à terra urbana, moradia digna, saneamento ambiental, saúde, educação, assistência social, lazer, trabalho e renda, bem como a espaços públicos, equipamentos, infraestrutura urbana e serviços urbanos, transporte, ao patrimônio ambiental e cultural do município;
- III.** Preservação, proteção e recuperação do meio ambiente natural;
- IV.** Respeito às funções sociais da cidade e da propriedade;
- V.** Participação da população nos processos de decisão e de planejamento;
- VI.** Priorização do bem estar coletivo em relação ao individual.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.sacbentodosapucaí.sp.gov.br



**Art. 4º** - O Plano Diretor, que compreende a totalidade do território municipal, é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

**Art. 5º** - São objetivos do Plano Diretor:

- I.** Incentivar a gestão participativa, responsável e criativa, a solidariedade social, a subsidiariedade e a valorização da cidadania;
- II.** Fortalecer os órgãos municipais com programas de capacitação, gestão e implantação de canais de participação comunitária;
- III.** Assegurar o direito ao espaço urbano e rural e a distribuição justa de suas infraestruturas;
- IV.** Garantir condições para a promoção do capital humano, do desenvolvimento social, econômico e sustentável do Município, considerando-se a dignidade da pessoa humana, a técnica, os recursos naturais e as atividades econômicas e administrativas realizadas no território como meios a serviço da promoção do desenvolvimento humano;
- V.** Combater as causas da pobreza e reduzir as desigualdades sociais;
- VI.** Preservar, proteger e recuperar o meio ambiente e o patrimônio cultural, histórico, paisagístico, artístico e arquitetônico do Município.

**Art. 6º** - São diretrizes do Plano Diretor:

- Execução de medidas e incentivos à economia e ao desenvolvimento urbano e rural;  
Integração entre a área urbana e rural do Município, com fortalecimento da produção local;  
Ordenamento, reestruturação e qualificação da sede municipal e dos núcleos urbanos do Município.

**Art. 7º** - O Plano Diretor prevê estratégias de ação para consolidação de suas prioridades, a saber:

- I.** Fomentar e controlar a já nascente tendência ao desenvolvimento do turismo, dando o suporte territorial necessário e fornecendo as bases para a elaboração de programas estratégicos ligados à formação de mão de obra e consolidação desse setor como atividade econômica.
- II.** Criar condições para o aperfeiçoamento e renovação contínua da tradicional vocação agrícola, pastoril e artesanal, possibilitando a permanência da população rural com mais qualidade e serviços.
- III.** Promover o pleno ordenamento territorial a partir da fiscalização e regularização fundiária que se adéque às diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo definidas para cada região, respeitando-se as características ambientais, ecológicas, sociais, econômicas e culturais de cada local.
- IV.** Possibilitar ao jovem sambentista sua permanência no município, a partir da articulação dos setores econômico, educacional, social, turístico e rural em torno das políticas complementares ao desenvolvimento territorial, descritas no TÍTULO 5 desta Lei.

### **TÍTULO 3. DA FUNÇÃO SOCIAL**

**Art. 8º** - As funções sociais da propriedade e da cidade são aquelas entendidas a partir das definições dessa lei para cada porção do território do município, considerando:



- I. As potencialidades e limitações de cada área a partir da análise dos aspectos físico-territoriais e sociais;
- II. O aproveitamento e utilização da propriedade para atividades de interesses urbanos, inerentes ao bem-estar de seus habitantes, em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos;
- III. O aproveitamento e utilização compatíveis com a preservação da qualidade do meio ambiente;
- IV. O aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança de seus usuários e vizinhos;
- V. O atendimento aos requisitos mínimos, para cada Zona e Macrozona definidos nesta Lei;
- VI. As necessidades da população quanto ao acesso à moradia.

**Art. 9º** - A função social da propriedade e da cidade visa garantir:

- I. Espaços coletivos de suporte à vida na cidade, definindo áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos, bem como áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico;
- II. A acessibilidade e a mobilidade sustentável de todos os cidadãos por meio de definições para os espaços públicos e para o sistema viário básico;
- III. A universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde;
- IV. Terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando a proteção do direito à moradia da população de baixa renda e das populações tradicionais;
- V. Áreas para todas as atividades econômicas, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar.

#### **TÍTULO 4. DA CARACTERIZAÇÃO DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**

**Art. 10º** - A caracterização do município de São Bento do Sapucaí integra o **ANEXO 2** da presente Lei.

#### **TÍTULO 5. DAS POLÍTICAS COMPLEMENTARES AO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL**

**Art. 11** - O Plano Diretor do município institui diretrizes para a Política de Desenvolvimento Territorial, bem como para as seguintes políticas públicas, complementares ao desenvolvimento territorial:

- I. Política Ambiental;
- II. Política de Saneamento Ambiental e Recursos Hídricos;
- III. Política de Desenvolvimento Sustentável;
- IV. Política de Desenvolvimento Institucional;
- V. Política de Promoção Humana;
- VI. Política de Habitação;



- VII.** Política de Cultura e Preservação do Patrimônio;
- VIII.** Política de Mobilidade Urbana.

### **CAPÍTULO 1. DA POLÍTICA AMBIENTAL**

**Art. 12** - A Política Ambiental do município de São Bento do Sapucaí, observada as disposições em legislação superior, tem as seguintes diretrizes:

A Política Ambiental fundamenta-se no artigo 225 da Constituição Federal, na Política Nacional de Meio Ambiente (Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 e Decreto nº 4.297, de 10 de julho de 2002), na Política Estadual de Meio Ambiente (Lei nº 9.509, de 20 de março de 1997) e na Política Estadual de Mudanças Climáticas (Lei nº 13.798, de 9 de novembro de 2009 e Decreto nº 55.497, de 26 de fevereiro de 2010);

A Política Ambiental do município deverá ser executada considerando a seguinte estrutura, estabelecida na Lei 1.592/2013:

- a)** CONDEMA - Conselho Municipal do Meio Ambiente – órgão consultivo, deliberativo e normativo do sistema, de acordo com os termos da Lei Municipal 827/1995;
- b)** FAMMA – Fundo Municipal de Meio Ambiente - tem como finalidade captar, repassar e aplicar os recursos destinados ao desenvolvimento da política municipal de proteção ao meio ambiente;
- c)** ÓRGÃO AMBIENTAL MUNICIPAL – Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, cujas atribuições são definidas pela Lei 1.335/2009.

**Art. 13** - A Política Ambiental do município tem por objetivo a garantia do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado pela ação articulada dos seguintes agentes:

- I.** O Poder Público das esferas federal, estadual e municipal;
- II.** Concessionárias públicas e privadas prestadoras de serviços de saneamento ambiental;
- III.** Empreendedores do turismo;
- IV.** Empreendedores industriais do município;
- V.** Sociedade civil como um todo, representada especialmente pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e pelo Conselho do MONA Pedra do Baú.

**Art. 14** - Constituem diretrizes da Política Ambiental do município:

- I.** Consolidar e implementar políticas públicas municipais voltadas para as questões ambientais;
- II.** Possibilitar que os planos de manejo das unidades de conservação em que o município está circunscrito - Áreas de Proteção Ambiental (APA) Sapucaí-Mirim e Serra da Mantiqueira considerem as problemáticas locais, por meio da articulação com os respectivos órgãos administradores e com os colegiados gestores;
- III.** Fortalecer os dispositivos de gestão pública municipais voltados para o meio ambiente, de forma a consolidar a regulação e fiscalização sobre o patrimônio natural, por meio da elaboração do Código Ambiental Municipal;
- IV.** Manter e ampliar os programas de educação ambiental;
- V.** Coibir toda ação indevida sobre o ambiente natural, inclusive por meio do aumento da fiscalização;



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



- VI.** Respeitar as áreas de preservação permanente (APP) existentes no município;
- VII.** Priorizar as Zonas de Conservação Hídrica (ZCH) nas Unidades de Planejamento do Serrano e do Paiol Grande para os programas que visem restaurar e recuperar as matas ciliares;
- VIII.** Manter o ambiente urbano a fim de controlar o crescimento da cidade e um potencial impacto ambiental;
- IX.** Manejar as propriedades rurais, visando à conservação do solo e da água;
- X.** Monitorar as atividades econômicas desenvolvidas no município, a fim de evitar acidentes ambientais;
- XI.** Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), parques municipais e unidades de conservação (UC);
- XII.** Incentivar a preservação de espécies economicamente importantes dos fragmentos remanescentes de vegetação nativa, desestimulando o corte da madeira de espécies nativas;
- XIII.** Promover o uso sustentável dos recursos naturais;
- XIV.** Promover estudo hidrogeológico, no mínimo da área da sede municipal, visando o conhecimento do subsolo, inclusive para fins da correta utilização da água subterrânea no espaço urbanizado;
- XV.** Manter e fortalecer a atuação efetiva do Conselho Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, para gradativamente assumir a gestão municipal do meio ambiente, a fiscalização e a colibção de atividades antrópicas negativas.
- XVI.** Preservar as linhas de escarpas em cotas inferiores a 1.700m (mil e setecentos metros), os Campos de Altitude e os maciços de Araucária.
- XVII.** Incentivar a pesquisa de alternativas econômicas de produção agrícola e de práticas de manejo agropecuário tendo em vista a melhoria, ou mesmo a substituição, das práticas atuais adotadas na região, ambientalmente não sustentáveis.

**Parágrafo único.** A gestão e execução da Política Ambiental do município serão de responsabilidade da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, com a participação das demais secretarias municipais, do Conselho Municipal de Meio Ambiente e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## **CAPÍTULO 2. DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL**

**Art. 15** - A Política de Saneamento Ambiental do Município de São Bento do Sapucaí deverá seguir as diretrizes estabelecidas na legislação estadual e federal e deverá ser estabelecida em lei própria, atendidas as metas estabelecidas no Plano de Bacias para a Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos da Serra da Mantiqueira (UGRHI-01).

**Parágrafo Único.** Entende-se por saneamento ambiental todas as ações que - além do saneamento básico e questões relacionadas à saúde - referem-se à preservação dos recursos naturais, em especial dos recursos hídricos.

**Art. 16** - O instrumento orientador da Política Municipal de Saneamento Ambiental é o Plano Integrado de Saneamento Básico do Município, a ser instituído em forma de lei e observando as seguintes diretrizes:

- I.** Garantir o acesso aos serviços de saneamento básico;
- II.** Melhorar a qualidade da água;
- III.** Reduzir o volume de esgoto lançado nos corpos d'água;
- IV.** Dar destinação adequada aos resíduos sólidos e em conformidade às normas e procedimentos legais;



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.sabentodosapucaí.sp.gov.br



- V. Reduzir os efeitos de eventos climáticos adversos, como inundações e escorregamentos;
- VI. Reduzir o assoreamento dos corpos d'água, em especial do Rio Sapucaí-Mirim no bairro Campo Monteiro, na divisa com Gonçalves, no Ribeirão Marcos e Serrano (próximo à rodovia);
- VII. Reduzir os casos de erosão, em especial junto às estradas rurais e nas margens do Rio Sapucaí-Mirim, Quilombo, na encosta do Baú (Paiol Grande) e nas encostas das rodovias/estrada nos bairros Monjolinho, Serrano e Torto;
- VIII. Fomentar a implantação de sistemas alternativos para abastecimento de água, sobretudo nas comunidades rurais;
- IX. Fomentar a adoção de sistema de reuso de água em todo o município;
- X. Fomentar a implantação de sistemas isolados de esgotamento sanitário, em especial para a população rural;
- XI. Orientar a população quanto à separação do lixo e dos locais adequados para seu descarte;
- XII. Melhorar os índices de saúde pública e de segurança com a adoção de todas as medidas de saneamento que promovam um ambiente mais equilibrado, com menores índices de poluição e com a adoção de medidas preventivas nas áreas urbanas sujeitas a inundação.

**Parágrafo Único.** Os programas, projetos e ações voltados à melhoria do escoamento das águas pluviais deverão priorizar as obras e projetos previstos no Plano de Macrodrenagem do município de São Bento do Sapucaí de 2012, priorizando as Unidades de Planejamento do Baú, Paiol Grande e Serrano.

**Art. 17** - Até que seja sancionado o plano a que se refere o artigo anterior, todas as construções e obras decorrentes de urbanização devem observar as seguintes diretrizes:

**§ 1º** É vedado o lançamento de efluentes líquidos sanitários ou industriais, sem o devido tratamento e o regular licenciamento ambiental, em qualquer corpo d'água ou no solo.

**§ 2º** Na ausência de rede e sistema de tratamento de esgoto sanitário é obrigatória a provisão de fossa sépticas nas construções para tratamento individualizado, sendo elemento obrigatório para a expedição do Habite-se.

**§ 3º** A concessionária dos serviços deverá atender o aumento da demanda, provendo o município com infraestrutura suficiente para receber a população flutuante decorrente do turismo no município.

**Art. 18** - No que tange os Resíduos Sólidos, o município deverá elaborar seu respectivo Plano Municipal de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, o qual deverá ser respeitado após sua finalização e aprovação na forma de lei.

## **SEÇÃO I. DA POLÍTICA DE RECURSOS HÍDRICOS**

**Art. 19** - A gestão dos recursos hídricos no município de São Bento do Sapucaí deve estar de acordo com o Plano de Bacias para a Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos da Serra da Mantiqueira (UGRHI-01) e com as diretrizes estabelecidas pelo Comitê de Bacias Hidrográficas da Serra da Mantiqueira (CBH-SM).

**§ 1º** O Plano de Recursos Hídricos para a UGRHI-01 apresenta a análise de alternativas de crescimento demográfico, de evolução de atividades produtivas e de modificações dos padrões de ocupação do solo e foi base para o Plano Diretor.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**§ 2º** As diretrizes estabelecidas pelo CBH-SM devem ser atendidas pelo município, desde que fundamentadas na Política Nacional, Estadual e Municipal de Recursos Hídricos.

**Art. 20** - São metas do Plano Diretor, para os recursos hídricos, as metas do Plano de Bacias para a UGRHI-01:

**I.** Efetuar e aprimorar, de forma continuada, o banco de dados, o monitoramento, estudos e pesquisas;

**II.** Buscar informações e lutar para a consolidação dos instrumentos de gestão de recursos hídricos e implementação da cobrança pelo uso da água;

**III.** Aprimorar, de forma continuada, a capacidade técnica, administrativa e orçamentária da Prefeitura Municipal em consonância com as metas do CBH-SM, de forma a fortalecer a participação da sociedade civil e melhorar sua articulação com o CBH-SM;

**IV.** Participar do diálogo e da interação da UGRHI-1 com áreas adjacentes de Minas Gerais, notadamente as Bacias Hidrográficas do Rio Grande e do Rio Sapucaí (UPGRH GD-5/Sapucaí);

**V.** Buscar recursos para preservar e recuperar, em caráter permanente, as Áreas de Preservação Permanente (APPs), Unidades de Conservação Ambiental e Áreas Correlatas da UGRHI-1;

**VI.** Promover e incentivar, em caráter permanente, a educação ambiental, com ênfase para os recursos hídricos;

**VII.** Prover, em caráter contínuo, informações que permitam a gestão do saneamento ambiental da UGRHI-1 pelo CBH-SM;

**VIII.** Buscar recursos junto aos entes da federação para atingir e manter a universalização dos serviços de tratamento e distribuição de água para abastecimento público nos municípios da UGRHI-1;

**IX.** Attingir e manter a universalização dos serviços de coleta e tratamento de esgotos;

**X.** Promover, em caráter continuado, o gerenciamento e a destinação adequada de resíduos sólidos diversos gerados no município;

**XI.** Efetuar, em caráter continuado, medidas de combate à erosão, assoreamento, inundação e movimentação de massa em áreas de risco, bem como o gerenciamento e a recuperação de áreas contaminadas.

**Parágrafo Único.** As ações, investimentos e estratégias para cumprimento de cada meta são específicas ao Plano de Bacias e de responsabilidade do CBH-SM, cabendo ao Poder Executivo Municipal as medidas que estiverem em seu território, havendo recursos financeiros para tal.

### ***CAPÍTULO 3. DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL***

**Art. 21** - A Política de Desenvolvimento Sustentável tem como objetivo central orientar o futuro do município e a promoção do desenvolvimento de São Bento do Sapucaí, de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, por meio da potencialização de sua vocação como:

**I.** Destino de turismo consolidado, com amplo calendário de eventos, diversidade de atrativos naturais e culturais e divulgação nacional e internacional;

**II.** Município concentrador de atividades do setor terciário da economia, com enfoque ao atendimento de demandas geradas pelo setor do turismo, bem como dinamizador da comercialização de produtos agropecuários desenvolvidos como produção associada ao turismo.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.sabentodosapucaí.sp.gov.br



**Art. 22** - Constituem diretrizes gerais da Política de Desenvolvimento Sustentável:

Fomentar a criação de emprego e renda nos diversos setores de atividade econômica, destacando-se os de comércio e serviços;

Realizar ações conjuntas entre os diversos segmentos da Prefeitura, setor produtivo agrícola, comércio e serviços, de forma a facilitar a introdução do jovem no mercado de trabalho sambentista, evitando a migração para outros municípios;

Buscar parcerias com entidades públicas e privadas para incrementar as possibilidades de aprendizado e qualificação da população para trabalhar nos setores de atividade que permitam a preservação da natureza e ao mesmo tempo gerem benefícios econômicos às pessoas e ao município;

Incentivar a regularização de micro e pequenos empreendedores por meio de programas de conscientização e de mutirões promovidos pela Prefeitura Municipal através da Sala do Empreendedor em parceria com o SEBRAE;

Criar um Distrito Empresarial para Agroindústria que funcione como incubadora de negócios voltados a esse setor;

Criar um Centro de Eventos que possibilite ao município receber eventos de grande porte em estrutura permanente, minimizando os impactos na área consolidada do Centro nessas ocasiões;

Criar o Centro do Empreendedor voltado à produção associada ao turismo, que funcione como uma incubadora de incentivo à Economia Criativa.

**Art. 23** - Constituem diretrizes da Política de Desenvolvimento Sustentável voltada ao Turismo:

**I.** Promover a valorização econômica dos recursos naturais, paisagísticos e culturais do município;

**II.** Propiciar oportunidades de trabalho e geração de renda necessários à elevação contínua da qualidade de vida;

**III.** Propiciar a eficiência da atividade econômica, priorizando a superestrutura do turismo;

**IV.** Estimular o investimento produtivo do setor privado, com destaque para as atividades consideradas prioritárias para o desenvolvimento turístico local;

**V.** Atrair investimentos estaduais, federais e internacionais que possibilitem a realização de projetos a nível local;

**VI.** Estimular projetos de formação técnica e profissional para o mercado de trabalho;

**VII.** Garantir o desenvolvimento do turismo como possibilidade econômica sustentável, focando na regulamentação do segmento;

**VIII.** Estimular atividades econômicas de implementação e suporte ao desenvolvimento turístico do município;

**IX.** Suprir o município de infraestrutura básica e turística para a recepção dos visitantes em seus diferentes segmentos;

**X.** Criar estratégias para o combate à sazonalidade do turismo local e regional;

**XI.** Projetar São Bento do Sapucaí nacional e internacionalmente através de ações efetivas de marketing;

**XII.** Estimular ações que valorizem o turismo integrado às economias e práticas sociais locais de pequeno e médio porte;

**XIII.** Regulamentar as rotas de passeios turísticos na área do Monumento Natural da Pedra do Baú (MONA) e seu entorno.

**Parágrafo Único.** A estratégia para o desenvolvimento econômico será baseada na ação conjunta do poder público, sociedade civil e a iniciativa privada, através do Conselho Municipal de Turismo (COMTUR), órgão deliberativo e fiscalizador inserido no Sistema Municipal de Turismo – SIMTUR.





**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**Art. 24** - Serão estimuladas como atividades econômicas de especial interesse por seu potencial de desenvolvimento:

- I.** A produção associada ao turismo;
- II.** A agroindústria, seja ela ligada à agricultura familiar ou não;
- III.** O setor de comércio e serviços, incluindo hospedagem, alimentação fora do lar e agenciamento;
- IV.** As atividades produtivas não poluentes, tais como agricultura orgânica e agrofloresta;
- V.** O turismo nos diferentes segmentos: turismo rural, de base comunitária, cultural, de aventura, de eventos esportivos, ecoturismo e o turismo convencional que pressupõe atividades contemplativas, de consumo e lazer.
- VI.** O setor de produção cultural;
- VII.** O setor de ensino, inclusive o voltado à especialização em nível superior.

**Art. 25** - O Poder Executivo deverá proporcionar mecanismos para a profissionalização da Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico através de estruturação administrativa.

**§ 1º** O Poder Executivo deverá buscar meios para promover Programa de Capacitação destinado a preparar os servidores municipais para a gestão do Turismo como atividade econômica sustentável.

**§ 2º** Para alcançar o proposto no parágrafo anterior, o poder público deverá promover:

- I.** Parceria com instituições de pesquisa para promoção de cursos de qualificação profissional nas áreas ligadas a gestão ambiental e gestão do turismo voltados para funcionários do quadro permanente;
- II.** Implantação de um sistema de avaliação funcional que valorize o conhecimento da gestão do turismo e meio ambiente.

**Art. 26** - Através da Lei Geral Municipal das Micro e Pequenas Empresas, o Poder Executivo instituirá incentivos fiscais e tributários a empresas ligadas ao turismo e a produção associada ao turismo, instalada adequadamente, segundo legislação ambiental vigente.

**Art. 27** - O Poder Executivo deverá implementar ações para disciplinar e combater a informalidade no setor econômico, especialmente no tocante ao turismo e à produção associada ao turismo.

**Art. 28** - O Poder Executivo promoverá, através de parcerias com instituições públicas ou privadas atividades de formação turística e ambiental voltados aos moradores do município.

**Art. 29** - Deverá ser estabelecida e desenvolvida uma Governança Turística, constituída por COMTUR, ACISB E SETUR - Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico, visando maior aproveitamento das oportunidades de negócios ligadas ao Turismo e atividades econômicas no município, promovendo a participação positiva da população e favorecendo a consolidação de São Bento do Sapucaí como destino turístico.

**Art. 30** - Constituem diretrizes da Política Econômica voltada ao Desenvolvimento Rural:

- I.** Desenvolver a propriedade em todas as suas potencialidades, a partir da vocação e da capacidade de uso do solo, priorizando as que promovam a proteção do meio ambiente;



- II.** Fomentar a produção agropecuária de alimentos para o abastecimento prioritário do mercado local;
- III.** Aproximar o produtor ao consumidor, criando-se, para tanto, zonas e espaços francos para a venda direta;
- IV.** Incentivar a agroindústria;
- V.** Incentivar o cooperativismo e ao associativismo;
- VI.** Incentivar práticas de agrofloresta e de manejo sustentável, como agricultura orgânica, que possibilitam a formação de corredores ecológicos de vida silvestre, mesmo que haja exploração econômica da terra;
- VII.** Conservar e ampliar a rede de estradas rurais, bem como de eletrificação e telefonia rurais, em cooperação com o Estado e com a União;
- VIII.** Orientar os produtores à utilização racional dos recursos naturais e recuperação dos já degradados;
- IX.** Apoiar a produção agrícola, com a criação e manutenção de estrutura de assistência técnica e extensão rural, instalação de estação de fomento e implantação de serviço de máquinas agrícolas;
- X.** Promover boas condições de armazenamento e escoamento da produção rural;
- XI.** Criar mecanismos que propiciem e melhorem as condições do homem do campo, com acesso à educação, à profissionalização, à saúde, transporte, moradia e lazer, de acordo com as características peculiares da comunidade rural;
- XII.** Buscar parcerias junto a entidades públicas e privadas para a formação e capacitação dos produtores rurais ligados à agricultura orgânica e às atividades de turismo no meio rural.
- XIII.** Desenvolver pesquisa científica e experimentação visando à melhor produtividade, em cooperação com o Estado e com a União;
- XIV.** Incentivar a promoção de exposições, feiras e outros eventos agropecuários, visando à excelência dos produtos, o estímulo à produção e à produtividade, melhores formas de comercialização com benefício de produtores e consumidores;
- XV.** Incentivar o desenvolvimento de atividades agrícolas nas áreas de várzea demarcadas no ANEXO 22, seja por incentivos tributários ou por extensão agrícola;
- XVI.** Participar do estabelecimento de zoneamento agrícola que oriente o desenvolvimento de programas regionais de produção e abastecimento alimentar, bem como da preservação do meio ambiente, promovidos por meio de consórcio intermunicipal.

#### **CAPÍTULO 4. DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL**

**Art. 31** - A política de desenvolvimento Institucional do município será formulada mediante:

- I.** A racionalização das despesas e incremento das receitas;
- II.** A adequação da estrutura técnico-administrativa e dos recursos à dinâmica das demandas;
- III.** O fortalecimento da ação municipal nas áreas de desenvolvimento urbanístico, ambiental e tributária;
- IV.** A fiscalização e aplicação das sanções cabíveis quando do desrespeito às legislações urbanísticas e à degradação do patrimônio público.
- V.** A capacitação do quadro funcional nas respectivas políticas de atuação, de forma a promover a implementação e fiscalização do Plano Diretor de forma eficiente e eficaz.



## ***CAPÍTULO 5. DA POLÍTICA DE PROMOÇÃO HUMANA***

**Art. 32** - A política de promoção humana engloba as ações de saúde, educação, ação social, esportes e lazer no município, universalizando o acesso e assegurando maior eficácia aos serviços de promoção humana indispensáveis ao combate às causas da pobreza e à melhoria das condições de vida da população.

**Art. 33** - São diretrizes gerais da política de Promoção Humana:

- I.** Universalizar o atendimento e garantir adequada distribuição espacial das políticas sociais;
- II.** Articular e integrar ações de políticas sociais em nível programático, orçamentário e administrativo;
- III.** Assegurar meios de participação e controle popular sobre as ações e resultados de política social;
- IV.** Promover iniciativas de cooperação com agentes sociais, organizações governamentais e não governamentais e instituições de ensino e pesquisa para a melhoria contínua da qualidade das políticas sociais.
- V.** Permitir o uso do espaço público para a promoção de eventos voltados a lazer e à juventude, buscando incentivar os jovens a permanecer no município;
- VI.** Promover programa anti-drogas, que oriente e incentive o desenvolvimento do empreendedorismo jovem;
- VII.** Promover ampla comunicação das ações públicas e privadas que se refiram a ações sociais, utilizando os meios de comunicação acessíveis à população, como rádio comunitária, folhetos, carro de som, autofalante das igrejas, mídia digital e outros;
- VIII.** Melhorar a qualidade dos espaços públicos a partir de programa de Arborização municipal;
- IX.** Incrementar as áreas verdes e de lazer no município, especialmente na Área de Preservação e Restrição à Ocupação, promovendo mais espaços ao ar livre para a população urbana.

## ***CAPÍTULO 6. DA POLÍTICA DE SEGURANÇA PÚBLICA***

**Art. 34** - A Política de Segurança do município tem como objetivo garantir a segurança dos cidadãos no uso dos espaços públicos do município, seja na Macrozona Urbana, seja na Macrozona Rururbana, orientando-se pelos seguintes princípios:

- I.** Garantir a segurança das famílias na Zona Rural;

**Art. 35** - São diretrizes da Política de Segurança do município:

- I.** Articular-se com a polícia militar de forma a promover a segurança pública, especialmente nas áreas rurais;
- II.** Cuidar do patrimônio municipal;
- III.** Instituir o Conselho de Segurança (COMSEG), que auxiliará na efetivação das ações do Estado no município e que fará a interlocução com os membros do Conselho de Segurança Estadual.



## ***CAPÍTULO 7. DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO***

**Art. 36** - A política de Habitação objetiva assegurar a todos o direito à moradia, devendo orientar-se pelos seguintes princípios:

- I.** Garantir condições adequadas de higiene, conforto e segurança para moradias;
- II.** Considerar as identidades e vínculos sociais e comunitários das populações beneficiárias;
- III.** Atender prioritariamente os segmentos populacionais socialmente mais vulneráveis e à população moradora em área de risco.

**Art. 37** - São diretrizes da política de Habitação:

**I.** Promover adequada infraestrutura urbana, com a criação de galerias de águas pluviais e rede de esgoto; manutenção adequada das estradas rurais e pavimentação onde couber; construção de guias, sarjetas e calçadas; ampliação da rede de iluminação pública; e outras infraestruturas necessárias nas áreas urbanas e rurais;

**II.** Assegurar a compatibilização entre a distribuição populacional, a disponibilidade e a intensidade de utilização da infraestrutura urbana e dos recursos naturais;

**III.** Garantir participação da população nas fases de projeto, desenvolvimento e implantação de programas habitacionais;

**IV.** Promover a regularização das áreas ocupadas por famílias de baixa renda, inclusive assegurando-lhes acesso ao título de propriedade;

**V.** Assegurar, sempre que possível, a permanência das pessoas em seus locais de residência, limitando as ações de remoção aos casos de residentes em áreas de risco ou insalubres;

**VI.** Promover a progressiva eliminação do déficit quantitativo e qualitativo de moradias, em especial para os segmentos populacionais socialmente vulneráveis, residentes há mais tempo no Município.

## ***CAPÍTULO 8. DA POLÍTICA DE CULTURA E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO***

**Art. 38** - A Política de Cultura e Preservação do Patrimônio de São Bento do Sapucaí tem como objetivo garantir a todos os munícipes o pleno exercício dos direitos culturais e o acesso às fontes de cultura por meio do apoio e incentivo à valorização e à difusão de suas manifestações.

**§ 1º** Constituem patrimônio cultural municipal os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referências à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade, nos quais se incluem:

- I.** As formas de expressão;
- II.** As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- III.** As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

**§ 2º** Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico, os quais poderão ser declarados de interesse público.



**§ 3º** O órgão executivo da Política de Cultura e Preservação do Patrimônio municipal é a Diretoria de Cultura e Eventos, criada por lei e aberta à participação de artistas e intelectuais, principalmente aos que não pertencem ao serviço público e à representação das entidades culturais e comunitárias.

**§ 4º** O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural é o responsável por analisar, relacionar e declarar bens de interesse público, a fim de preservar o patrimônio material e imaterial, devendo estabelecer a forma de tratamento, as restrições, limitações e obrigações do proprietário, usufrutuário ou possuidor do referido bem, ouvida a Diretoria de Cultura e Eventos.

**Art. 39** - São diretrizes da Política de Cultura e Preservação do Patrimônio de São Bento do Sapucaí:

**I.** Promover programas de criação e utilização de equipamentos e espaços culturais, de formação de público e de estímulo à produção artística, assegurando ampla participação da comunidade artístico-cultural local na gestão e nas decisões dos projetos e das atividades;

**II.** Promover a preservação da memória municipal;

**III.** Apoiar a cultura popular, garantindo à população o acesso aos recursos necessários;

**IV.** Estimular o desenvolvimento das ciências, das letras e das artes;

**V.** Incentivar a pesquisa e o ensino científico e tecnológico;

**VI.** Proteger, de modo especial, os documentos, as obras e os locais de valor histórico ou artístico;

**VII.** Proteger os monumentos, as paisagens e os recantos naturais potáveis;

**VIII.** Fomentar a criação de um centro de desenvolvimento que preserve a riqueza cultural e o artesanato autoral;

**IX.** Inserir atividades de arte e cultura nas escolas a partir da interlocução entre a Diretoria de Cultura e Eventos e a Secretaria de Educação, promovendo a formação de público e incentivando a formação de profissionais nessa área.

**Art. 40** - Nas apresentações promovidas ou patrocinadas pelo Município ou que utilizem seus espaços, será exigido o cumprimento dos direitos profissionais dos escritores, cineastas, teatrólogos, jornalistas, fotógrafos, cantores e artistas em geral, incluindo os direitos autorais a serem cobrados pela divulgação de suas obras.

## **CAPÍTULO 9. DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA E INTEGRAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Art. 41** - Entende-se por mobilidade urbana o conjunto de deslocamentos de pessoas e bens, com base nos desejos e nas necessidades de acesso ao espaço urbano, mediante a utilização dos vários meios de transporte.

**Art. 42** - A Política de Mobilidade Urbana e Integração do Território de São Bento do Sapucaí obedecerá aos seguintes princípios:

**I.** Equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros;

**II.** Priorização do transporte coletivo sobre o individual, e dos modos não-motorizados, valorizando o pedestre;



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.sabentodosapucaí.sp.gov.br



- III.** Mobilidade às pessoas com deficiência e restrição de mobilidade, permitindo o acesso de todos à cidade e aos serviços urbanos;
- IV.** Segurança nos deslocamentos das pessoas e bens;
- V.** Diminuição da necessidade de viagens motorizadas;
- VI.** Justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes da implantação de infraestrutura de suporte ao sistema de circulação no município;
- VII.** Redução dos impactos ambientais da mobilidade urbana.

**Art. 43** - A Política de Mobilidade Urbana e Integração do Território obedecerá aos seguintes objetivos gerais:

- I.** Garantir equidade das atividades no território e fortalecer os bairros rurais, de forma a minimizar a necessidade de viagens motorizadas ao centro e os longos deslocamentos;
- II.** Mitigar os custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas a partir da otimização dos serviços de transporte público no município;
- III.** Prover transporte público à população rural, especialmente dos Núcleos Urbanos de Apoio (NUA) à Zona Urbanizada;
- IV.** Dar suporte às demais ferramentas de planejamento urbano para contenção da expansão horizontal;
- V.** Garantir o acesso das pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade à cidade e aos serviços urbanos por meio de programa de reforma e adequação das calçadas e de acessibilidade aos imóveis de uso não residencial;
- VI.** Promover o transporte não-motorizado, especialmente na Macrozona Urbana e nos Corredores Rururbanos;
- VII.** Garantir a preservação dos fundos de vale e das áreas de várzea para preservação ambiental e regulação da drenagem urbana, em vez de construir avenidas marginais aos córregos urbanos (parques lineares de fundo de vale);
- VIII.** Regulamentar, monitorar e controlar a movimentação de cargas pesadas, bens e serviços, mediante o disciplinamento dos horários e locais adequados para movimentação de veículos pesados e de carga no centro;
- IX.** Melhorar o acesso ao transporte rodoviário no município, seja com a mudança de local da Rodoviária, seja com alteração do local de parada dos ônibus que ligam São Bento do Sapucaí a outros municípios;
- X.** Regulamentar o transporte público individual (táxi) de forma a atender a população fixa e flutuante no município.

**Art. 44** - O Município promoverá parcerias com as esferas federal e estadual visando melhorias à circulação de pessoas, ao escoamento da produção agrícola municipal e ao acesso aos atrativos turísticos, especialmente nas seguintes rodovias que interceptam o município:

- a) SP-042;
- b) MG-173;
- c) Rod. Pref. Benedito Gomes de Souza;
- d) Estradas vicinais, conforme mapa da Macroestrutura Viária (ANEXO 10).

**§ 1º** As parcerias visam à atuação consorciada com municípios limítrofes da Serra da Mantiqueira com o objetivo de fortalecer a região e diversificar a atividade turística em um sistema integrado de transportes intermunicipais, de forma acessível.



**§ 2º** A gestão e execução da Política de Mobilidade Urbana e Integração do Território serão de responsabilidade da Secretaria de Obras e Serviços Municipais, com a participação das demais secretarias municipais e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT).

**§ 3º** As diretrizes específicas e a forma de gestão do sistema de mobilidade do município deverão ser definidas no Plano Diretor de Mobilidade Urbana, de acordo com o requisitado na Lei Federal 12.587/2012.

**§ 4º** Para efeitos dessa lei, a Macroestrutura Viária do município é a que consta no ANEXO 10.

## **TÍTULO 6. DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL**

**Art. 45** - A Política de Desenvolvimento Territorial trata do ordenamento e do controle do uso e ocupação do solo e tem como objetivo evitar o uso inadequado de imóveis urbanos, usos ou aproveitamento excessivos, retenção especulativa, deterioração das áreas urbanizadas, uso inadequado dos espaços públicos e poluição e degradação ambiental.

**Art. 46** - A Política de Desenvolvimento Territorial do município de São Bento do Sapucaí tem como diretrizes:

**I.** Equacionar a relação da ocupação urbana com o sítio natural como garantia da qualidade urbanística e ambiental;

**II.** Preservar, conservar e recuperar o meio ambiente, a paisagem urbana e os locais de lazer consagrados pela utilização pública, considerando especialmente a vocação turística do município catalisada pela influência da Pedra do Baú;

**III.** Qualificar os espaços urbanos e espaços de convivência democráticos em consonância com a vocação turística do município, com dispositivos que garantam acessibilidade a portadores de deficiência física;

**IV.** Embelezar as áreas urbanizadas com a implantação de arborização adequada, tratamento paisagístico, plano de calçadas e espaços públicos de qualidade para a melhora da auto estima da população e formação de um cenário agradável para o recebimento dos turistas;

**V.** Melhorar as condições do sistema viário urbano, em especial das vias próximas à Rodovia SP-042;

**VI.** Definir os eixos de expansão urbana;

**VII.** Qualificar as áreas de Interesse histórico, cultural e paisagístico, a partir da definição dos parâmetros urbanísticos e de uso dos espaços públicos que interferem na realização da função social da cidade;

**VIII.** Realizar requalificação urbanística das áreas de risco já mapeadas (ANEXO 21), com remoção de população (se necessário) e adoção de medidas de prevenção conforme critérios da Defesa Civil;

**IX.** Executar programas de cogestão da iniciativa pública e privada para potencializar investimentos nas áreas de interesse, em especial no que concerne aos investimentos necessários aos projetos de urbanização e à ampliação e transformação dos espaços públicos da cidade;

**X.** Definir a macroestrutura viária promovendo a acessibilidade e a estruturação intraurbana entre os bairros rurais e a área urbana;

**XI.** Distribuir de forma justa os ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana e a recuperação em prol da coletividade, da valorização imobiliária resultante de investimentos públicos, sem exclusão ou discriminação de qualquer tipo;



**XII.** Definir as zonas especiais de interesse social, onde se darão os programas e projetos voltados à provisão de habitação de interesse social e à regularização fundiária, garantindo o direito à moradia da população de baixa renda;

**XIII.** Reservar áreas de várzea e alagadiças para uso agrícola especialmente na Macrozona Urbana, sendo locais alternativos à produção de alimentos em São Bento do Sapucaí;

**XIV.** Apontar as áreas de várzea e de vocação agrícola junto ao Rio Sapucaí-Mirim e aos ribeirões do Paiol Grande, Serranos, Baú, Quilombo e Fervura/Dias (ANEXO 22) onde poderá haver incentivo da Prefeitura Municipal para o estabelecimento desta atividade;

**XV.** Promover a implantação de parques lineares ao longo dos ribeirões do Paiol Grande (UP4) e Serranos (UP5) (ANEXO 22), aproveitando o potencial paisagístico, natural e turístico do município.

**a)** Os parques lineares terão como finalidade prover o município de mais áreas verdes acessíveis à população residente e aos turistas, ligando a Macrozona Urbana às Zonas de Preservação II (Serranos) e III (Pedra do Baú).

**b)** O planejamento e implantação dos parques lineares poderá ocorrer por iniciativa pública ou privada, devendo o CMDT ser ouvido em qualquer das hipóteses.

**c)** Lei específica deverá detalhar o instrumento mais adequado para a viabilização econômica e financeira dos parques lineares.

## ***CAPÍTULO 10. DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO***

**Art. 47** - O Plano Diretor, para melhor efetividade na implantação da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial, cria Unidades de Planejamento (UP).

**§ 1º** Unidades de Planejamento são porções do território municipal definidas por sub-bacia hidrográfica, constituindo unidades de paisagem, características de uso do solo e elementos sócio culturais.

**§ 2º** As Unidades de Planejamento adequam-se às sub-bacias da Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos da Serra da Mantiqueira (UGRHI-01), visando integrar as políticas municipais às diretrizes e metas definidas para o respectivo Plano de Bacias.

**Art. 48** - As Unidades de Planejamento do território municipal são:

- I.** Cantagalo/Bocaina (UP1);
- II.** Quilombo (UP2);
- III.** Pinheiro (UP3);
- IV.** Paiol Grande (UP4);
- V.** Serrano (UP5);
- VI.** Sítio (UP6);
- VII.** Monjolinho (UP7);
- VIII.** Baú (UP8);
- IX.** Zé da Rosa (UP9);
- X.** Campo Serrano (UP10);
- XI.** Macrozona Urbana (UP11).

**§ 1º** - A delimitação territorial de cada Unidade de Planejamento é aquela constante do ANEXO 3 desta lei.





**§ 2º** - O cenário atual e futuro para cada Unidade de Planejamento constam do ANEXO 4, bem como os usos permitidos e restrições de uso e ocupação do solo constam no ANEXO 7 e ANEXO 9.

**Art. 49** - Cada Unidade de Planejamento terá Plano de Desenvolvimento Local específico, observando as diretrizes e instrumentos postos pelo Plano Diretor.

**§ 1º** O processo de elaboração do Plano de Desenvolvimento Local deverá ocorrer de forma a garantir a ampla participação da comunidade local.

**§ 2º** Cada Unidade de Planejamento deverá constituir o seu Conselho Gestor de Unidade de Planejamento com a função de auxiliar o Poder Executivo na gestão do território local.

**Art. 50** - As Zonas de Uso compreendidas em cada Unidade de Planejamento, bem como os usos permitidos e restrições para ocupação constam no ANEXO 3 e ANEXO 7 desta Lei.

## **TÍTULO 7. DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 51** - Para a ordenação do território quanto ao uso e ocupação do solo, o município fica dividido nas seguintes Macrozonas, identificadas no ANEXO 5 da presente Lei:

- I.** Macrozona Rururbana;
- II.** Macrozona Urbana.

**§ 1º** As macrozonas são entendidas como porções de áreas territoriais, contíguas ou não, que preservam características semelhantes quanto à ocupação do território, usos, dinâmica socioeconômica e aspectos físicos e ambientais.

**§ 2º** Cada macrozona terá zonas, que terão critérios urbanísticos específicos e que serão definidos de acordo a Unidade de Planejamento, conforme ANEXO 3, ANEXO 7 e ANEXO 9 desta Lei.

**Art. 52** - A classificação dos usos do solo é a que consta no Art. 230 e no ANEXO 12 desta Lei.

### **CAPÍTULO 11. DA MACROZONA RURURBANA (MZRU)**

**Art. 53** - A Macrozona Rururbana (MZRU) tem como característica principal a convivência de usos urbanos com usos rurais, baixa densidade de ocupação e está identificada no ANEXO 5 da presente Lei.

**Art. 54** - A Macrozona Rururbana (MZRU) deve ter a sua ocupação disciplinada de forma a garantir:

- I.** O potencial para o turismo sustentável;
- II.** A baixa densidade de ocupação;
- III.** A preservação dos recursos naturais, em especial dos recursos hídricos;
- IV.** A recuperação das áreas degradadas;
- V.** O desenvolvimento vocacionado do turismo como setor econômico.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**Art. 55** - Os usos e ocupação na Macrozona Rururbana (MZRU) têm como diretrizes gerais:

**I.** Manter as características rurais/urbanas com o fomento de atividades de apoio às comunidades rurais e ao turismo rural e de aventura;

**II.** Preservar as nascentes e corpos d'água com o adequado manejo das Áreas de Proteção Permanente (APP), de acordo com legislação federal, objetivando a ampliação da produção de água no município, seja para abastecimento, seja como bem mineral;

**III.** Conservar as estradas rurais, em especial, quanto à não ocupação da faixa *non aedificandi* previstas em legislação específica;

**IV.** Incentivar a agricultura familiar e orgânica;

**V.** Fomentar atividades turísticas no meio rural - incluindo o turismo rural, de aventura e contemplativo - sempre de forma compatível com a manutenção da qualidade do solo e das águas, bem como da preservação do meio ambiente;

**VI.** Incentivar o modo de vida rural sustentável, com soluções e tecnologias adequadas e compatíveis com a sustentabilidade ambiental.

**Art. 56** - A Macrozona Rururbana (MZRU) é composta pelas seguintes zonas e corredores:

**I.** Núcleo Urbano de Apoio (NUA);

**II.** Corredor Rururbano;

**III.** Corredor Especial;

**IV.** Corredor Rural;

**V.** Zona de Conservação Hídrica (ZCH)

**VI.** Zona de Conservação de Biodiversidade (ZCBio);

**VII.** Zona Rural (ZR);

**VIII.** Zona de Preservação (ZP).

**Parágrafo Único.** Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para as zonas da Macrozona Rururbana constam no ANEXO 7 desta Lei.

## **SEÇÃO I. DOS NÚCLEOS URBANOS DE APOIO (NUA)**

**Art. 57** - Os Núcleos Urbanos de Apoio (NUA) são áreas que têm sua origem nos bairros rurais do município e desempenham a função de apoio às atividades econômicas e à população da Zona Rural, dotados de equipamentos públicos e sociais, garantindo o suporte mínimo necessário à vida nas comunidades rurais.

**Art. 58** - Na Macrozona Rururbana existem os seguintes Núcleos Urbanos de Apoio (NUA), identificados no ANEXO 6:

- I.** Núcleo Urbano de Apoio do Cantagalo;
- II.** Núcleo Urbano de Apoio do Quilombo;
- III.** Núcleo Urbano de Apoio do Pinheiro;
- IV.** Núcleo Urbano de Apoio do Palol Grande;
- V.** Núcleo Urbano de Apoio do Serrano;
- VI.** Núcleo Urbano de Apoio do Baú;
- VII.** Núcleo Urbano de Apoio do Torto;
- VIII.** Núcleo Urbano de Apoio do Zé da Rosa.





**Art. 59** - O Núcleo Urbano de Apoio do Cantagalo compreende a área definida por um círculo com raio de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) contados a partir da igreja existente no local.

**Art. 60** - O Núcleo Urbano de Apoio do Quilombo compreende a área definida por um círculo com raio de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) contados a partir da igreja local.

**Art. 61** - O Núcleo Urbano de Apoio do Pinheiro compreende a área definida por um círculo de raio de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) contados a partir da escola local.

**Art. 62** - O Núcleo Urbano de Apoio do Paiol Grande compreende a área definida por um círculo de raio de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) contados a partir da igreja da comunidade São Paulo.

**Art. 63** - O Núcleo Urbano de Apoio do Serrano compreende a área definida por um círculo de raio de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) contados a partir da igreja da comunidade São José.

**Art. 64** - O Núcleo Urbano de Apoio do Baú compreende a área definida por um círculo de raio de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) contados a partir da igreja do bairro do Baú do Centro.

**Art. 65** - O Núcleo Urbano de Apoio do Torto compreende a área definida por um círculo de raio de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) contados a partir da Unidade Básica de Saúde (UBS) do Bairro do Torto.

**Art. 66** - O Núcleo Urbano de Apoio do Zé da Rosa compreende a área definida por um círculo de raio de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) contados a partir da ponte que cruza o Ribeirão do Paiol Velho e que dá acesso à Comunidade Vila Nova.

**Art. 67** - Nos Núcleos Urbanos de Apoio é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, condomínios edilícios e urbanísticos e usos conforme critérios definidos nos ANEXO 7, ANEXO 14 e ANEXO 15 da presente Lei.

## **SEÇÃO II. DOS CORREDORES RURURBANOS**

**Art. 68** - Os Corredores Rururbanos são constituídos pelas faixas de terra lindeiras a estrada municipal ou rodovia, interligando o Núcleo Urbano de Apoio (NUA) à Macrozona Urbana, fazendo a transição dos locais mais densos aos menos densos.

**Art. 69** - Na Macrozona Rururbana existem os seguintes Corredores Rururbanos, identificados no ANEXO 6:

- I.** Corredor Rururbano do Quilombo;
- II.** Corredor Rururbano do Pinheiro;
- III.** Corredor Rururbano do Serrano;
- IV.** Corredor Rururbano do Paiol Grande.







**Parágrafo Único.** Os parâmetros urbanísticos e de parcelamento do solo, bem como as restrições de uso para os Corredores Especiais são definidos nos ANEXO 7, ANEXO 14 e ANEXO 15 desta Lei.

#### SEÇÃO IV. DOS CORREDORES RURAIS

**Art. 73** - Entende-se por Corredores Rurais as estradas vicinais (públicas) em Zona Rural que dão acesso às propriedades rurais e aos locais de interesse público, aplicando-se aos imóveis lindeiros a elas os parâmetros estabelecidos nessa seção.

**Parágrafo Único.** Excetua-se da classificação de Corredor Rural os imóveis com frente para estrada vicinal pública quando em Zona de Preservação (ZP), Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) ou Zona de Conservação Hídrica (ZCH) ou na **Unidade de Planejamento 10**.

**Art. 74** - Fica permitido o desmembramento de imóveis em Zona Rural em área menor do que o módulo rural mínimo estabelecido pelo INCRA para fins urbanos, desde que a propriedade tenha face lindeira à estrada vicinal.

**§ 1º** Os lotes resultantes de desmembramento deverão obedecer ao tamanho mínimo de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e testada mínima junto à estrada de 20,00m (vinte metros);

**§ 2º** Nos imóveis resultantes de desmembramento nas condições do *caput* deste artigo ficam admitidos os seguintes usos:

- I. Residencial unifamiliar (R1);
- II. Residências Coletivas (RC), tais como condomínios disciplinados pelo artigo 1.331 do Código Civil em vigor;
- III. Comércio e Serviços de âmbito local (CS);
- IV. Atividades relacionadas ao turismo, como hotel, pousada, restaurante, lanchonete, bar;
- V. Posto de Gasolina;
- VI. Indústria virtualmente sem risco ambiental e de risco ambiental leve, classificadas como I1 e I2, desde que realizadas de modo artesanal.
- VII. Demais usos permitidos na Zona Rural da respectiva Unidade de Planejamento, atendidos os critérios estabelecidos no Decreto Federal 62.504, de 08 de abril de 1968.

**§ 3º** Fica proibido o desdobro sucessivo de lotes sem que o empreendedor proveja o local da infraestrutura adequada ao adensamento gerado.

**§ 4º** O desmembramento a que se refere o "caput" desse artigo poderá ocorrer desde que a profundidade dos lotes resultantes não ultrapasse 250,00m (duzentos e cinquenta metros), contados a partir do limite da faixa de domínio das estradas.

**Art. 75** - Os imóveis com frente para os corredores rurais podem ser objeto de loteamento, desde que na modalidade Loteamento Ecológico, conforme disposto no Art. 142e ANEXO 14 desta Lei.

**§ 1º** Os loteamentos que ocorrerem no Corredor Rural deverão ter pelo menos 60% (sessenta por cento) de área verde pública, sendo no mínimo 40% da gleba composto por vegetação nativa.

**§ 2º** Os lotes resultantes de Loteamento Ecológico poderão receber os usos admitidos na respectiva zona, conforme ANEXO 7 desta Lei.





**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**Art. 76** - Os condomínios urbanísticos que ocorrerem no Corredor Rural deverão ter 60% da área coberta por vegetação, devendo no mínimo 40% do condomínio ser composto por vegetação nativa.

**Parágrafo Único.** Os condomínios urbanísticos deverão atender aos critérios estabelecidos no ANEXO 15 e no TÍTULO 8, CAPÍTULO 1, SEÇÃO IV.

**Art. 77** - Os imóveis resultantes de desmembramento ou de loteamento e os condomínios nos Corredores Rurais são considerados de Interesse urbano pelo município, sendo passível a cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), desde que atendidos os requisitos constantes no Artigo 32, Parágrafo 1º do Código Tributário Nacional, não havendo conflito com a legislação que trata do Imposto Territorial Rural (ITR).

### **SEÇÃO V. DA ZONA DE CONSERVAÇÃO HÍDRICA (ZCH)**

**Art. 78** - A Zona de Conservação Hídrica (ZCH) é constituída por áreas ricas em nascentes e corpos d'água em encostas acentuadas de relevo movimentado, sendo sua conservação de fundamental importância para o abastecimento de água no município de São Bento do Sapucaí para as atuais e futuras gerações.

**Art. 79** - Na Zona de Conservação Hídrica (ZCH) são considerados adequados:

- I. O manejo florestal sustentável;
- II. O exercício de atividades ao ar livre relacionadas ao turismo, tais como caminhadas, escaladas, cavalgadas, mountain bike, entre outras;
- III. Atividades de turismo, chácaras e empreendimentos de lazer, atendido o módulo rural definido pelo INCRA;
- IV. Pastejo rotacional;
- V. Construção de barramentos, observada a legislação relativa à concessão de outorgas;
- VI. Abertura de estradas;
- VII. Reflorestamento ciliar;
- VIII. Reflorestamento com uso de espécies nativas;
- IX. Extração de salbro e de selxos, sendo necessária a aprovação do DNPM – Departamento Nacional de Produção Mineral e da CETESB.

**§ 1º** As atividades que explorem a flora, a água e o solo devem manter ou melhorar a qualidade da água em qualquer hipótese.

**§ 2º** Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo na ZCH estão definidos no ANEXO 7 desta Lei.

**Art. 80** - Na Zona de Conservação Hídrica (ZCH) são vetadas:

- I. A conversão de novas áreas para usos urbanos, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social.
- II. Atividades geradoras de processos de erosão e assoreamento;
- III. Supressão e degradação de vegetação nativa;
- IV. Poluição das águas por efluentes sanitários;
- V. Uso de produtos agropecuários;
- VI. Poluição das águas e solos pela disposição de resíduos sólidos;



## VII. Empreendimentos de turismo.

**Art. 81** - A Zona de Conservação Hídrica (ZCH) deve ser priorizada na implantação de mecanismos de remuneração por serviços ambientais, como alternativa às atividades agropecuárias, incompatíveis nesta zona, bem como para receber incentivos para restauração e reflorestamento de mata ciliar.

## SEÇÃO VI. DA ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE (ZCBio)

**Art. 82** - A Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) caracteriza-se pelo predomínio de áreas florestadas, fragmentos florestais conectados ou próximos e áreas rurais.

**Art. 83** - Na Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) são considerados adequados:

- I. O manejo florestal sustentável;
- II. O manejo de água;
- III. O exercício de atividades agrossilvipastoris;
- IV. A manutenção da infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades, observadas boas práticas agrônômicas.

§ 1º A abertura de estradas é permitida exclusivamente para readequação fundiária.

§ 2º Os campos de altitude – acima da cota 1.700m (um mil e setecentos metros) – devem ter como prioridade a recuperação.

§ 3º Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo na ZCBio estão definidos no ANEXO 7 desta Lei.

**Art. 84** - Na ZCBio são vetadas:

- I. A conversão de novas áreas para usos urbanos, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social.
- II. A supressão de vegetação em estágio médio e avançado de regeneração, para que se mantenha a integridade dos corredores ecológicos;
- III. Terraplenagem, corte e aterro;
- IV. Agricultura, pecuária/pastejo;
- V. Extração de seixo e salbro.

## SEÇÃO VII. DA ZONA RURAL (ZR)

**Art. 85** - A Zona Rural da Macrozona Rururbana é caracterizada pelas atividades de agropecuária e de comércio e serviços de apoio, podendo ter atividades industriais virtualmente sem impacto ambiental e de impacto ambiental leve, que se desenvolvam de forma artesanal e outras atividades relacionadas ao turismo e lazer no município, conforme os critérios definidos para cada Unidade de Planejamento.

**Art. 86** - Os usos e critérios urbanísticos para a Zona Rural da Macrozona Rururbana são aqueles que objetivam:



- I.** Fomentar as atividades industriais de características artesanais e sem impacto ou com leve impacto ambiental;
- II.** Fomentar as atividades de comércio e serviços voltadas ao turismo rural, de aventura, artesanato e religioso;
- III.** Fomentar as atividades de comércio e serviços voltadas ao lazer.

**§ 1º** Qualquer edificação e atividade econômica deverá ser licenciada junto à Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí, conforme definido nesta Lei.

**§ 2º** Deverão ser observados os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos no ANEXO 7 desta Lei.

**Art. 87 - Na Zona Rural:**

- I.** É vetado o parcelamento de solo para fins urbanos, devendo ser obedecido a fração mínima de parcelamento estabelecida pelo INCRA.
- II.** São incompatíveis com a Zona Rural as atividades geradoras de erosão e poluição.
- III.** A supressão de vegetação nativa é compatível de acordo com a legislação estadual específica.
- IV.** As terraplanagens deverão ser objeto de definição de restrições ou critérios específicos, devendo ser aprovadas junto à CETESB e à Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí.
- V.** A implantação de estradas e acessos deverão estar em conformidade com o Plano Diretor e serão sujeitas a diretrizes específica emitidas pela Prefeitura Municipal.

### **SEÇÃO VIII. DA ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP)**

**Art. 88 -** A Zona de Preservação consiste nas áreas com maior declividade e onde há maior cobertura vegetal, tendo como diretriz principal a preservação a flora e da fauna locais, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e a retirada de cobertura vegetal.

**§ 1º** Os imóveis contidos parcial ou totalmente inseridos em qualquer Zona de Preservação deverão adotar o manejo florestal sustentável.

**§ 2º** É permitido o exercício de atividades agrossilvipastoris, desde que sem o uso de agrotóxicos.

**I.** Os proprietários de imóvel têm prazo de 2 (dois) anos para se adaptarem a essa regra, condição essa que poderá ser modificada pelo Plano de Manejo da APA Sapucaí-Mirim, da APA Serra da Mantiqueira ou do MONA Pedra do Baú.

**§ 3º** A infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades pode ser mantida, desde que observadas boas práticas agronômicas.

**§ 4º** É vedada a conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo que não os mencionados neste artigo, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social.

**Art. 89 -** O município de São Bento do Sapucaí possui três perímetros distintos de Zona de Preservação:

- Zona de Preservação I – Cantagalo;
- Zona de Preservação II – Pedra da Divisa





Zona de Preservação III - Pedra do Baú

**Art. 90** - A Zona de Preservação I – Cantagalo – tem as seguintes diretrizes:

- I.** Manutenção das características biológicas;
- II.** O desmembramento do solo deverá obedecer a fração mínima de módulo rural estabelecido pelo INCRA;
- III.** Deverão ser incentivadas atividades de turismo rural e sustentável, preservando a cultura local;

**Art. 91** - A Zona de Preservação II – Pedra da Divisa – tem as seguintes diretrizes:

- I.** O desmembramento do solo deverá obedecer a fração mínima de módulo rural estabelecido pelo INCRA;
- II.** Não poderá haver corte de espécies nativas;
- III.** Poderá haver corte e poda de espécies exóticas de vegetação, devendo no local ser plantadas vegetação nativa, de forma a melhorar a qualidade do solo;
- IV.** Deverão ser incentivadas as atividades de turismo de aventura, relacionadas principalmente à Pedra da Divisa e à Pedra da Balança;
- V.** As cachoeiras do Tobogã e do Poção são tidas como bens do município nessa zona, cabendo a instituição de servidão de passagem para fins turísticos nos termos dos Art. 276, Art. 277 e Art. 278.

**Art. 92** - A Zona de Preservação III – Pedra do Baú – tem as seguintes diretrizes:

- I.** A Pedra do Baú e seu entorno são entendidos como o maior bem natural do município, devendo sua vista ser preservada, sem interferência de construções ou coisas alheias à paisagem natural;
- II.** Não poderá haver parcelamento do solo na Zona de Preservação III, **inferior ao estabelecido pelo INCRA**, bem como na área do entorno do MONA Pedra do Baú, a ser definida oportunamente no respectivo Plano de Manejo, devendo ser respeitadas as diretrizes e restrições para a área de amortecimento definida no citado Plano.
- III.** O desmembramento de terras será permitido para fins de doação de áreas para incremento de facilidades que melhorem a infraestrutura turística da área;
- IV.** Fica vedado o corte de árvores, a menos que seja necessário para garantir a segurança dos transeuntes pela área;
- V.** A circulação de veículos motores deve ser controlada, devendo o Conselho do MONA, por meio do Plano de Manejo, definir as medidas necessárias para garantir o correto manejo da área e os indicadores de qualidade e preservação da área;
- VI.** Quando houver, as atividades agrícolas e pecuárias deverão ocorrer preferencialmente sem o uso de agrotóxico;
- VII.** Os proprietários com produção agrícola deverão adequar-se para que passem a trabalhar utilizando o Sistema Agroflorestal (SAF), que reúne as culturas agrícolas com as culturas florestais, conforme as recomendações da Embrapa, de forma a diversificar os produtos, aumentar a segurança alimentar, garantir sustentabilidade ambiental, incrementar a fertilidade do solo e reduzir gradativamente os custos de produção.

**§ 1º** As atividades a se desenvolverem na área do Monumento Natural (MONA) da Pedra do Baú deverão obedecer às diretrizes, objetivos e ações previstos no Plano de Manejo para a unidade de conservação.



**§ 2º** O Plano de Manejo para o MONA Pedra do Baú deverá ser estabelecido em lei, sendo mais restritivo e soberano na área do que o Plano Diretor do município.

**§ 3º** São considerados incompatíveis:

- I. Atividades geradoras de processos de erosão e assoreamento;
- II. Modificação da paisagem, sendo admitidas *pequenas estruturas de apoio a trilhas ecológicas não impermeabilizadas e antenas de transmissão;*
- III. Supressão de vegetação nativa;
- IV. Supressão de araucárias plantadas;
- V. Degradação de vegetação nativa;
- VI. Poluição das águas por efluentes sanitários;
- VII. Poluição das águas e solo pela disposição de resíduos sólidos;
- VIII. Reflorestamento, admitindo-se o já existente;
- IX. Atividades de turismo realizadas de forma convencional, admitindo-se pequenas estruturas de apoio sem ocupação definitiva.

**§ 4º** As atividades de ecoturismo e turismo de aventura são consideradas compatíveis, desde que não impliquem na impermeabilização do solo.

**§ 5º** Deve-se promover o incremento de vegetação, de forma a permitir a Interligação com o corredor ecológico do Bioma Mata Atlântica.

## ***CAPÍTULO 12. DA MACROZONA URBANA (MZU)***

**Art. 93** - A Macrozona Urbana (MZU) do município de São Bento do Sapucaí compreende a área efetivamente urbanizada, bem como as áreas adequadas à sua expansão urbana, constituindo locais apropriados a funções predominantemente urbanas e está identificada no ANEXO 8 da presente lei.

**Art. 94** - A Macrozona Urbana está dividida em Zona Urbanizada (perímetro urbano) e Zona Urbanizável.

**I.** A Zona Urbanizada contém as seguintes Áreas:

- a) Área do Centro (ACe);
- b) Área de Urbanização Prioritária(AUP);
- c) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- d) Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR);
- e) Área de Vocação Agrícola (AVA);
- f) Área de Apoio (AA);

**II.** A Zona Urbanizável contém as seguintes Áreas:

- a) Área de Expansão Urbana (AEU);
- b) Área de Expansão Predominantemente Institucional (AEP);
- c) Área de Apoio (AA).

**§ 1º** A Zona Urbanizada deverá seguir as seguintes diretrizes quanto à sua ocupa o e

USO:



**I.** Fazer cumprir a função social da propriedade, especialmente com a ocupação dos espaços vazios urbanos, permitindo melhor aproveitamento da infraestrutura existente e diminuindo a necessidade de deslocamentos ;

**II.** Possibilitar o ordenamento das construções e da distribuição de atividades no meio urbano, com disciplinamento dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;

**III.** Possibilitar a regularização de parcelamentos do solo que tenham ocorrido em data anterior à de publicação desta lei, desde que atendidos os critérios constantes nesta Lei;

**IV.** Aplicar os instrumentos da política urbana que façam cumprir a função social da propriedade, em especial o Parcelamento, utilização e edificação compulsórias, o IPTU Progressivo no Tempo e a Transferência do direito de construir.

**V.** Melhorar os espaços para os modos não motorizados mediante modificações no sistema de circulação, conforme previsto no CAPÍTULO 3 do TÍTULO 7 desta Lei.

**VI.** Incrementar as áreas verdes do município, em especial com a preservação das áreas de várzea, topos de morro e matas do Bioma Mata Atlântica.

**§ 2º** A Zona Urbanizável deverá seguir as seguintes diretrizes quanto à sua ocupação e uso:

**I.** Servir de reserva de área à expansão urbana, que poderá ocorrer preferencialmente após diminuírem as possibilidades de parcelamento do solo na Zona Urbanizada, possibilitando a provisão de mais lotes regulares na área urbana;

**II.** Abrigar áreas de expansão urbana com finalidade institucional, buscando manter a ordem pública, equilibrar a distribuição de equipamentos públicos em relação aos locais de moradia e incrementando as possibilidades de geração de emprego e renda no município.

**III.** Incrementar as áreas verdes do município, em especial com a preservação das áreas de várzea (AEPAR), topos de morro e matas do Bioma Mata Atlântica.

**Art. 95** - As Zonas terão áreas especiais caracterizadas como Corredores de Comércio e Serviços (CR):

**I.** CR1 – Corredor de Uso Local 1;

**II.** CR2 - Corredor de Uso Local 2;

**III.** CR3 - Corredor de Uso Municipal.

**Art. 96** - Os critérios urbanísticos e restrições de cada área e corredor são apresentados nas seções deste CAPÍTULO e encontram-se resumidas nas tabelas do ANEXO 9 desta Lei.

**Art. 97** - Todos os terrenos compreendidos na Macrozona Urbana deverão preservar pelo menos 10%(dez por cento) de área permeável, preferencialmente arborizada, de forma a se preservar a superfície de infiltração das águas pluviais, evitando problemas decorrentes de eventos climáticos atípicos, e regulando o clima.

**Parágrafo Único.** Excetuam-se a percentual a que se refere o "caput" deste artigo os terrenos compreendidos na Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR), que por questões de cobertura vegetal, declividade e risco à inundação e deslizamento deverão manter pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área permeável, a qual deverá ser coberta por vegetação composta por espécies nativas.

**Art. 98** - São considerados incompatíveis na Macrozona Urbana:



- I.** Os processos e instalações geradores de processo de erosão e assoreamento e de poluição;
- II.** O desenvolvimento de agropecuária de grande porte e de confinamento, que gere odores desagradáveis à permanência humana, sendo permitida a criação de animais de pequeno porte;
- III.** A extração de cascalho e areia na Macrozona Urbana, conforme disposto no Art. 13, Parágrafo 5º da Lei nº 1.592, de 16 de maio de 2013.

**Art. 99** - As áreas de uso e suas características estão delimitadas no mapa do ANEXO 8, e características gerais de uso e ocupação do solo e índices urbanísticos encontram-se no ANEXO 9 desta lei complementar.

**§ 1º** São considerados sub-utilizados os imóveis dentro da Zona Urbanizada cujo coeficiente de aproveitamento mínimo definido para a área ou corredor não tenha sido alcançado, sendo estes passíveis de aplicação dos instrumentos da política urbana previstos no TÍTULO 11.

**§ 2º** São considerados vazios ou não-edificados os imóveis destacados no mapa do ANEXO 19.

## **SEÇÃO I. DOS CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (CR)**

**Art. 100** - Para fins de uso do solo, consideram-se como integrantes dos Corredores de Comércio e Serviços (CR) os lotes ou a parte dos lotes lindeiros a logradouros públicos específicos apresentados nesta SEÇÃO.

**Art. 101** - São objetivos gerais para os Corredores de Comércio e Serviços na Macrozona Urbana:

- I.** Promover a ocupação ordenada das margens das rodovias e vias, em seus trechos de características urbanas;
- II.** Fortalecer o trecho urbano das referidas rodovias para que se consolidem como vias urbanas de caráter arterial;
- III.** Promover a instalação da infraestrutura urbana necessária ao desenvolvimento das atividades permitidas para a área.

**Art. 102** - Os corredores na Macrozona Urbana ficam classificados da seguinte forma:

- I.** CR1 - Corredor de Uso Local 1: corredor de apoio à zona residencial e ao turista, destinado a absorver o uso comercial, de serviço e institucional de baixo impacto urbanístico e ambiental.
- II.** CR2 - Corredor de Uso Local 2: corredor de apoio predominante às zonas mistas destinado a absorver o uso comercial, de serviço, institucional e industrial, de forma a promover a renovação estética e a induzir a centralidade comercial e de serviços, minimizando a necessidade de deslocamentos.
- III.** CR3 - Corredor de Uso Municipal: corredor destinado a absorver o uso comercial, de serviço e institucional, de baixo e médio impacto urbanístico e ambiental e condomínios horizontais, mediante parâmetros específicos que garantam a fluidez viária.

**Parágrafo Único.** As vias classificadas como corredores são as que seguem:

- a)** CR1: Avenida Conselheiro Rodrigues Alves e Avenida Dr. Rubião Junior;



- b) CR2: Avenida José Galdino Barbosa e Rua Pintora Adelaide de Azevedo Mello
- c) CR3: Rodovia Estadual SP-042.

**Art. 103** - No CR1 - Corredor Um de Uso Local deverão ser seguidas as seguintes especificações:

**I.** Fica vedada a construção de muros para privilegiar a paisagem, de forma a não constituírem barreira visual ou paisagística;

**II.** As edificações devem receber tratamento arquitetônico e paisagístico de forma a harmonizar-se com a paisagem e seu entorno;

**III.** A cota mais alta das edificações fica limitada a 8,00m (oito metros), incluindo as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibanda, estacionamentos, telhado e outras obras acessórias ou afins;

**IV.** São dispensados recuos frontais e laterais;

**V.** No caso de atividade comercial em lote com acesso por mais de uma rua é obrigatório manter área destinada à fruição pública permanente, conforme definição constante no ANEXO 13;

**VI.** São permitidos os usos classificados como R1 e CS.

**Art. 104** - No CR2 – Corredor Dois de Uso Local deverão ser seguidas as mesmas especificações adotadas para o CR1 constantes no artigo anterior, ficando permitido, além dos usos classificados com o R1 e CS, aqueles classificados como CS1.

**Art. 105** - No CR3 – Corredor Três de Uso Municipal (Rodovia Estadual SP-042) deverão ser seguidas as seguintes especificações:

**I.** Os imóveis deverão ter o seu acesso através de vias marginais, de acordo com as diretrizes do órgão competente;

**II.** Atividades classificadas como Polo Gerador de Tráfego – PGT necessitarão de Certidão de Uso do Solo, com diretrizes viárias específicas, cabendo ao interessado consultar o DER – Departamento de Estradas de Rodagem quanto à viabilidade do empreendimento;

**III.** São permitidos os usos classificados como R1, RC, CS, CS1, CS2 e CS3.

**Parágrafo Único.** A classificação de PGT é a que consta do ANEXO 12.

## **SEÇÃO II. DA ÁREA DO CENTRO (ACe)**

**Art. 106** - A Área do Centro (ACe) é o núcleo onde se concentra o conjunto arquitetônico urbano e vista para Pedra do Baú, de excepcional valor histórico e paisagístico.

**Art. 107** - Na Área do Centro Histórico (ACe) são admitidos:

Prioritariamente: comércio e serviços de pequeno e médio porte, que se relacionem com a atividade turística e habitacional, atividades institucionais e indústrias de pequeno porte que não ofereçam riscos à atividade residencial;

Secundariamente: atividade residencial, com habitações unifamiliares (R1) e coletivas agrupadas horizontalmente (RC);

Apenas atividades classificadas como R1, RC e CS são permitidas na ACe.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PAEX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**Art. 108** - São diretrizes para a Área do Centro Histórico (ACe):

Promoção da ocupação dos vazios urbanos, inclusive por meios de incentivos e obrigações fiscais;

Otimização do uso da infraestrutura urbana existente;

Adequação dos usos à característica comercial da referida área.

**§ 1º** A Municipalidade deverá desenvolver um projeto urbanístico que vise à melhoria estética desta área da cidade e que deverá estar de acordo com o Código de Obras e Edificações a ser elaborado.

**§ 2º** Fica permitido o desdobro de lotes na ACe, desde que atendida a área mínima de terreno de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

**§ 3º** As áreas públicas livres existentes na ACe só poderão ser usadas para praças, parques e ajardinamentos.

**§ 4º** Não serão permitidas edificações com gabarito superior a 8,0 (oito) metros de altura nos imóveis inseridos na ACe.

**Art. 109** - Na Área do Centro Histórico (ACe) o coeficiente de aproveitamento mínimo é igual a 0,2 (vinte por cento), sendo considerados sub-utilizados os imóveis que não tenham atingido esse percentual.

### **SEÇÃO III. DA ÁREA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (AUP)**

**Art. 110** - A Área de Urbanização Prioritária (AUP) é definida pelas áreas mais ocupadas que ainda apresentam vazios urbanos, nas quais já existem serviços de infraestrutura, possuindo características viáveis à consolidação e ocupação prioritárias.

**Art. 111** - Na Área de Urbanização Prioritária (AUP) são admitidos:

**I.** Prioritariamente: atividade residencial, com habitações unifamiliares(R1) e coletivas (RC);

**II.** Secundariamente: comércio e serviços de pequeno porte, que se relacionem com a atividade habitacional, atividades institucionais e indústrias de pequeno porte que não ofereçam riscos à atividade residencial;

**III.** Atividades classificadas como R1, RC CS e CS1 são permitidas na AUP.

**Art. 112** - São diretrizes para a Área de Urbanização Prioritária (ZUP):

**I.** Promoção da ocupação dos vazios urbanos, inclusive por meios de incentivos e obrigações fiscais;

**II.** Otimização do uso da infraestrutura urbana existente;

**III.** Adequação dos usos à característica residencial da referida zona;

**IV.** Coibição da implantação de usos desconformes com as características da zona.

**Art. 113** - Na Área de Urbanização Prioritária (ZUP) o coeficiente de aproveitamento mínimo é igual a 0,2(vinte por cento), sendo considerados sub-utilizados os imóveis que não tenham atingido esse percentual.



#### **SEÇÃO IV. DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)**

**Art. 114** - As Áreas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território que devem receber tratamento diferenciado, para viabilizar ações de urbanização, realocação ou regularização fundiária e provisão de habitação, e permitir a melhoria das condições para a permanência da população local.

**Art. 115** - As ZEIS, em razão das características de uso e ocupação da área urbana, classificam-se em:

**I.** Terrenos públicos ou particulares ocupados por população de baixa renda ou por assentamentos assemelhados, em relação aos quais haja interesse público em promover a urbanização, a relocação ou a regularização jurídica da posse da terra;

**II.** Loteamentos irregulares nos quais, por suas características, haja interesse público em promover a regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental;

**III.** Glebas ou imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social.

**Art. 116** - A regularização fundiária de imóveis em ZEIS compreende:

**I.** A regularização urbanística, para ordenar o parcelamento de áreas já ocupadas, e de novos loteamentos de acordo com dispositivos estabelecidos no plano de urbanização das ZEIS;

**II.** A regularização jurídica, para normatizar os assentamentos existentes e os novos, do ponto de vista da posse e da propriedade.

**Parágrafo único.** Nas áreas de propriedade do Município, a regularização fundiária ocorrerá por meio da concessão de título de propriedade, de concessão do direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia ou de concessão do direito de superfície, na forma da lei.

**Art. 117** - A urbanização e a regularização de imóveis em ZEIS obedecerão às normas estabelecidas em plano específico a ser elaborado, que contará, inclusive, com parâmetros de uso e ocupação do solo urbano diferenciados, quando se fizerem necessários.

**Parágrafo único.** É garantida a participação da sociedade e da população beneficiária na elaboração do plano de que trata o caput deste artigo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT).

**Art. 118** - Atividades classificadas como R1, RC e CS são permitidas na ZEIS.

**Art. 119** - Não são passíveis de regularização urbanística e fundiária as ocupações localizadas nos bens públicos de interesse coletivo, nas seguintes condições:

**I.** Leitões e margem de cursos d'água e Igarapés, salvo o disposto na Resolução nº 369 do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA), de 28 de março de 2006;

**II.** Áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo;

**III.** Faixas de domínio das redes de alta tensão, de adutoras, de canais e de vias de circulação.



## **SEÇÃO V. DA ÁREA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO (AEPAR)**

**Art. 120** - As Áreas de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR) têm como finalidade promover a proteção, preservação e recuperação das características paisagísticas e ambientais na Macrozona Urbana, sendo áreas favoráveis à formação de parques e à criação de um sistema de áreas verdes públicas.

**§ 1º** Fica vetado o parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade loteamento na AEPAR.

**§ 2º** Poderá haver abertura de vias para acesso a propriedades particulares, desde que não ocorram sobre áreas suscetíveis a deslizamentos ou onde haja risco à erosão.

**§ 3º** Os imóveis inseridos nas áreas de risco à inundação e a deslizamento mapeadas pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) em estudo realizado em 2012 (ANEXO 21) não poderão ter aumento de área impermeabilizada, nem serão passíveis de ampliação, exceto no caso de elaboração de Plano da Defesa Civil que aponte diretriz diferente desta.

**§ 4º** São permitidas na AEPAR as atividades classificadas nas categorias de uso R1 (residência unifamiliar) e CS (comércio e serviços de âmbito local), que deverão atender aos parâmetros urbanísticos apresentados no ANEXO 9 desta Lei.

**§ 5º** Fica permitida a transferência do direito de construir do potencial construtivo de lotes inseridos na AEPAR para outro Imóvel dentro da Macrozona Urbana, atendidos os requisitos estabelecidos no CAPÍTULO 27 do TÍTULO 11.

**Art. 121** - São consideradas áreas de preservação na Macrozona Urbana:

- I.** Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo de rios, riachos e nascentes;
- II.** Áreas de Preservação Permanente (APP) com alta declividade;
- III.** Áreas de Preservação Permanente (APP) com vegetação nativa.

**Parágrafo Único.** As áreas de fundo de vale deverão ser readequadas para a formação de parques lineares.

**Art. 122** - Considera-se Área de Preservação Permanente (APP) ao longo de rios, riachos e nascentes, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012:

**I.** As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

- a)** 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b)** 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura, destacando-se o Rio Sapucaí-Mirim.
- c)** As áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de 30 (trinta) metros.

**II.** As áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

**III.** As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros.

**Art. 123** - Considera-se Área de Preservação Permanente (APP) com alta declividade, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012:





**I.** As encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

**II.** As bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

**III.** Topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25° (vinte e cinco graus), as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

**IV.** As áreas em altitude superior a 1.800m (mil e oitocentos metros), qualquer que seja a vegetação.

**Art. 124** - Considera-se Área de Preservação Permanente (APP) com vegetação nativa, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012, os remanescentes nativos de Cobertura Vegetal Natural da Mantiqueira.

**Parágrafo Único.** Na Macrozona Urbana há quatro áreas distintas que possuem remanescentes nativos de cobertura vegetal natural, sendo de dois tipos:

**a.** Vegetação Secundária da Floresta em contato com Floresta Estacional/ Floresta Ombrófila Mista;

**b.** Floresta Estacional em Contato com Floresta Estacional/Floresta Ombrófila Mista.

**Art. 125** - A vegetação situada em Área de Preservação Permanente (APP) deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

**§ 1º** Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei.

**§ 2º** A obrigação prevista no § 1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

**§ 3º** No caso de supressão não autorizada de vegetação realizada após 22 de julho de 2008, é vedada a concessão de novas autorizações de supressão de vegetação enquanto não cumpridas as obrigações previstas no § 1º.

**Art. 126** - A supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica na Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação fica sujeita ao que segue:

**§ 1º** É vedada a supressão de vegetação primária do Bioma Mata Atlântica para fins de loteamento ou edificação.

**§ 2º** A supressão de vegetação primária e secundária em estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública e dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal ou municipal de meio ambiente.

**§ 3º** A vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida para fins de edificação, desde que no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno seja coberta por esta vegetação.

**§ 4º** Para todos os efeitos, aplicam-se as restrições constantes na Lei Federal nº 11.428/2006 e suas alterações.



§ 5º As definições de vegetação primária e secundária constam no ANEXO 13.

## SEÇÃO VI. DA ÁREA DE VOCAÇÃO AGRÍCOLA (AVA)

**Art. 127** - A Área de Vocação Agrícola (AVA) compreende as áreas de várzea e sujeitas à inundação mais propícias à produção agrícola, constituindo áreas especiais que podem atender à demanda de produção de alimentos no município.

**Art. 128** - Na Área de Vocação Agrícola são admitidos:

**I.** Prioritariamente: atividades agrícolas realizadas de forma a não causar erosão do solo, assoreamento dos corpos d'água e poluição da água e do solo.

**II.** Secundariamente: atividades residencial (R1), de comércio e serviço de âmbito local (CS) e Institucionais.

**Art. 129** - A Prefeitura Municipal poderá dar incentivos tributários e de extensão rural para a realização das atividades prioritárias nessas áreas.

**Parágrafo Único.** As alíquotas de IPTU deverão ser revistas nessas áreas, considerando a baixa possibilidade de ocupação desses locais.

## SEÇÃO VII. DA ÁREA DE APOIO (AA)

**Art. 130** - A Área de Apoio (AA) é definida na Macrozona Urbana (MZU) por áreas propícias ao desenvolvimento de atividades mais pesadas ou que servem de apoio ao tráfego rodoviário mais intenso, ocorrendo junto à Estrada Municipal do Sítio e em área limítrofe à Rodovia SP-042 (Dias).

**Art. 131** - Na Área de Apoio (AA) são admitidos:

**I.** Prioritariamente: oficinas mecânicas, postos de abastecimentos de combustíveis, borracharias, estabelecimentos comerciais de grande porte, restaurantes e lanchonetes, estabelecimentos de serviços industriais, indústrias de médio e pequeno porte, armazéns atacadistas, atividades comerciais e de serviços;

**II.** Secundariamente: atividade residencial (R1) e atividades institucionais;

**III.** Atividades classificadas como CS, CS1, CS2 e CS3 são permitidas na ACH.

**Art. 132** Na Área de Apoio (AA) o coeficiente de aproveitamento mínimo é igual a 0,1.

## SEÇÃO VIII. DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (AEU)

**Art. 133** - A Área de Expansão Urbana (AEU) é aquela considerada adequada para expansão da mancha urbana, sendo favorável à implantação de novos loteamentos que auxiliem na



maior provisão de lotes legais no município, sendo desejável que sua ocupação ocorra após o parcelamento do solo das áreas inseridas na Zona Urbanizada.

**Art. 134** - Na Área de Expansão Urbana (AEU), quando da necessidade de sua ocupação, serão admitidos:

- I. Prioritariamente: atividade residencial unifamiliar (R1) e coletiva (RC);
- II. Secundariamente: comércio e serviços de pequeno porte, que se relacionem com a atividade habitacional, atividades institucionais e indústrias de pequeno porte que não ofereçam riscos à atividade residencial.

**Parágrafo Único.** Atividades classificadas como R1, RC, CS e CS1 são permitidas na AEU.

**Art. 135** - Quando da elaboração de novos parcelamentos, estes serão propostos de modo a garantir a continuidade do tecido urbano, devendo ser realizados apenas em áreas contíguas àquelas já urbanizadas.

**Parágrafo Único.** Novos parcelamentos de solo na AEU deverão prever pelo menos 2% (cinco por cento) da área destinada a lotes a habitação de interesse social.

I. Se no próprio loteamento, a área a que se refere o parágrafo único deste artigo deverá estar associada a edificação, devendo necessariamente ser vendida para população com renda de até 3 (três) salários mínimos.

II. Se fora do loteamento, a área a ser doada à Prefeitura deverá estar inserida dentro da Macrozona Urbana, devendo o mesmo estar provido de toda a infraestrutura necessária aos novos loteamentos.

**Art. 136** - A Área de Expansão Urbana está dividida em quatro perímetros distintos, conforme ANEXO 6 desta Lei:

I. Área de Expansão Urbana (AEU 4) – a Oeste da área urbanizada, em direção ao Bairro do Serrano, abrangendo faixa de terras do lado Oeste da Rodovia SP-042, excetuando-se porções com alta declividade, não favoráveis ao parcelamento do solo;

II. Área de Expansão Urbana 1 (AEU 1) – a Nordeste da Macrozona Urbana, a sul do Jardim Santa Terezinha;

III. Área de Expansão Urbana 2 (AEU 2) – atrás do Morro do Cruzeiro e dos lotes voltados à Rua Major Miguel Chiaradia;

IV. Área de Expansão Urbana Leste3 (AEU 3) – a Leste da Rua Maestro José de Almeida Barros.

## **SEÇÃO IX. DA ÁREA DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL (AEPI)**

**Art. 137** - A Área de Expansão Predominantemente Institucional (AEPI) é definida por áreas com vocação ao desenvolvimento de atividades institucionais.

**§ 1º** A AEPI é constituída de 4 perímetros distintos, demarcados no Mapa do ANEXO 8, e tem as seguintes finalidades prioritárias:



- a)** AEPI 1 – área localizada na porção Norte da Macrozona Urbana, a Leste da Rua Joaquim da Costa Manso Neto: implantação de um novo cemitério;
- b)** AEPI 2 – área compreendida entre a Av. Sebastião Ferreira dos Santos e SP-042, o Rio Sapucaí Mirim e a Rua Walderino Vasconcelos Dantas: Implantação de equipamentos públicos que atendam a população dos bairros adjacentes, bem como conjuntos habitacionais de interesse social;
- c)** AEPI 3 – área compreendida entre a porção leste da Estrada para São Bento do Sapucaí e ao sul dos imóveis da Rua Manoel Pereira Goulart Filho: implantação de um Distrito Empresarial que funcione como uma incubadora de empresas;
- d)** AEPI 4 – área compreendida a Oeste da Rodovia SP-042, desde aproximadamente a altura da Estrada Municipal Doca Venâncio (lado oposto), limitada pelo Rio Sapucaí-Mirim e por um córrego afluente: implantação de um Centro de Eventos que possibilite ao município sediar eventos de grande porte, com estrutura permanente.

**§ 2º** Todas as áreas inseridas em AEPI são objeto de direito de preempção, devendo cumprir ao que estabelecido no CAPÍTULO 24 do TÍTULO 11 desta Lei.

**Art. 138** - Na Área de Expansão Predominantemente Institucional são admitidos:  
Prioritariamente: instituições destinadas a educação, saúde, cultura, esporte, lazer, assistência social, a cultos religiosos, segurança e serviços públicos, cujas atividades relacionam-se às populações localizadas em diversos lugares.

Atividades classificadas como R1, RC, CS, CS1, CS2 e CS3 são permitidas.

### ***CAPÍTULO 13.DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO***

**Art. 139** - O sistema rodoviário municipal é formado por:

- I.** Vias para Pedestres;
- II.** Ciclovias;
- III.** Vias Locais;
- IV.** Vias Coletoras;
- V.** Vias Arteriais;
- VI.** Estradas Municipais (vicinais) – representam ligações internas do município, destinando-se ao atendimento à Zona Rural e aos Núcleos Urbanos de Apoio;
- VII.** Estradas Intermunicipais; e
- VIII.** Rodovias Estaduais – importantes eixos de ligação do município de São Bento do Sapucaí com outras regiões, sendo essenciais para o transporte de pessoas e cargas e para o desenvolvimento do turismo.

**Art. 140** - Para melhorar a ligação e integração das várias partes do município, fica estabelecida a necessidade das seguintes obras, serviços e melhorias no sistema de circulação:

- I.** Criação de novo acesso ao Centro com o prolongamento da Rua Mariângela (Residencial Catuji) até a Via Perimetral Governador André Franco Montoro, cruzando o Rio Sapucaí Mirim com construção de ponte.
- II.** Melhoria do acesso ao Centro a partir do Serrano com adequações na passarela Geraldo Ribeiro a pedestres e bicicletas, melhorando a ligação, sinalização e iluminação da Rua Flor de Lótus;
- III.** Melhoria do acesso ao bairro do Serrano com pavimentação da via marginal à Rodovia SP-042 (Via Perimetral Governador André Franco Montoro);



- IV.** Liberação das faixas de domínio das estradas nos locais em que se constatar dificuldade de circulação de veículos;
- V.** Regulamentação dos locais apropriados para estacionamento de veículos;
- VI.** Transformação das Avenidas Conselheiro Rodrigues Alves e Doutor Rubião Junior em via de mão única;
- VII.** Alargamento de calçada das vias transformadas em mão única para melhoria da fluidez para os pedestres;
- VIII.** Definição dos locais apropriados ao trânsito de veículos pesados – ônibus e caminhões;
- IX.** Estudo para localização de ponto de acesso para ônibus rodoviário;
- X.** Definição de sistema de pontos de parada para transporte coletivo;
- XI.** Definição de regras claras para as atividades de carga e descarga, especialmente na Área do Centro e na Área de Urbanização Prioritária.
- XII.** Manutenção e conservação adequada das Estradas Municipais que dão acesso à Zona Rural, evitando o uso de pavimentação asfáltica ou de outra solução que impossibilite a infiltração das águas pluviais.

**§ 1º** A Prefeitura Municipal terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para iniciar os estudos a que se referem os incisos deste artigo.

**§ 2º** Deverão ser previstos no orçamento municipal as obras listadas e avaliadas como prioritárias neste artigo, sendo condição para que a Prefeitura Municipal execute o serviço.

## **TÍTULO 8. DO PARCELAMENTO DO SOLO E DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS E URBANÍSTICOS**

**Art. 141** - O parcelamento do solo para fins urbanos, assim como a implantação de condomínios de qualquer natureza no município de São Bento do Sapucaí, deve atender as normas constantes no Plano Diretor, na Lei Federal 6.766/79, na Lei Federal 9.785/99, na Lei Federal 4.591/64, na Lei Federal 10.257/01, no Decreto Estadual nº 52.053/2007 e no Decreto Estadual nº 43.285/1998.

**Parágrafo Único.** São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não a exploração agropecuária ou extrativista.

**Art. 142** - O parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade loteamento fica subdividido em duas modalidades:

- I.** Loteamento Urbano;
- II.** Loteamento Ecológico.

**§ 1º** O Loteamento Urbano e demais formas de parcelamento para fins urbanos, assim como condomínios de qualquer natureza, só poderão ocorrer na:

- I.** Macrozona Urbana, com exceção da Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição a Ocupação (AEPAR);
- II.** Nos Núcleos Urbanos de Apoio (NUA) definidos dentro da Macrozona Rururbana;
- III.** Nos Corredores Rururbanos definidos dentro da Macrozona Rururbana.



**§ 2º** O Loteamento Ecológico é a única modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos permitida nos Corredores Rurais e nos Corredores Especiais, garantidas as demais características de uso e parcelamento do solo disciplinadas no CAPÍTULO 11 do TÍTULO 7.

**Art. 143** - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, e de condomínios de qualquer natureza, ou qualquer forma assemelhada de divisão do solo para fins urbanos no município de São Bento do Sapucaí, depende de aprovação da Prefeitura Municipal, de aprovação no âmbito do GRAPROHAB e de licenciamento ambiental junto à CETESB e ao IBAMA, ouvido o ICMBio, em atendimento ao Decreto Estadual nº 43.285, de 3 de julho de 1985 (APA Sapucaí-Mirim), ao Decreto Federal nº 91.304, de 03 de junho de 1985 (APA Federal da Serra da Mantiqueira), à Lei Federal nº 9.097, de 19 de setembro de 1995 (inclui São Bento do Sapucaí na APA Federal), à Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997.

**Parágrafo Único.** A Secretaria de Obras e Serviços Municipais é a responsável pelo Licenciamento de Parcelamento de Solo e/ou de Condomínio, devendo ouvir as demais Secretarias que integram o Sistema de Planejamento e Gestão do Território, inclusive o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial.

**Art. 144** - O parcelamento do solo pode ser feito por meio de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento.

**Parágrafo Único.** Quando a área objeto do parcelamento não constituir área contígua à área urbanizada do Município, será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos desde que o empreendedor execute as obras necessárias de acesso e interligação entre a área objeto do parcelamento e a área urbanizada, sem prejuízo das demais obras de infraestrutura estabelecidas nesta lei.

**Art. 145** - Os termos técnicos utilizados nos processos de parcelamento de solo ou de condomínios, assim como nos critérios urbanísticos, estão definidos no ANEXO 13 da presente Lei.

## ***CAPÍTULO 14. DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS***

### **SEÇÃO I. DO LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTO URBANO E ECOLÓGICO**

**Art. 146** - A Prefeitura Municipal expedirá o Licenciamento de Loteamento obedecendo aos seguintes procedimentos administrativos:

Solicitação de Diretrizes Prévias por parte do interessado quanto à viabilidade do empreendimento;

Expedição de Diretrizes Prévias pela Secretaria de Obras e Serviços Municipais;

Solicitação de Licença de Loteamento com apresentação dos projetos executivos, em estrita observância às Diretrizes Prévias;

Expedição de Licença de Loteamento pela Secretaria de Obras e Serviços Municipais;



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.sabentodosapucaí.sp.gov.br



Vistoria e expedição de Certidão de Recebimento de Loteamento.

**Art. 147** - A Prefeitura Municipal examinará o pedido de Diretrizes Prévias considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

- I. Existência de elementos, no entorno ou na área objeto de pedido de aprovação de parcelamento de solo, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;
- II. Proximidade com outros loteamentos ou condomínios existentes;
- III. Possibilidade de continuidade do sistema viário, evitando a formação de bolsões urbanizados inacessíveis ou com acesso realizado exclusivamente por uma via;
- IV. Infraestrutura existente para acesso ao empreendimento e carências a serem providas pelo loteador.

**Art. 148** - A solicitação de Diretrizes Prévias para empreendimentos de loteamento deverá ser instruída com os seguintes documentos:

- I. Requerimento do proprietário ao Prefeito Municipal solicitando Diretrizes Prévias;
- II. Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III. Anteprojeto urbanístico da proposta de loteamento elaborado no sistema UTM, em 4 (quatro) vias impressas, na escala 1:1000, e em arquivo digital, formato "dwg", contendo:
  - a. Croqui de localização da gleba no município com indicação do sistema de vias do entorno da gleba com a respectiva hierarquia, inclusive ciclovias;
  - b. Limite da gleba a ser parcelada, com medidas e confrontações atualizadas, em conformidade com o registro em cartório;
  - c. Memorial de caracterização e relatório fotográfico da vegetação existente, posição correta dos cursos d'água e das nascentes, devendo ser observadas as informações constantes das bases cartográficas oficiais;
  - d. Indicação de curvas de nível de metro em metro e malha de coordenadas;
  - e. Indicação das áreas de preservação permanente de acordo com os limites estabelecidos pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações, dentro do imóvel e até uma distância de 60,00m (sessenta metros) além das suas divisas;
  - f. Indicação das quadras, lotes, áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais com as respectivas dimensões lineares e de área, numeração e indicação dos elementos das curvas de concordância nos cruzamentos de vias;
  - g. Indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, dos sistemas de lazer e institucionais e do número de lotes;
  - h. Indicação da destinação dos lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e industriais, respeitando o zoneamento do local e as diretrizes fixadas para a gleba;
  - i. As coordenadas verdadeiras (sistema UTM) dos marcos de partida para a elaboração do levantamento planialtimétrico;
  - j. Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

**Art. 149** - De posse das informações a Secretaria de Obras e Serviços Municipais, ouvidos o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT) e as demais Secretarias Municipais integrantes do Sistema de Planejamento e Gestão do Território, deverá aprovar ou solicitar complementação ou alteração da proposta com base nos seguintes pontos:

- I. Localização das áreas que serão transferidas ao município (institucional, verde/sistemas de lazer);



- II. Obras e equipamentos mínimos exigidos pelo Plano Diretor;
- III. Traçado do sistema viário, quadras e lotes propostos;
- IV. Obras necessárias que permitirão a implantação do loteamento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres, a serem executadas antes da sua implantação;
- V. Obras e as diretrizes dos dispositivos necessários à retenção e absorção das águas pluviais, visando à prevenção da erosão;
- VI. Supressão de vegetação existente.

**Art. 150** - Atendidas as complementações ou alterações propostas pela Prefeitura Municipal, serão expedidas as Diretrizes Prévias.

**§ 1º** A Prefeitura Municipal tem prazo de 60 (sessenta) dias, a partir do protocolo, para emitir as Diretrizes Prévias, desde que atendidas as alterações ou complementações solicitadas.

**§ 2º** As Diretrizes Prévias e o projeto urbanístico aprovado de acordo com as referidas diretrizes terão validade de 01 (um) ano, contando da data de sua emissão.

**§ 3º** Decorrido o prazo citado no Parágrafo 2º sem que o interessado tenha requerido a aprovação do parcelamento, as Diretrizes Prévias serão canceladas automaticamente, não sendo permitida sua renovação.

**§ 4º** Caso as informações fornecidas pelo responsável técnico pelo empreendimento estejam em desacordo com a realidade, as diretrizes fornecidas ficam canceladas.

**Art. 151** - Após a emissão das Diretrizes Prévias, o interessado poderá requerer a Licença de Loteamento apresentando:

I. Requerimento do proprietário para expedição de Licença de Loteamento conforme Diretrizes Prévias expedidas pela Prefeitura Municipal;

II. Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

III. Projeto Urbanístico Executivo do empreendimento em conformidade com as Diretrizes Prévias, devidamente aprovado pelos órgãos estaduais, contendo ainda as seguintes informações:

a. Curvas de nível resultantes do projeto de terraplenagem, com a devida identificação dos taludes de corte e aterro;

b. Seções transversais do arruamento e quadras contíguas em posicionamento adequado e em número suficiente à finalidade de demonstrar a declividade final das mesmas e as condições de acessibilidade dos lotes e áreas públicas;

c. Perfis longitudinais das vias, na escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100, indicando estacas; cotas do terreno natural; cotas do greide projetado, curvas verticais e declividade do greide das vias, de acordo com as inclinações previstas nesta lei complementar;

d. Indicação da destinação dos lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e industriais, respeitando o zoneamento do local e as diretrizes fixadas para a gleba;

e. Todos os lotes deverão ser terraplenados para que os greides da testada do lote sejam necessariamente coincidentes com as vias de situação, sendo que os lotes com área total inferior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) deverão apresentar ainda declividade uniforme e harmônica;

f. Quando a declividade da via se aproximar dos limites máximos estabelecidos no ANEXO 11 desta lei complementar, deverão ser apresentados perfis da guia que estiver na condição mais desfavorável.





**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.sabentodosapucaí.sp.gov.br



**g.** Laudo geotécnico e hidrogeológico, recursos hídricos superficiais existentes, memorial de caracterização e relatório fotográfico da vegetação, posição correta dos afloramentos, devendo ser observadas as informações constantes das bases cartográficas oficiais;

**IV.** Projeto executivo do sistema de abastecimento de água potável e do sistema de coleta, afastamento e tratamento dos esgotos, devidamente aprovado pela concessionária do serviço;

**V.** Projeto executivo de rede elétrica e iluminação pública, devidamente aprovado pela concessionária do serviço;

**VI.** Projeto de Pavimentação, Guia e Sarjeta, baseado nas diretrizes fornecidas e atendendo o Decreto Estadual 43285/98;

**VII.** Projeto de drenagem urbana com especificação de soluções técnicas que permitam a infiltração de águas pluviais na área a ser parcelada e atendendo o Decreto Estadual 43.285/98;

**VIII.** Projeto de sinalização viária horizontal e vertical e de dispositivo de segurança, este último quando necessário;

**IX.** Projeto de paisagismo das áreas verdes e sistemas de lazer, incluindo iluminação ornamental das respectivas áreas, bem como Projeto de Arborização de que trata a SEÇÃO VI do CAPÍTULO 2 deste TÍTULO;

**X.** Memorial descritivo dos lotes, das áreas verdes, dos sistemas de lazer, das áreas institucionais e do sistema viário;

**XI.** Memorial descritivo de todos os serviços e obras que serão executados e de responsabilidade do empreendedor;

**XII.** Orçamento e cronograma físico financeiro de todos os serviços e obras que serão executados e de responsabilidade do empreendedor;

**XIII.** Comprovante de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) devidamente recolhido do autor do projeto e do responsável técnico pela execução das obras, de todos os projetos de que tratam este artigo;

**§ 1º** Todos os documentos, projetos, memoriais e orçamentos deverão ser entregues em no mínimo 4 (quatro) vias impressas e 1 (uma) via em meio digital com arquivos compatíveis com os softwares informados pela Prefeitura Municipal.

**§ 2º** Os projetos de que trata este artigo deverão ser assinados pelo proprietário do imóvel e por profissional habilitado, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal.

**§ 3º** A Prefeitura Municipal em qualquer momento poderá solicitar documentos ou projetos complementares necessários à melhor compreensão do empreendimento ou para garantia do cumprimento das disposições do Plano Diretor ou na minimização de impactos ambientais.

**§ 4º** A Prefeitura terá prazo de 90 (noventa) dias para emitir a Licença de Loteamento, desde que atendidas as solicitações de correções ou complementações de informações.

**Art. 152** - O empreendedor deverá apresentar sondagem e ensaios de permeabilidade do solo para as Áreas Institucionais propostas, antes da aprovação do anteprojeto.

**Art. 153** - O loteador caucionará como garantia da execução das obras de infraestrutura previstas na Licença de Loteamento outros imóveis que não o que está sendo parcelado, localizados no Município de São Bento do Sapucaí, cujo valor seja correspondente a no mínimo uma vez e meia (1,5) o custo das obras a serem realizadas pelo empreendedor, conforme orçamentos apresentados e aprovados pela Prefeitura Municipal.

**§ 1º** Os imóveis a que se refere o *caput* deste artigo devem estar livres de quaisquer ônus e não poderão estar em Área de Preservação Permanente (APP), devendo ter características que comprovadamente viabilizam sua comercialização.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**I.** O empreendedor deverá apresentar, no mínimo, 4 (quatro) laudos de avaliação imobiliária, fornecidos por profissional habilitado pelo CRECI.

**II.** A caução deverá ser apresentada mediante escritura pública de direito real de garantia e o seu valor será fixado a juízo do Poder Executivo.

**§ 2º** A critério do Poder Executivo, o loteador poderá oferecer como instrumento de garantia fiança bancária ou outra garantia economicamente idônea, sendo vetado garantia prestada por nota promissória e assemelhados.

**I.** Quando a garantia se der por fiança bancária, esta deverá ter prazo de duração duas vezes maior que o prazo para execução das obras, de modo que todo o processo de aviso de conclusão, recebimento e aceite das obras constantes no cronograma permaneça coberto pela respectiva carta de fiança bancária.

**II.** Somente após a conclusão da totalidade das obras e serviços a Prefeitura Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas.

**III.** Admite-se a liberação parcial da garantia somente quando concluídas as fases do projeto previstas no cronograma físico-financeiro, desde que aceitas pela Prefeitura Municipal, devendo haver correção do valor remanescente conforme a inflação.

**IV.** A liberação parcial da garantia não implica, em qualquer hipótese, a aceitação definitiva da obra pela Prefeitura Municipal, o que ocorrerá somente após a emissão do termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura do loteamento.

**§ 3º** No instrumento de garantia deverá constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar nos prazos fixados no cronograma físico-financeiro, bem como o número do processo de aprovação do loteamento.

**§ 4º** As propriedades incorporadas ao patrimônio público municipal por força da execução das garantias nas modalidades Garantia Hipotecária e Alienação Fiduciária poderão ser alienados através de leilão e após prévia avaliação.

**Art. 154** - Pagos os emolumentos devidos e outorgada a escritura de caução a que se refere o artigo anterior, ou outra forma de garantia, a Prefeitura Municipal expedirá a competente Licença de Loteamento.

**Parágrafo Único.** Na Licença de Loteamento será explicitado o cronograma físico-financeiro aprovado para a execução das obras e serviços previstos nas Diretrizes Preliminares e a aceitação da garantia.

**Art. 155** - Após a Licença de Loteamento o interessado deverá fazer o Registro do empreendimento no respectivo Cartório de Registro.

**§ 1º** O loteador terá que registrar o loteamento no prazo fixado na legislação federal, sob pena de caducidade do ato de aprovação.

**§ 2º** Após o registro do loteamento o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, 2 (duas) vias do Projeto de Loteamento registrado, dos respectivos memoriais descritivos dos lotes e das áreas públicas, e da certidão de registro.

**§ 3º** Somente após o registro do loteamento o empreendimento poderá ser comercializado.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**Art. 156** - Qualquer modificação no projeto de loteamento aprovado deverá ser submetida à prévia aprovação da Prefeitura Municipal antes da execução das obras, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I. Requerimento solicitando as modificações;
- II. Memorial descritivo das modificações;
- III. 4 (quatro) vias do projeto referente às modificações;
- IV. 1 (uma) via do projeto aprovado;
- V. Anuência expressa de todos os adquirentes de lotes atingidos pela alteração.

**Parágrafo único.** Aprovado o projeto de modificação e expedido o respectivo alvará, deverá este ser averbado no Registro Imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, e encaminhado ao órgão competente da Prefeitura Municipal a cópia da certidão da referida averbação.

**Art. 157** - O loteamento será submetido à fiscalização da Prefeitura Municipal quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana de responsabilidade do empreendedor e constantes da Licença de Loteamento.

**Art. 158** - O loteador deverá comunicar, por escrito, o início de execução das obras de infraestrutura à Prefeitura Municipal e à concessionária do serviço de água e esgoto, para que seja feito o acompanhamento das obras.

**Art. 159** - As obras vistoriadas que estiverem em desacordo com o projeto técnico executivo ou cronograma físico-financeiro, ou memoriais, ou com as especificações técnicas, deverão ter seu(s) empreendedor(es) notificado(s) pela Prefeitura Municipal sobre as irregularidades.

**§ 1º** O loteador deverá apresentar a justificativa e providenciar a regularização, respectivamente, no prazo de 5 (cinco) e 15 (quinze) dias, a contar da data da notificação.

**§ 2º** O não cumprimento da notificação acarretará no embargo do empreendimento, que será suspenso após a correção ou demolição da desconformidade notificada.

**§ 3º** O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo fixado implicará em multa diária conforme disposto na presente lei.

**Art. 160** - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador e após a devida fiscalização, expedirá a Certidão de Recebimento de Loteamento, liberando a garantia oferecida.

**Parágrafo único.** O requerimento do loteador deverá ser acompanhado de uma cópia em meio eletrônico dos projetos do loteamento, tal como executados, que será considerada oficial para todos os efeitos.

**Art. 161** - No caso de não execução das obras e serviços de responsabilidade do empreendedor no prazo definido no cronograma físico-financeiro que integra a Licença de Loteamento, a Prefeitura Municipal, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, deverá executar a garantia oferecida, comunicando os referidos fatos de omissão do loteador ao Ministério Público e à Delegacia de Polícia.

**Parágrafo único.** A execução da garantia implica em a Prefeitura Municipal executar as obras e serviços faltantes conforme discriminadas na Licença de Loteamento.



## SEÇÃO II. DO LICENCIAMENTO DE DESMEMBRAMENTO

**Art. 162** - Considera-se desmembramento, para os efeitos desta lei complementar, a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§ 1º** Fica vedado o desmembramento de glebas para fins urbanos com área superior a 60.000,00m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados), devendo estas ser objeto de loteamento, exceto quando situadas em Corredor Rural ou Corredor Especial.

**§ 2º** Por ocasião dos pedidos de desmembramento, sempre que comprovada a necessidade de abertura de via em gleba com área inferior a 60.000,00m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados), estas deverão ser objeto de loteamento.

**§ 3º** Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para via de circulação e observar as dimensões mínimas de lote previstas na legislação para as diferentes zonas de uso e corredores, conforme disposto nos ANEXO 7 e ANEXO 9 desta Lei, atendidos os critérios urbanísticos para parcelamento do solo constantes no ANEXO 14.

**§ 4º** Os critérios urbanísticos para o desmembramento são aqueles constantes do ANEXO 14 desta Lei.

**Art. 163** - A Licença de Desmembramento de gleba com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverá ser precedida da emissão de Diretrizes Prévias pela Prefeitura Municipal, a ser solicitada pelo proprietário.

**§ 1º** As Diretrizes Prévias poderão ser dispensadas nos processos de desmembramento para fins de adequação de área para posterior aprovação de loteamento.

**§ 2º** O projeto do loteamento de que trata o parágrafo primeiro deste artigo deverá estar em tramitação no órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art. 164** - No desmembramento com área igual ou superior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), deverá ser transferido à municipalidade lote para fins de uso público institucional com área equivalente no mínimo a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total da gleba, bem como 25% (vinte por cento) da gleba para área verde:

**Parágrafo Único.** Cabe à Secretaria de Obras e Serviços Municipais, ouvidos os demais integrantes do Sistema de Planejamento e Gestão Territorial, indicar as áreas mais favoráveis ao uso público quando da emissão de Diretrizes Prévias, observando os critérios urbanísticos e viários definidos por esta Lei.

**Art. 165** - No desmembramento de gleba destinado à Implantação de Condomínios de qualquer natureza a área a ser doada deverá estar junto à estrada ou junto a uma das laterais do terreno, possibilitando a reserva de área para acesso aos lotes encravados ou para a abertura de futuras vias.

**§ 1º** Compete ao interessado informar na solicitação de Diretrizes Prévias para desmembramento a finalidade dos lotes resultantes.

**§ 2º** Nos desmembramentos de que trata o "caput" deste artigo, aplicam-se as disposições urbanísticas, ambientais e de usos para loteamentos previstas nesta lei complementar, no que couber.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**§ 3º** Para efeito de desmembramento, quando existirem edificações nos lotes, deverão ser respeitados nos lotes resultantes o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos previstos nesta legislação.

**Art. 166** - A solicitação de Diretrizes Prévias pelo proprietário para desmembramento de gleba com área igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverá ser instruída com os seguintes documentos:

Requerimento ao Prefeito Municipal, do proprietário, solicitando Diretrizes Prévias;  
Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;  
Proposta de desmembramento da gleba com indicação dos lotes desmembrados e do remanescente em 4 (quatro) vias impressas, na escala 1:1000, e em arquivo digital, formato "dwg", contendo:

- a. Croqui de localização da gleba no município com indicação do sistema de vias do entorno da gleba com a respectiva hierarquia, inclusive ciclovias;
- b. Limite da gleba a ser desmembrada, com medidas e confrontações atualizadas, em conformidade com o registro em cartório;
- c. Memorial de caracterização e relatório fotográfico da vegetação existente, posição correta dos cursos d'água e das nascentes, devendo ser observadas as informações constantes das bases cartográficas oficiais;
- d. Indicação de curvas de nível de metro em metro e malha de coordenadas;
- e. Indicação das áreas de preservação permanente de acordo com os limites estabelecidos pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações;
- f. Indicação do lote que será doado ao Município nos termos do artigo 91, quando for o caso;
- g. Indicação da destinação dos lotes desmembrados se para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais ou industriais, respeitando o zoneamento do local e as diretrizes fixadas para a gleba;
- h. As coordenadas verdadeiras (sistema UTM) dos marcos de partida para a elaboração do levantamento planialtimétrico.

**Art. 167** - De posse das informações a Secretaria de Obras e Serviços Municipais, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT) e as demais Secretarias Municipais integrantes do Sistema de Planejamento e Gestão do Território, deverá aprovar ou solicitar complementação ou alteração da proposta com base nos seguintes pontos:

- I. Localização da área que será doada ao município;
- II. Obras necessárias que permitirão a implantação do desmembramento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres, a serem executadas antes da sua implantação;
- III. Obras e as diretrizes dos dispositivos necessários à retenção e absorção das águas pluviais, visando à prevenção da erosão;
- IV. Supressão de vegetação existente.

**Art. 168** - Atendidas as complementações ou alterações propostas pela Prefeitura Municipal, serão expedidas as Diretrizes Prévias.

**§ 1º** A Prefeitura Municipal tem prazo de 30 (trinta) dias, a partir do protocolo, para emitir as Diretrizes Prévias, desde que atendidas as alterações ou complementações solicitadas.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**§ 2º** As Diretrizes Prévias terão validade de 01 (um) ano, contando da data de sua emissão.

**§ 3º** Caso as informações fornecidas pelo proprietário ou responsável técnico pelo empreendimento estejam em desacordo com a realidade, as Diretrizes Prévias fornecidas ficam canceladas.

**Art. 169** - Após a emissão das Diretrizes Prévias, o Interessado poderá requerer a Licença de Desmembramento apresentando os seguintes documentos:

**I.** Requerimento do proprietário para expedição de Licença de Desmembramento conforme Diretriz Prévia expedida pela Prefeitura Municipal (uma via);

**II.** Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente (uma via original e uma cópia);

**III.** Projeto Executivo do desmembramento, devidamente aprovado pelos órgãos estaduais, assinados pelo proprietário e responsável técnico, em 4 (quatro) vias impressas e uma via em meio digital compatível com software utilizado pela Prefeitura Municipal, com as seguintes informações:

**a.** Curvas de nível resultantes do projeto de terraplenagem, com a devida identificação dos taludes de corte e aterro.

**b.** Todos os lotes deverão ser terraplenados para que os greides da testada do lote sejam necessariamente coincidentes com as vias de situação e tenham ainda declividade uniforme e harmônica;

**IV.** Comprovante de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) devidamente recolhida do responsável técnico pelo desmembramento (três vias impressas).

**§ 1º** Os projetos de que trata este artigo deverão ser assinados pelo proprietário do imóvel e por profissional habilitado, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal.

**§ 2º** A Prefeitura Municipal em qualquer momento poderá solicitar documentos ou projetos complementares necessários à melhor compreensão do empreendimento ou para garantia do cumprimento das disposições do Plano Diretor ou na minimização de impactos ambientais.

**§ 3º** A Prefeitura terá prazo de 90 (noventa) dias para emitir a Licença de Desmembramento, desde que atendidas as solicitações de correções ou complementações de informações.

**Art. 170** - Estando a documentação em conformidade com as disposições da presente lei e da legislação estadual e federal cabível, o desmembramento será aprovado e será emitida a Licença de Desmembramento.

**Art. 171** - Os casos de desmembramento de glebas com área inferior 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ficam dispensados de Diretrizes Prévias, devendo o interessado solicitar diretamente a Licença de Desmembramento, apresentado os documentos relacionados no Art. 169.

**Art. 172** - Emitida a Licença de Desmembramento o Interessado deverá submetê-lo ao registro no competente Cartório, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de emissão da Licença, sob pena de caducidade da mesma.

**§ 1º** Registrado o desmembramento, o interessado deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Prefeitura Municipal para que esta proceda à alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.



**§ 2º** A concessão de Alvará de Construção e Regularização de imóveis objeto de desmembramento fica condicionada à apresentação do certificado de averbação no Registro de Imóveis.

**Art. 173** - É de responsabilidade do proprietário a comunicação formal da existência de restrições ambientais que incidam sobre a área desmembrada, aos órgãos licenciadores, bem como a terceiros, em caso de venda.

### **SEÇÃO III. DO LICENCIAMENTO DE DESDOBRO OU REMEMBRAMENTO**

**Art. 174** - Considera-se desdobro, para o efeito desta lei, a divisão e remembramento a anexação de lotes resultantes de loteamento ou desmembramento aprovado e registrado.

**§ 1º** É vetado o desdobro de lotes em loteamentos licenciados a partir da data de vigência da presente Lei.

**§ 2º** O desdobro ou remembramento deverá atender os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respectiva zona, conforme ANEXO 7 e ANEXO 9.

**Art. 175** - O desdobro ou remembramento de lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

- I.** Requerimento do(s) proprietário (s) solicitando Licença de Desdobro / Remembramento.
- II.** Matrícula atualizada dos lotes envolvidos no processo;
- III.** Croqui do desdobro ou remembramento, contendo:

- a)** o lote a ser desdobrado ou os lotes a serem lembrados e seus dimensionamentos (situação atual);
- b)** as construções existentes;
- c)** a situação do lote, indicando sua localização em relação ao logradouro lindeiro e com identificação de no mínimo, 3 (três) logradouros próximos;
- d)** os lotes resultantes do desdobro ou do remembramento, contendo as suas respectivas dimensões e áreas (situação proposta).

**§ 1º** O remembramento somente será efetivado se os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário.

**§ 2º** Se a Certidão do Registro de Imóveis estiver gravada com ônus de penhora, hipoteca ou arresto, o titular do imóvel deverá obter a anuência dos credores ou a baixa da penhora anteriormente à anexação.

**Art. 176** - Os lotes resultantes do desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas nesta Lei para a zona de uso de sua situação.

**§ 1º** Poderão ser regularizados imóveis com área de terreno menor do que o previsto nesta Lei se comprovada sua existência em data anterior à de publicação desta Lei, mediante apresentação do lançamento do IPTU.

**§ 2º** Os lotes a que se referem o parágrafo anterior deverão ter área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros).



**§ 3º** Para efeito de desdobro, quando existir edificação no lote, deverá ser comprovada a regularidade da construção e respeitados o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação máxima e os recuos previstos na legislação municipal em vigor para a zona de uso de sua localização.

**§ 4º** Fica sob responsabilidade do proprietário do lote resultante do desdobro qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos existentes na via pública, inclusive no passeio.

**Art. 177** - Quando as construções existentes nos lotes a serem desdobrados ou lembrados necessitarem de adequações para que se efetive o desdobro ou remembramento nos termos desta Lei, o proprietário deverá apresentar o projeto de reforma no mesmo processo.

**Parágrafo Único.** As informações a constarem em planta são as mesmas exigidas para Licenciamento de Obras (CAPÍTULO 2 do TÍTULO 9 desta Lei), atendidos os procedimentos constantes no ANEXO 16.

**Art. 178** - Aprovado o projeto de desdobro ou remembramento a Prefeitura Municipal expedirá a respectiva Licença de Desdobro/Remembramento e o responsável deverá submetê-la ao registro no competente cartório, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de emissão da referida Licença, sob pena de caducidade da aprovação.

**§ 1º** Registrado o desdobro ou remembramento, o interessado deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Prefeitura Municipal para que ela proceda à alteração cadastral do imóvel, para posterior tributação.

**§ 2º** A concessão de alvará de construção e/ou regularização de imóvel objeto de desdobro ou remembramento fica condicionada à apresentação do certificado de averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

#### **SEÇÃO IV. DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS E URBANÍSTICOS**

**Art. 179** - É permitida a implantação de condomínios edilícios e urbanísticos (de lotes) no município desde que observadas as disposições postas pelo Plano Diretor e pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações.

**Art. 180** - Os critérios urbanísticos para Condomínios são aqueles constantes do ANEXO 15 desta lei.

**Art. 181** - A Licença de Condomínio em gleba com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverá ser precedida da emissão pela Prefeitura Municipal de Diretrizes Prévias a ser solicitada pelo proprietário.

**Art. 182** - Nos Condomínios com área igual ou superior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), deverá ser doada ao Município, área para fins de uso público institucional área equivalente a no mínimo 5% (cinco por cento) do total do condomínio e localizada fora deste.

**§ 1º** Cabe à Secretaria de Obras e Serviços Municipais, ouvido os demais integrantes do Sistema de Planejamento e Gestão do Território, indicar a área mais favorável à doação, quando da emissão de Diretrizes Prévias, observando os critérios urbanísticos e viários definido por esta lei.





**§ 2º** A doação de áreas a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser formalizada por escritura pública de doação.

**Art. 183** - No Condomínio de que trata o artigo anterior, a área a ser doada deverá estar junto à via de circulação fronteiriça ou junto a uma das laterais do condomínio, de forma a possibilitar a integração com a via existente e garantir acesso a áreas encravadas ou para a abertura de futuras vias.

**§ 1º** Compete ao interessado informar na solicitação de Diretriz Prévia para condomínio a finalidade do mesmo.

**§ 2º** Para efeito de condomínio, quando existir edificação na área a mesma deverá ser regularizada anteriormente ao processo de licenciamento do condomínio.

**Art. 184** - A solicitação de Diretrizes Prévias para Condomínio com área igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverá ser instruída com os seguintes documentos:

Requerimento do proprietário ao Prefeito Municipal solicitando Diretrizes Prévias;  
Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;  
Proposta urbanística de condomínio em 4(quatro) vias impressas, na escala 1:1000, e em arquivo digital, formato "dwg", contendo:

- a. Croqui de localização da gleba no município com indicação do sistema de vias do entorno da gleba com a respectiva hierarquia, inclusive ciclovias;
- b. Limite da gleba onde será implantado o condomínio com medidas e confrontações atualizadas, em conformidade com o registro em cartório;
- c. Memorial de caracterização e relatório fotográfico da vegetação existente, posição correta dos cursos d'água e das nascentes, devendo ser observadas as informações constantes das bases cartográficas oficiais;
- d. Indicação de curvas de nível de metro em metro e malha de coordenadas;
- e. Indicação das áreas de preservação permanente (APP) de acordo com os limites estabelecidos pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações;
- f. Indicação da área que será doada ao Município nos termos do Art. 183, quando for o caso;
- g. Indicação da destinação do condomínio respeitando o zoneamento do local e as diretrizes fixadas para a gleba;
- h. Indicação das unidades autônomas, com numeração, medidas de perímetro e área;
- i. As coordenadas verdadeiras (sistema UTM) dos marcos de partida para a elaboração do levantamento planialtimétrico.

**Art. 185** - De posse das informações a Secretaria de Obras e Serviços Municipais, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial e as demais Secretarias Municipais integrantes do Sistema de Planejamento e Gestão do Território, deverá aprovar ou solicitar complementação ou alteração da proposta com base nos seguintes pontos:

- I. Localização da área que será doada ao município;
- II. Obras necessárias que permitirão a implantação do condomínio em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres, a serem executadas antes da sua implantação;
- III. Obras e diretrizes dos dispositivos necessários à retenção e absorção das águas pluviais, visando à prevenção da erosão;



- IV. Supressão de vegetação existente;
- V. Obras necessárias de infraestrutura de forma a atender o empreendimento.

**Art. 186** - Atendidas as complementações ou alterações propostas pela Prefeitura Municipal, serão expedidas as Diretrizes Prévias.

**§ 1º** A Prefeitura Municipal tem prazo de 30 (trinta) dias, a partir do protocolo, para emitir as Diretrizes Prévias, desde que atendidas as alterações ou complementações solicitadas.

**§ 2º** As Diretrizes Prévias terão validade de 01 (um) ano, contando da data de sua emissão.

**§ 3º** Caso as informações fornecidas pelo proprietário ou responsável técnico pelo empreendimento estejam em desacordo com a realidade, a Diretriz Prévia fornecida fica cancelada.

**Art. 187** - Após a emissão de Diretrizes Prévias, o interessado poderá requerer a Licença de Condomínio apresentando os seguintes documentos:

**I.** Requerimento do proprietário para expedição de Licença de Condomínio conforme Diretriz Prévia expedida pela Prefeitura Municipal (uma via);

**II.** Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente (uma via original e duas cópias);

**III.** Projeto Executivo do condomínio, devidamente aprovado pelos órgãos estaduais, quando for o caso, assinados pelo proprietário e responsável técnico e ainda apresentar as seguintes informações, em 4 (quatro) vias impressas e uma via em meio digital compatível com software utilizado pela Prefeitura Municipal:

**a.** Curvas de nível resultantes do projeto de terraplenagem, com a devida identificação dos taludes de corte e aterro;

**b.** Indicação das áreas verdes e de uso comum, atendendo aos percentuais mínimos apresentados no ANEXO 15 desta Lei.

**c.** Todas as porções Ideais deverão ser terraplenadas para que os greides da testada do lote sejam necessariamente coincidentes com as vias de situação e apresentem ainda declividade uniforme e harmônica;

**IV.** Projeto executivo da solução a ser adotada para o abastecimento de água potável e do sistema de coleta, afastamento e tratamento dos esgotos, devidamente aprovado pela concessionária do serviço;

**V.** Projeto executivo da solução de rede elétrica e iluminação interna, devidamente aprovada pela concessionária do serviço;

**VI.** Projeto de Pavimentação, Guia e Sarjeta das vias internas do condomínio atendendo o Decreto Estadual nº 43.285/98;

**VII.** Projeto executivo da solução de drenagem de águas pluviais de forma a permitir a infiltração de águas pluviais nos limites do condomínio, atendendo o Decreto Estadual 43.285/98;

**VIII.** Projeto de arborização do condomínio, que deverá atender aos mesmos critérios estabelecidos para loteamentos (SEÇÃO VI DO CAPÍTULO 2 DESSE TÍTULO);

**IX.** Comprovante de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) devidamente recolhido do responsável técnico pelo condomínio (três vias impressas).

**§ 1º** Os projetos de que trata este artigo deverão ser assinados pelo proprietário do imóvel e por profissional habilitado, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal.



**§ 2º** A Prefeitura Municipal em qualquer momento poderá solicitar documentos ou projetos complementares necessários à melhor compreensão do empreendimento ou para garantia do cumprimento das disposições do Plano Diretor ou na minimização de impactos ambientais.

**§ 3º** A Prefeitura terá prazo de 90 (noventa) dias para emitir a Licença de Condomínio, desde que atendidas as solicitações de correções ou complementações de informações.

**Art. 188** - Estando a documentação em conformidade com as disposições da presente lei e da legislação estadual e federal cabível, o condomínio será aprovado e emitida a Licença de Condomínio.

**Art. 189** - Os casos de condomínio com área inferior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) o interessado está dispensado de Diretriz Prévia e deverá solicitar diretamente a Licença de Condomínio apresentando os documentos relacionados no Art. 187.

**Art. 190** - Emitida a Licença de Condomínio o interessado deverá providenciar a sua formalização nos termos da legislação federal que rege o assunto, no prazo de um ano, contados da data de emissão da Licença, sob pena de caducidade da mesma.

**§ 1º** Formalizado o Condomínio, o Interessado deverá encaminhar cópia do ato à Prefeitura Municipal para que esta proceda à alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

**§ 2º** Nas incorporações de condomínio de lotes a que se refere o Art. 3º do Decreto-lei 271, de 28 de fevereiro de 1967, a execução das obras de infraestrutura equipara-se à construção da edificação, para fins de instituição e especificação do condomínio.

**§ 3º** A concessão de Alvará de Construção e Regularização de imóveis em condomínios fica condicionada à apresentação do certificado de averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 191** - É de responsabilidade do proprietário a comunicação formal da existência de restrições ambientais que incidam sobre a área a ser condominiada, aos órgãos licenciadores, bem como a terceiros, em caso de venda.

## **SEÇÃO V. DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA EM EMPREENDIMENTO DE PARCELAMENTO DE SOLO E CONDOMÍNIO DE QUALQUER NATUREZA**

**Art. 192** - Quando obras ou serviços relacionados à implantação de empreendimentos de parcelamento de solo ou condomínios provocarem assoreamento dos cursos d'água, a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente e notificará o empreendedor para promover o desassoreamento.

**Parágrafo único.** A Certidão de recebimento de Loteamento somente será emitida após o desassoreamento dos cursos d'água e respectivo aceite pela Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente.

**Art. 193** - A Prefeitura Municipal vistoriará as obras executadas, no prazo de 15 (quinze) dias, a partir de sua solicitação pelo loteador, sendo que as obras aceitas e recebidas definitivamente pela Prefeitura Municipal ficarão sob a responsabilidade civil do loteador por um período de 5 (cinco) anos.

**Art. 194** - Não será permitida a aprovação de novo loteamento por pessoas físicas ou jurídicas que possuam loteamento aprovado cujas obras estejam com cronograma em atraso ou



apresentem outro tipo de irregularidade na execução, ou quando os proprietários ou envolvidos tenham promovido parcelamento clandestino no Município ainda não regularizado.

**Art. 195** - O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal, juntamente com todos os documentos para aprovação do loteamento, o contrato-padrão de compra e venda dos lotes, que será submetido à análise da Secretaria de Obras e Serviços Municipais, através dos seus órgãos competentes.

**Art. 196** - A indivisibilidade dos lotes deverá constar de cláusula expressa em todos os instrumentos de transferência de posse e propriedade das unidades oriundas do parcelamento.

**Art. 197** - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que venha a ocorrer, em relação àquelas constantes no projeto de loteamento aprovado.

**Art. 198** - Poderão ser parcialmente liberados para construção os loteamentos aprovados, registrados e dotados de obras de terraplenagem, arruamento, demarcação de lotes, sistema de abastecimento de água, rede de coleta e afastamento de esgotos, energia elétrica domiciliar, devidamente aceitos pela Prefeitura Municipal e concessionárias.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo determinará, mediante Decreto, os loteamentos que poderão ser beneficiados com as disposições deste artigo.

**Art. 199** - Qualquer publicidade relativa ao loteamento deverá obrigatoriamente conter as seguintes informações:

- I. Data e número do processo de aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal;
- II. Data do registro e número da matrícula do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. Obras a serem executadas pelo loteador; e
- IV. Prazo para início e término das obras de responsabilidade do loteador.

## ***CAPÍTULO 15. DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS***

### **SEÇÃO I. DOS CONCEITOS GERAIS**

**Art. 200** - O parcelamento do solo deverá atender aos requisitos técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais estabelecidos nesta Seção.

**Art. 201** - Não poderão ser parcelados para fins urbanos:

- I. Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública ou situados em locais onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas sem que sejam previamente saneados, sendo obrigatória a apresentação de laudo técnico que ateste este saneamento, elaborado por profissional habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e com a manifestação da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB;



- III.** Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), considerada a sua cota natural;
- IV.** Terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação, incluídos locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica;
- V.** Onde houver proibição para o tipo de empreendimento pretendido em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico e espeleológico;
- VI.** Áreas de Preservação Permanente, nos termos e limites estabelecidos na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações;
- VII.** Glebas localizadas na Zona Rural, exceto no caso de Corredor Rural, conforme descrito no Art. 75 desta Lei;
- VIII.** Glebas localizadas na Zona de Conservação Hídrica (ZCH), exceto quando inseridas em Corredor Rururbano ou em Corredor Especial, atendidos os critérios específicos para cada um definidos no ANEXO 14 desta Lei;
- IX.** Glebas localizadas na Zona de Conservação de Biodiversidade (ZCBio) e na Zona de Preservação (ZP) da Macrozona Rururbana;
- X.** Glebas localizadas na Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR) da Macrozona Urbana.

## SEÇÃO II. DAS QUADRAS E DOS LOTES

**Art. 202** - As áreas destinadas a lotes resultantes do projeto de loteamento ou desmembramento deverão atender às dimensões estabelecidas para cada zona de uso, nos termos dos ANEXO 7 e ANEXO 9 desta Lei, observados os seguintes parâmetros mínimos:

- I.** A declividade máxima ou final do lote será definida pelo quociente da diferença da altura de seu ponto de cota altimétrica mais alta com relação ao ponto de cota altimétrica mais baixa, e a menor distância horizontal entre estes;
- II.** Definida a declividade final do lote e da via de situação, a área e a testada mínimas dos lotes serão estabelecidas conforme quadro abaixo:

Declividade do lote (%)	Área mínima (m <sup>2</sup> )
até 25%	250,00
De 25 a 30%	300,00

- III.** Não serão admitidos lotes com declividade final de projeto superior a 30% (trinta por cento), exceto:
- a.** Nos Corredores Rururbanos e nos Corredores Especiais em que os lotes resultarem de projeto de desmembramento;
- b.** Nos Corredores Rurais (estradas vicinais), devendo atender às restrições apresentadas no TÍTULO 7, CAPÍTULO 1, SEÇÃO IV.



**Art. 203** - O comprimento máximo das quadras será de 250,00m (duzentos e cinquenta metros), excetuando-se os loteamentos em Corredor Rururbano, Corredor Especial e Corredor Rural, onde o comprimento máximo será de 300,00m (trezentos metros).

**Parágrafo único.** Quando a quadra ultrapassar a extensão máxima definida no "caput" desse artigo deverá ser prevista via de circulação de veículos.

**Art. 204** - Os lotes não poderão confrontar-se com as Áreas de Preservação Permanente (APP) definidas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, exceto no caso de lotes resultantes de projeto de desmembramento no Corredor Rururbano ou de lotes resultantes de loteamento ecológico em Corredor Especial ou em Corredor Rural.

### SEÇÃO III. DA REDE VIÁRIA

**Art. 205** - As vias de circulação do projeto de loteamento deverão, obrigatoriamente, articular-se com as vias públicas adjacentes existentes e harmonizar-se com a topografia local.

**§ 1º** A Prefeitura Municipal indicará, na fase de Diretrizes Prévias, as vias projetadas que deverão ser incorporadas ao projeto do loteamento.

**§ 2º** Somente serão admitidas vias em "cul de sac" quando não houver condições técnicas de continuidade viária, situação essa devidamente comprovada pelo técnico responsável pelo projeto.

**§ 3º** Não poderão ser implantadas vias nas Áreas de Preservação Permanentes (APP) ao longo de corpos d'água e ao redor de nascentes, nem poderão estar sobre áreas suscetíveis a deslizamentos ou onde haja risco à erosão.

**Art. 206** - As vias locais com acesso único para entrada e saída deverão ter comprimento máximo de 150,00m (cento e cinquenta metros), medidos entre o eixo da via transversal e o seu final, exceto quando se tratar de loteamento nos Núcleos Urbanos de Apoio, em que poderá ter até 300,00m (trezentos metros).

**Parágrafo único.** As vias em "cul de sac" devem observar o raio mínimo de 10,00m (dez metros) de pista na extremidade em "cul de sac".

**Art. 207** - O projeto do sistema viário deverá ser elaborado de modo a evitar o trânsito de passagem para veículos por vias locais, que se destinarão preferencialmente ao acesso dos respectivos lotes lindeiros.

**Art. 208** - O traçado, as dimensões, o perfil e a inclinação das vias públicas obedecerão aos parâmetros urbanísticos constantes do ANEXO 11 desta Lei.

**§ 1º** No projeto do loteamento deverá constar a classificação do sistema viário em quadro específico contendo a relação das vias e sua respectiva classificação em vias locais, vias coletoras, vias arteriais, estradas municipais, estradas intermunicipais e rodovias estaduais, conforme o ANEXO 11 desta Lei.

**§ 2º** Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos das guias serão concordados por arco de círculo de raio mínimo na forma do disposto na tabela abaixo:





<b>Cruzamento de vias</b>	<b>Raio mínimo (em metros)</b>
via local com via local	9,00
via local com via coletora	9,00
via local com via arterial	11,00
via coletora com via arterial	11,00
via coletora com via coletora	11,00
via arterial com via arterial	14,00

**§ 3º** Eventualmente, as declividades máximas previstas no ANEXO 11 desta Lei poderão ser alteradas em função das características geomorfológicas do solo, tendo em vista o controle de erosão, limitadas a extensões de até 100,00m (cem metros).

**Art. 209** - Não é permitido o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à mesma, devendo ser adotada a mesma denominação no trecho novo.

**Art. 210** - A Prefeitura Municipal estabelecerá nas diretrizes, os requisitos técnicos específicos que deverão ser observados no traçado do arruamento e na sua implantação, quando necessário.

**Parágrafo único.** As ciclovias deverão ser incluídas no projeto de loteamento, obedecendo aos parâmetros estabelecidos no ANEXO 11 desta Lei complementar.

**Art. 211** - Todas as vias de circulação, inclusive as ciclovias, deverão possuir iluminação pública.

**Parágrafo único.** Deverá ser prevista iluminação complementar junto aos canteiros centrais e calçadas, desde que tecnicamente justificado.

**Art. 212** - As vias de circulação dos novos parcelamentos do solo deverão ser feitas com pavimento que comprovadamente permita a infiltração das águas pluviais no solo, atendendo ao disposto no Decreto Estadual 43.285/1998 e aos critérios constantes nos ANEXOS 11 e 14.

#### **SEÇÃO IV. DA INFRAESTRUTURA**

**Art. 213** - Os novos parcelamentos do solo devem atender aos seguintes requisitos:

**I.** Implantação de sistemas de coleta, tratamento e disposição dos efluentes líquidos e dos resíduos sólidos, que devem estar efetivamente em condições de funcionamento antes da ocupação dos lotes;

**II.** Vias públicas dotadas de sistema de drenagem das águas superficiais, implantado de forma adequada;

**III.** Áreas verdes públicas não-impermeabilizadas, correspondendo a 20% (vinte por cento) do tamanho da gleba, podendo parte ser constituída de sistema de lazer, com percentuais variando conforme a localização;

**IV.** Programação de arborização das áreas verdes e do sistema viário;



**V.** Implantação de cobertura vegetal ou de outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplenadas ou desprovidas de vegetação;

**VI.** Execução das vias locais, dos acessos de pedestres, das calçadas e dos estacionamentos com técnicas que, comprovadamente, permitam a infiltração das águas pluviais;

**VII.** A observância ao disposto no Decreto Estadual nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, quando se tratar de parcelamento do solo para fins residenciais ou núcleos habitacionais.

**§ 1º** O disposto nos incisos V e VI deste Artigo deve ser executado concomitantemente com a terraplenagem e a instalação da rede de saneamento básico.

**§ 2º** Nos parcelamentos do solo, a critério do órgão ambiental competente, as áreas de preservação permanente definidas pelo Artigo 2º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, podem, sem perder esta qualidade, ser incorporadas aos lotes ou destinadas às áreas verdes públicas.

**§ 3º** As áreas verdes públicas não-impermeabilizadas de que trata o inciso III, podem ser constituídas por sistema de lazer e pela área dos passeios efetivamente não-pavimentados.

**Art. 214** - Havendo interferência ou utilização, sob qualquer forma, dos recursos hídricos deve ser ouvido o Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE, informado o Comitê de Bacia Hidrográfica e o Colegiado Gestor.

**Art. 215** - Nos projetos de loteamento, o impacto nas condições de vazão de escoamento pluvial e de sua infiltração no solo ao longo do tempo, em decorrência da futura urbanização, deverá ser compensado com a implantação de obras de drenagem e de macrodrenagem.

**§ 1º** As obras de que trata este artigo poderão ser constituídas por áreas e pavimentos permeáveis, poços de infiltração, bacias de retenção e dispositivos de dissipação de energia.

**§ 2º** As diretrizes de drenagem e macrodrenagem deverão ser expedidas pelos respectivos órgãos técnicos competentes da Prefeitura Municipal e deverão ser parte integrante das diretrizes do loteamento.

**Art. 216** - Quando o projeto de parcelamento exigir obra de terraplenagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstradas e asseguradas:

**I.** Inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após sua conclusão;

**II.** A proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplenagem;

**III.** As condições de segurança para implantação de edificações nas áreas terraplenadas.

**§ 1º** A demonstração referida neste artigo será feita por meio de projeto de engenharia elaborado com base nas Normas e Especificações para Execução de Serviços de Terraplenagem da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e deverá conter:

**I.** Curvas de nível naturais de metro em metro;

**II.** Relatórios de inspeção e sondagens que caracterizem perfeitamente as condições do terreno relacionadas com a erosão do solo e presença do lençol freático;

**III.** Perfis longitudinais das vias: greide natural e projetado de acordo com as inclinações previstas nesta lei complementar;

**IV.** Seções transversais das vias a cada 20,00m (vinte metros);

**V.** Curvas de nível finais de metro em metro;





**VI.** Planta de manchas com a definição dos volumes e delimitação das áreas de corte e aterro e projeções dos taludes;

**VII.** Estruturas de contenção;

**VIII.** Relatório fotográfico com a caracterização da vegetação preexistente;

**IX.** Relatório fotográfico e laudo batimétrico dos córregos existentes na propriedade e em seu entorno até uma distância de 60,00m (sessenta metros);

**X.** Memorial descritivo com os critérios e especificações técnicas do projeto e da obra os quais deverão observar as Normas e Especificações para Execução de Serviços de Terraplenagem da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, contendo no mínimo:

- a) condições de segurança para implantação de edificações nas áreas terraplenadas;
- b) medidas a serem tomadas para a proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplenagem;
- c) tipo de controle tecnológico de solo que será executado durante as obras de abertura de arruamento;
- d) sequência da execução das obras que impeça a instauração do processo erosivo e seu desenvolvimento;
- e) o regime pluviométrico considerado para a elaboração do cronograma dessas obras;
- f) o cálculo dos volumes de corte e aterro;
- g) orçamento das obras de terraplenagem;
- h) cronograma de execução das obras e serviços.

**XI.** Cronograma de execução das obras e serviços;

**XII.** Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente aos projetos e relatórios, recolhida por profissional habilitado.

**§ 2º** As especificações de execução das obras referidas no inciso X do § 1º deste artigo devem ser elaboradas considerando:

**I.** A implantação do sistema viário, ajustando a conformação do terreno, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando proteção adequada às áreas vulneráveis;

**II.** A execução das obras relativas ao parcelamento em sequência que impeça a instauração do processo erosivo e seu desenvolvimento;

**III.** O regime pluviométrico considerado para a elaboração do cronograma dessas obras;

**IV.** A valorização dos recursos naturais e paisagísticos existentes no local, buscando a sua preservação;

**V.** A reposição da camada superficial do solo nos locais terraplenados e o plantio de vegetação rasteira nas áreas públicas e nas quadras, após as obras de terraplenagem.

**§ 3º** As obras de terraplenagem que resultarem em taludes de corte ou aterro deverão atender as seguintes especificações:

**I.** Os lotes serão projetados de forma a garantir a acessibilidade junto ao recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), ou recuo maior quando estabelecido em lei, devendo o restante do lote ser projetado de forma a garantir sua edificabilidade;

**II.** Deverão ser observadas as disposições da alínea "c" do inciso V do artigo 55 desta lei complementar;

**III.** O talude deverá possuir inclinação máxima atendendo à relação vertical e horizontal de 2/3 (dois para três) para aterros e 3/2 (três para dois) para corte, ou maior, caso as condições geotécnicas do terreno o permitam, quando as obras de corte ou aterro resultarem em taludes com altura superior a 5,00m (cinco metros);



**IV.** Deverão ser criadas bermas escalonadas no máximo a cada 5,00m (cinco metros) de diferença de cota altimétrica, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), providas de canaletas de drenagem nos pés do talude e inclinação da plataforma na seção transversal de 1% (um por cento) a 2% (dois por cento) no sentido de seu interior e na seção longitudinal de 1% (um por cento) a 5% (cinco por cento), quando as obras de corte ou aterro resultarem em taludes com altura superior a 5,00m (cinco metros);

**V.** As bermas deverão ser dotadas de escadas hidráulicas e canaletas de drenagem pluvial;

**VI.** Quando não for possível vencer os desníveis do terreno com taludes, poderão ser projetadas estruturas de contenção, que serão dimensionadas em projetos específicos, em função das sondagens locais e de forma a garantir vida útil da obra de no mínimo 50 (cinquenta) anos;

**VII.** As estruturas de contenção não poderão conter, em hipótese alguma, soluções que envolvam o subsolo de lotes, áreas institucionais ou terrenos de terceiros.

**§ 4º** Qualquer obra de adequação, alargamento, integração e/ou concordância do projeto do loteamento à malha viária existente será de responsabilidade do loteador, devendo ser incluídas no cronograma físico-financeiro.

**§ 5º** O projeto de terraplenagem deverá contemplar as calçadas, de forma a garantir o acesso ao interior dos lotes sem originar desnível entre uma testada e outra, mantendo-as num só plano em toda a quadra, atendendo às disposições na Norma ABNT NBR 9050, com suas alterações.

**§ 6º** Não serão admitidas salas de taludes e soleiras sobre lotes e Áreas de Preservação Permanente, definidas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações.

## SEÇÃO V. DAS ÁREAS PÚBLICAS

**Art. 217** - Os loteamentos deverão destinar áreas para fins públicos, dependendo da Macrozona ou Zona em que estão inseridos, em percentuais mínimos sobre a totalidade da gleba a ser loteada.

**§ 1º** Na Macrozona Urbana os parcelamentos deverão destinar pelo menos:

- I.** 15% (quinze por cento) da gleba para o sistema de circulação;
- II.** 7,5% (sete e meio por cento) da gleba para área institucional;
- III.** 20% (vinte por cento) da área útil da gleba (descontadas as APPs) de área verde pública, podendo até 5% (cinco por cento) serem constituídos por sistema de lazer e pela área dos passeios efetivamente não pavimentada;
- IV.** 5% (cinco por cento) para sistemas de lazer.

**§ 2º** Nos Núcleos Urbanos de Apoio deverão ser destinados pelo menos:

- I.** 15% (quinze por cento) da gleba para sistema de circulação;
- II.** 7,5% (sete e meio por cento) da gleba para área institucional;
- III.** 25% (vinte e cinco por cento) da área útil da gleba (descontadas as APPs) de área verde pública, podendo até 5% (cinco por cento) serem constituídos por sistema de lazer e pela área dos passeios efetivamente não pavimentada;
- IV.** 5% (cinco por cento) para sistemas de lazer.

**§ 3º** No Corredor Rururbano deverão ser destinados pelo menos:



- I. 15% (quinze por cento) da gleba para sistema de circulação;
- II. 7,5% (sete e meio por cento) da gleba para área institucional;
- III. 25% (vinte e cinco por cento) da área útil da gleba (descontadas as APPs) de área verde pública, podendo até 5% (cinco por cento) serem constituídos por sistema de lazer e pela área dos passeios efetivamente não pavimentada;
- IV. 5% (cinco por cento) para sistemas de lazer.

**§ 4º** Nos Corredores Especiais e nos Corredores Rurais, os loteamentos na modalidade Ecológico deverão destinar pelo menos:

- I. 10% (dez por cento) da gleba para sistema de circulação;
- II. 7,5% (sete e meio por cento) da gleba para área institucional;
- III. 60% (sessenta por cento) da área útil da gleba (descontadas as APPs) de área verde pública, devendo no mínimo 40% (quarenta por cento) da área da gleba ser composta por vegetação nativa;
- IV. 5% (cinco por cento) para sistemas de lazer, podendo ser considerados dentro da área verde pública, sem comprometimento da área composta por vegetação nativa.

**Art. 218** - Quando o espaço necessário para vias de circulação for inferior a 15% (quinze por cento), o excedente, até esse limite, será acrescentado às áreas institucionais, devendo o total de áreas públicas contabilizar pelo menos 35% (trinta e cinco por cento).

**Art. 219** - As áreas destinadas à finalidade institucional, área verde e sistema de lazer de uso público deverão estar situadas em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização.

**Art. 220** - Os locais reservados para área Institucional, área verde e sistema de lazer deverão atender as seguintes disposições:

I. As áreas institucionais e de sistema de lazer deverão situar-se em parcelas de terrenos de configuração topográfica natural com declividade de até 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador, quando a declividade for maior do que 15% (quinze por cento);

II. Os sistemas de lazer deverão se localizar de forma central no loteamento e, preferencialmente, circundados por via pública;

III. As áreas verdes serão, preferencialmente, situadas em áreas limítrofes às áreas de preservação permanente determinadas pela legislação ambiental vigente, devendo compor parques lineares;

IV. As rotatórias e canalizações do sistema viário, assim como as faixas "non aedificandi", não poderão ser computadas como parte do percentual de área verde, sistema de lazer ou de área institucional;

V. Deverá ser evitada a excessiva fragmentação das áreas verdes e dos sistemas de lazer, com o objetivo de otimizar a utilização e a manutenção das mesmas;

VI. Não serão permitidas áreas verdes e sistemas de lazer cuja localização configure situação de confinamento;

VII. As áreas institucionais devem ter no mínimo 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).



**VIII.** Caso o lote destinado a área institucional ultrapassar demais a área citada no inciso anterior, poderá ser dividida em áreas próximas;

**IX.** As áreas institucionais deverão ser adjacentes às já existentes, às APPs e às áreas de Reserva Legal.

## **SEÇÃO VI. DA ARBORIZAÇÃO**

**Art. 221** - Os novos parcelamentos do solo, públicos ou privados, bem como os condomínios urbanísticos são obrigados a apresentar Projeto de Arborização Urbana como condição para aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo.

**Parágrafo Único.** O Projeto de Arborização Urbana deverá ser elaborado por profissional habilitado, contratado às expensas do empreendedor.

**Art. 222** - Os condomínios urbanísticos (de lotes) que se implantarem no Corredor Rural deverão atender ao mesmo percentual de área verde exigido para Loteamentos Ecológicos, disposto no § 4º do Art. 217, podendo a mesma ocorrer de forma dispersa (dentro de cada unidade autônoma) ou concentrada, devendo a mesma constar como Reserva Legal.

**Art. 223** - Compete ao órgão ambiental municipal da Prefeitura do Município de São Bento do Sapucaí aprovar, acompanhar e fiscalizar o fiel cumprimento do disposto no Projeto de Arborização Urbana.

**Art. 224** - A implantação do Projeto de Arborização Urbana deverá obedecer às seguintes especificações:

**I.** Projeto executivo contendo memorial descritivo, de cálculo e plantas com localização georreferenciada das mudas, contendo as seguintes informações técnicas básicas e parâmetros sobre a arborização:

- a) Espaçamento entre mudas;
- b) Distância mínima de esquina;
- c) Altura das mudas: mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura do fuste e mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura total;
- d) Diâmetro na Altura do Peito (DAP) mínimo de 3 (três) centímetros, medidos aproximadamente a 1,30 (um metro e trinta centímetros) do solo;
- e) Dimensão do berço (mínimo de 60 x 60 x 60 centímetros);
- f) Informações sobre a adubação química e orgânica;
- g) Tutoramento e proteção;
- h) Irrigação;
- i) Tratos culturais, como poda de galhos, folhas e raízes, com vista à formação, condução, manutenção, segurança;
- j) Disposição das mudas conforme a insolação e fiação, para implantação das mudas nas faces norte e oeste.

**II.** Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou outro documento equivalente;

**III.** Relação de espécies utilizadas: o projeto deverá prever uso preferencial de espécies nativas regionais, em especial do Bioma do Mata Atlântica, conforme previsto no Plano Municipal de



Arborização Urbano, sendo aceitável no mínimo 30 espécies, sendo que nenhuma dessas espécies esteja representada por mais de 15% do total.

**IV.** O projeto poderá empregar espécies exóticas, frutíferas ou de outros biomas da flora nativa brasileira, contando que o número de mudas destas espécies possua número de indivíduos superior a 10% do total.

**V.** O empreendedor é responsável pela implantação e manutenção do Projeto de Arborização Urbana pelo período mínimo de 2 (dois) anos;

**VI.** O empreendedor deverá ajustar a instalação de posteamento nas faces sul e leste das vias públicas a fim de permitir o plantio de árvores de grande porte onde o sol incidir no período da tarde;

**VII.** Utilizar fiação aérea compacta ou subterrânea;

**VIII.** Apresentar cronograma que contemple as condições necessárias para o manejo, tais como: plantio, cuidados, manutenção, condução, substituição e reposição de indivíduos, tratamentos fitossanitários, critérios estabelecidos para podas e retiradas de árvores, além de garantias de que o projeto seja implantado.

**§ 1º** Todo projeto de arborização em novos licenciamentos deve ser avaliado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente.

**§ 2º** O projeto deverá garantir a implantação integral de arborização urbana e será parte dos custos de implantação do empreendimento.

**Art. 225** - O custo e a execução da arborização objeto do Projeto de Arborização Urbana são de total responsabilidade do empreendedor, devendo estar concluída antes de ocorrer a ocupação dos lotes com edificação no caso de loteamentos e desmembramento, ou antes do início da construção das edificações nas unidades autônomas no caso de condomínios urbanísticos.

**Parágrafo Único.** O proprietário ou sucessor deverá firmar termo de compromisso de manutenção das espécies arbóreas, que deverá vir acompanhado do respectivo cronograma, com mínimo de 2 (dois)anos, bem como laudo técnico a cada 12 (doze) meses, devidamente assinado por responsável técnico habilitado.

## ***CAPÍTULO 16. DA AUTORIZAÇÃO DE FECHAMENTO PARA CONTROLE DE ACESSO EM LOTEAMENTOS***

**Art. 226** - São passíveis de fechamento para controle de acesso os loteamentos que tenham lotes de uso exclusivamente residencial, desde que localizados na Macrozona Rururbana e atendendo todas as disposições dos parágrafos a seguir.

**§ 1º** As áreas públicas e institucionais deverão estar localizadas junto à via pública de acesso ao loteamento, devendo estar fora dos limites de fechamento.

**§ 2º** Os fechamentos deverão permitir a visualização no interior do loteamento, sendo vedado o uso de muros.

**§ 3º** No caso de loteamento já concluído e, simultaneamente, em que mais de 50% das unidades estiverem vendidas, deverá ser formada uma associação de moradores, que constituirão uma pessoa jurídica para dar entrada no pedido de fechamento.

**§ 4º** A entrada de qualquer pessoa poderá ser permitida.

**§ 5º** A manutenção das áreas públicas intramuros é de responsabilidade da associação de moradores, eximindo a municipalidade de quaisquer ônus decorrentes de manutenção e obras nessas áreas.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**§ 6º** A área máxima de fechamento é de 300.000,00 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados), sendo proibida a colocação de portarias e fechamentos para áreas maiores do que tal.

**§ 7º** Deverá haver pelo menos uma faixa de 14,00m (catorze metros) em cada lateral do loteamento para eventual construção de via para acesso às áreas encravadas.

**§ 8º** O pedido de fechamento de loteamento poderá ser indeferido pela Prefeitura Municipal se houver interrupção do sistema viário ou prejuízo na fruição de pessoas para acesso aos pontos de interesse turístico ou para a realização de atividades no meio natural, como trilhas, escalada e afins, reconhecidos pela Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico.

**§ 9º** O fechamento a que se refere o caput deste artigo só poderá ser concedido a conjunto de lotes que estejam em situação regular junto à Prefeitura Municipal.

**§ 10º** Em todos os casos, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT) deverá ser consultado, tendo poder de veto na aprovação de fechamentos.

**Art. 227** - O licenciamento de loteamentos com controle de acesso deverá observar o disposto na SEÇÃO I do CAPÍTULO 1 deste TÍTULO.

**Art. 228** - A autorização para fechamento de loteamentos deverá ser solicitada junto à Secretaria de Obras, devendo o interessado ingressar na Prefeitura com os seguintes documentos:

- I. Requerimento dos proprietários solicitando autorização para fechamento de área loteada;
- II. Cópia simples do Estatuto Social da Associação de Proprietários;
- III. Cópia simples do Regimento Interno da Associação de Proprietários;
- IV. Cópia autenticada, com firmas reconhecidas da Ata de Assembléia Geral da Associação dos Proprietários, com cópias do RG e CPF dos representantes legais;
- V. Cópia simples do CNPJ da Associação dos Proprietários;
- VI. Cópia simples do cartão de Inscrição Municipal da Associação dos Proprietários;
- VII. Relação pormenorizada e quantitativa dos imóveis existentes no perímetro do fechamento;
- VIII. Identificação através dos números dos RG e CPF de cada um dos requerentes/proprietários, bem como o número da Inscrição Imobiliária municipal dos respectivos imóveis;
- IX. Declaração ou Ata de Assembléia da Associação de Proprietários que ateste que o pedido de autorização do fechamento foi assinado por 50% +01 dos proprietários dos imóveis situados dentro do perímetro do fechamento;
- X. Projeto do Fechamento em escala 1:1000 indicando:
  - a) perímetro do fechamento;
  - b) tipo do fechamento (alambrado, cerca viva, outro);
  - c) número dos lotes dentro do fechamento;
  - d) áreas públicas, lotes, quadras e vias existentes dentro do perímetro;
  - e) imóveis externos confrontantes ao fechamento.
  - f) quadro de áreas com as áreas de sistema viário inseridas no perímetro a ser fechado e a área total do fechamento;
- XI. Projeto do tipo de controle de acesso (planta, cortes, fachadas) com indicação da localização dos controles de acesso, portões de veículos e pedestres, faixas, rampas, áreas de acúmulo de veículos e guarita em escala mínima de 1:100.
- XII. Guarita com área máxima total de 50m<sup>2</sup>.
- XIII. Projeto de paisagismo das áreas verdes, caso haja alteração do projeto originalmente aprovado e implantado, identificando espécies arbóreas, mobiliário, equipamentos urbanos, bem como outros elementos;



- § 1º** Todos os projetos devem ser apresentados com o Selo Padrão da Prefeitura;  
**§ 2º** Comprovante de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) de todos os projetos apresentados;  
**§ 3º** Aprovação prévia do Corpo de Bombeiros do Município ao controle de acesso proposto.

## **TÍTULO 9. DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 229** - Para efeito dessa lei, ficam valendo as definições contidas no ANEXO 13.

### ***CAPÍTULO 17. DAS ATIVIDADES URBANAS E RURAIS***

**Art. 230** - As atividades e usos urbanos ficam divididos nas seguintes categorias de uso:

- I.** R1: Uso Residencial Unifamiliar;
- II.** R2: Uso Residencial caracterizado por duas moradias no mesmo imóvel, podendo estas ser sobrepostas ou não;
- III.** RC: Uso Residencial Coletivo, entendendo-os como condomínios verticais ou horizontais, edifícios ou urbanísticos, composto por unidades autônomas, nos termos da Lei Federal 4.591/1964;
- IV.** CS: Comércio e Serviço de Âmbito Local – compreende atividades de comércio, serviços e institucionais de baixa incomodidade ou incomodidade desprezível, podendo ocorrer sem restrições no território e não havendo listagem das atividades enquadradas nessa categoria;
- V.** CS1: Comércio e Serviço de Incômodo 1 – compreende atividades de comércio, serviços e institucionais com nível de interferência urbano-ambiental baixo;
- VI.** CS2: Comércio e Serviço de Incômodo 2 – compreende atividades de comércio, serviços e institucionais com nível de interferência urbano-ambiental médio;
- VII.** CS3: Comércio e Serviço de Incômodo 3 – compreende atividades de comércio, serviços e institucionais com nível de interferência urbano-ambiental alto;
- VIII.** I1: Indústrias virtualmente Sem Risco Ambiental;
- IX.** I2: Indústrias de Risco Ambiental Leve;
- X.** I3: Indústrias de Risco Ambiental Moderado;
- XI.** I4: Indústrias de Risco Ambiental Alto, sendo vetadas no município;
- XII.** I5: Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas, sendo vetadas no município.
- XIII.** AGRO: Atividades agrossilvipastoris, nas quais se enquadra agricultura, pecuária, aquicultura, atividade extrativa vegetal, florestal, assim como outras formas de manejo da fauna e da flora.

**§ 1º** A listagem das atividades classificadas em CS1, CS2, CS3, I1, I2, I3, I4 e I5 constam no ANEXO 12.

**§ 2º** Atividades e usos não listados deverão ser enquadrados em uma das categorias listadas por critério de similaridade.



**§ 3º** Atividades não listadas que gerem impacto urbano-ambiental moderado a alto e que não tiverem similaridade com os usos listados ficarão sujeitas a análise específica do órgão competente.

**§ 4º** As atividades e usos urbanos poderão ocorrer nas zonas/áreas conforme definido nos ANEXO 7 e ANEXO 9.

**§ 5º** Para exercer as atividades constantes nos incisos II a XI o interessado deverá solicitar Certidão de Uso do Solo à Prefeitura, que apontará a viabilidade ou não do empreendimento no local pretendido, de acordo com as normas e regras estabelecidas nesta Lei.

**I.** Os procedimentos para licenciamento de construções constam no ANEXO 16 da presente Lei.

**II.** Imóveis cujo uso demande atividade de carga e descarga sofrerão análise específica do órgão municipal competente.

**III.** As atividades de comércio ou serviço que lidem com veículos de qualquer porte deverão prover espaços adequados aos veículos internamente ao imóvel, sendo proibido o uso da calçada e do leito carroçável para a realização da atividade ou para estacionamento.

**Art. 231** - Na Zona Rural também poderão ocorrer usos urbanos, dependendo de análise específica da Prefeitura Municipal, a qual levará em conta, especialmente, a natureza do empreendimento e a sua localização, dada a necessidade de proteção às áreas rurais do Município.

## **CAPÍTULO 18. DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E USO DO SOLO, REFORMAS, AMPLIAÇÕES E OBRA NOVA**

### **SEÇÃO I. DA CERTIDÃO DE USO DO SOLO**

**Art. 232** - Os usos comercial, industrial ou de prestação de serviço ficam sujeitos, previamente à construção de suas edificações ou mesmo para o seu funcionamento, de Certidão de Uso do Solo, em conformidade com as disposições da presente Lei, mediante a apresentação de:

**I.** Requerimento com indicação do nome da pessoa ou razão social responsável pela atividade, com firma reconhecida do responsável no caso de empresa;

**II.** Endereço do local onde a atividade deverá ser exercida;

**III.** Descrição sucinta de cada atividade exercida em um mesmo endereço, sob uma mesma razão social;

**IV.** Declaração da pessoa ou empresa interessada de que cumprirá todas as determinações contidas no Plano Diretor, sob pena de ter a Certidão de Uso do Solo cancelada e suas atividades encerradas.

**Parágrafo Único.** Para os interessados em exercer no município de São Bento do Sapucaí atividades incômodas classificadas como CS1, CS2 e CS3 – listadas no ANEXO 12 - ou indústria de qualquer tipo a Prefeitura fornecerá informações para elaboração do projeto e/ou procedimentos a tomar, segundo os dispositivos legais incidentes, em especial quanto às restrições ambientais e às faixas de domínio e *non a edificandi* ao longo de rodovias, estradas e corpos d'água.





## SEÇÃO II. DO ALVARÁ DE OBRA

**Art. 233** - Toda construção, reconstrução, ampliação, reforma, demolição e regularização para qualquer uso, tamanho e localização, necessita de Alvará de Obra, a ser expedido pela Prefeitura Municipal mediante a apresentação de:

- I.** Requerimento do proprietário solicitando o Alvará de Obra;
- II.** 2 (duas) vias do documento de propriedade (matrícula do imóvel, escritura ou contrato de compra e venda);
- III.** 2 (duas) cópias do comprovante do IPTU no caso de ausência dos documentos listados no inciso anterior;
- IV.** 1 (uma) via do Cadastro Específico do Imóvel (CEI);
- V.** Certidão de Uso do Solo nos casos previstos por essa lei;
- VI.** 2 (vias) cópias de documentos que comprovem a responsabilidade técnica pelo projeto e por sua execução, nos moldes dos Conselhos Regionais dos profissionais habilitados para tanto;
- VII.** 4 (quatro) vias impressas do Projeto técnico de construção, elaborado por profissional habilitado e devidamente inscrito no Cadastro de Contribuintes, devidamente assinada pelo proprietário e responsáveis técnicos, contendo:

- a)** Selo informativo conforme padrão constante no ANEXO 16, devidamente preenchido;
- b)** Indicação do terreno com todas as medidas e confrontações, de acordo com o que consta na matrícula do imóvel;
- c)** Indicação da rua e do respectivo passeio com a largura existente;
- d)** Indicação das áreas a serem edificadas com cotas externas;
- e)** Indicação das áreas existentes a conservar, a demolir ou a regularizar, quando for o caso;
- f)** Hachura em todas as áreas de construção, com as legendas, quando necessário;
- g)** Distinção das áreas computáveis e não-computáveis (telheiros, banheiros, caixa de escada, beiral maior do que 1,00m (um metro), caixa de elevador, garagem, caixa d'água), conforme definições constantes no ANEXO 13.
- h)** Indicação de fossa séptica ou de ligação do esgoto com a rede pública;

**VIII.** Memorial descritivo da obra, em quatro vias impressas, devidamente assinados pelo proprietário e responsáveis técnicos.

**Art. 234** - O Alvará de Obra produzirá seus efeitos a partir do efetivo recolhimento das taxas e emolumentos correspondentes e terá validade de 2 (dois) anos para início das obras.

**Parágrafo Único.** A emissão e a validade do Alvará de Obra deve considerar:

- a.** Obra iniciada aquela que tenha parte de suas fundações fisicamente executadas, desde que seja comprovada a não paralisação da obra por mais de 60 (sessenta) dias.
- b.** O Alvará de Obra poderá ser renovado, pelo mesmo período, uma única vez, mediante requerimento do proprietário, desde que o projeto esteja de acordo com a legislação municipal vigente à época do requerimento e conte com a anuência dos responsáveis técnicos.
- c.** Sempre que um projeto aprovado necessitar de alterações, o interessado deverá requerer a aprovação de projeto substitutivo.
- d.** Para edificações destinadas ao uso residencial coletivo, hospedagem e locais de festas e eventos deverá ser apresentado projeto "asbuilt", inclusive das instalações ser apresentados



os projetos da forma como foram executados na obra das partes cíveis, instalações elétricas, hidráulicas, esgoto, gás e proteção contra incêndio, denominados de cadastro "as built", em escala nunca inferior a 1:50 e atendendo às normas da ABNT.

**I.** O cadastro "as built" constitui obrigação do responsável técnico pela obra, devendo ser apresentado com a exatidão das informações.

**II.** O cadastro "as built" será arquivado na Prefeitura Municipal com o objetivo de informar os órgãos técnicos e a população em geral.

**Art. 235** - A Prefeitura Municipal poderá solicitar quaisquer informações adicionais que julgar necessárias aos responsáveis técnicos ou aos proprietários do imóvel para fins de emissão do Alvará de Obra. O Alvará de Obra expedido a qualquer tempo poderá ser revogado, uma vez constatado:

- I.** Descumprimento incorrigível do projeto durante sua execução;
- II.** Fraude ou desacato à lei;
- III.** Quando sobrevier motivo de utilidade pública ou interesse social que exija a não realização da obra licenciada.

**Art. 236** - As edificações existentes ou a serem implantadas, quando não houver rede coletora de esgoto com capacidade de atendimento, devem possuir sistema de tratamento em conformidade com as normas técnicas sobre coleta, tratamento e disposição de esgotos, assegurando-se seu bom funcionamento e manutenção periódica.

**Art. 237** - A Prefeitura Municipal tem prazo de 30 (trinta) dias para analisar o pedido de Alvará de Obra, desde que atendidas todas as modificações solicitadas em forma de "Comunique-se".

### SEÇÃO III. DO HABITE-SE

**Art. 238** - Habite-se é o documento que atesta as condições adequadas de habitabilidade ou uso da construção para a qual foi emitido o Alvará de Obra.

**Art. 239** - A emissão do Habite-se pela Prefeitura Municipal se dá a partir da manifestação do proprietário e apresentando os seguintes documentos:

- I.** Requerimento do proprietário;
- II.** Cópia do Alvará de Obra;
- III.** Cópia do Projeto licenciado pelo Alvará de Obra;
- IV.** Baixa da ART dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra.
- V.** Cópia simples do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros -AVCB – nos casos em que se fizer necessário;
- VI.** Cópia simples da Licença da CETESB nos casos em que se fizer necessário;
- VII.** Cópia simples da Carta de Conclusão das ligações de água e esgoto pela concessionária local.

**Parágrafo Único.** Nos casos em que a distância do Imóvel não possibilitar a ligação da edificação com a rede de esgoto, é obrigatória a implantação de tratamento individualizado com uso de fossa séptica ou fossa ecológica.



**Art. 240** - O Habite-se somente será expedido quando do recolhimento das taxas, emolumentos e impostos devidos sobre o imóvel e a mão de obra.

**Art. 241** - Poderá ser concedido Habite-se Parcial para construções de uso misto, desde que a parcela da construção em que se dará um dos usos esteja completamente concluída e em condições de habitualidade, uso e segurança.

**§ 1º** Também poderá ser liberado Habite-se Parcial para os casos em que o proprietário do imóvel indicar no projeto para licenciamento de obra as fases da construção, atendidos os critérios de habitabilidade, uso e segurança.

**§ 2º** Quando se tratar de liberação parcial para uso não-residencial, deverão estar concluídas as áreas necessárias para desenvolvimento da atividade, estabelecidas em legislação estadual ou no Código de Obras (quando houver).

## **TÍTULO 10. DOS NÃO CONFORMES**

### ***CAPÍTULO 19. DOS NÃO CONFORMES QUANTO AO PARCELAMENTO***

**Art. 242** - São considerados não conformes os usos, lotes e edificações utilizadas em datas anteriores à da promulgação da presente lei.

**§ 1º** São permitidas alterações de área ou configuração de lotes não conformes, desde que não agravem sua desconformidade em relação à presente Lei.

**I.** Entende-se como alterações a mudança de área de terreno, área construída, número de pavimentos, área impermeabilizada, acessos e atividade ou uso desenvolvido no local.

**II.** As mudanças de uso em lotes e edificações não conformes serão permitidas desde que o novo uso seja permitido pela presente Lei na zona em que estiverem situados.

**§ 2º** Ficam permitidas obras de pequenos reparos que visem à manutenção das condições de segurança e habitabilidade das edificações que estejam desconformes.

**Art. 243** - Os lotes e glebas ocupados com usos e edificações legalmente aprovados em data anterior à data da aprovação do Plano Diretor somente poderão ter ampliação das áreas construídas edificadas ou impermeabilizadas, obedecendo-se os termos desta Lei Complementar.

**Art. 244** - Os imóveis que não tiverem sido aprovados pela Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí poderão ser regularizados desde que comprovada sua existência em cada anterior à data de aprovação do Plano Diretor.

**Art. 245** - Fica permitida a regularização de parcelamentos do solo e condomínios edilícios e urbanísticos em locais não permitidos pelo Plano Diretor, desde que tenham sido aprovados na esfera estadual em data anterior à data de publicação desta lei.

**Art. 246** - Esta Lei Complementar institui as fotos aéreas georreferenciadas oficialmente adotadas pela Prefeitura como base técnica para a comprovação de existência para



efeito de regularização dos parcelamentos, loteamentos, desmembramentos e desdobros ou edificações.

**§ 1º** O Mapa constante no ANEXO 18 será utilizado de forma complementar para identificação da existência da edificação no ano de 2014.

**§ 2º** Estará disponível junto à Secretaria de Obras e Serviços Municipais da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí os pontos das edificações existentes até 2014 em formato de arquivo legível no software livre Google Earth, facilitando a localização dos pontos marcados no anexo a que se refere o parágrafo anterior.

## **CAPÍTULO 20. DOS NÃO CONFORMES QUANTO AO USO DO SOLO**

**Art. 247** - Caberá a Secretaria de Obras e Serviços Municipais dirimir dúvidas relativas ao enquadramento de Imóveis localizados em divisas de zonas de uso.

**Art. 248** - Os terrenos com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento) não poderão ser edificados, exceto aqueles registrados anteriormente a data de publicação desta lei complementar, os quais poderão ser edificados desde que seja apresentado projeto estrutural dentro das normas técnicas de segurança e a respectiva ART do responsável técnico pelo projeto e pela obra.

**Art. 249** - O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendida uma das seguintes disposições:

**I.** Que o prédio tenha existência regular comprovada por meio de "habite-se" ou alvará de construção pela Prefeitura Municipal para a categoria de uso, ou possua lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU comprovadamente em data anterior a 2005;

**II.** Que o prédio tenha absorvido a atividade pretendida e/ou da mesma categoria de uso, devidamente licenciada pela municipalidade, nos últimos 12 (doze) meses contados da data de publicação desta lei.

**§ 1º** O uso desconforme deverá adequar-se aos níveis de poluição ambiental, conforme legislação vigente, e atender ao horário de funcionamento disciplinado nesta Lei e em legislação própria, se houver.

**§ 2º** As edificações que tenham uso desconforme não poderão sofrer quaisquer ampliações que agravem a desconformidade em relação à legislação de uso e ocupação do solo, permitidas apenas reformas destinadas à conservação, higiene, segurança do prédio, adequação para o controle ambiental, tal como isolamento acústico, instalações de prevenção e combate a incêndios e acessibilidade.

**§ 3º** Serão admitidas mudanças de atividade dentro da mesma categoria de uso nos termos do inciso II deste artigo.

**Art. 250** - Nas edificações existentes anteriormente à data de publicação desta lei, que se destinem à exploração de usos conformes, cujo coeficiente de aproveitamento não tenha atingido o máximo estabelecido para a zona de uso de sua localização, mas cujos recuos estejam ocupados em desacordo com a legislação vigente, ou ainda, cuja taxa de ocupação tenha sido ultrapassada, serão admitidas reformas e ampliações desde que não haja agravamento quanto à taxa de ocupação e, nas novas partes, objeto da ampliação, sejam atendidos os demais parâmetros estabelecidos nesta lei.



**Parágrafo único.** Entende-se por uso conforme, em qualquer zona ou área de uso, a edificação ou atividade que se adequa às características e parâmetros estabelecidos para a respectiva zona ou área de uso.

**Art. 251** - É permitida a edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para a zona de uso de sua localização, desde que atendida uma das condições previstas nos incisos abaixo e seja destinada aos usos classificados como R1 ou CS:

**I.** que o lote tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis anteriormente à data de publicação desta lei;

**II.** que o lote seja comprovadamente remanescente de imóvel com área maior, atingido por desapropriação ou melhoramentos públicos;

**III.** que sobre o lote tenha havido lançamento de IPTU comprovadamente em data anterior à data de publicação desta lei.

## ***CAPÍTULO 21. DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA***

**Art. 252** - A regularização de imóveis em que o parcelamento do solo não foi licenciado pela Prefeitura deverá ocorrer em duas fases distintas, a saber:

- I.** Regularização do parcelamento do solo;
- II.** Regularização da edificação.

**§ 1º** A regularização do parcelamento do solo é necessária para que se demarque, individualize e registre cada lote, bem como para transferir ao Poder Executivo Municipal as áreas públicas necessárias ao atendimento das necessidades da população.

**a)** A regularização da condição da propriedade é item essencial para que se proceda à regularização da edificação.

**§ 2º** A regularização da edificação possibilitará ao proprietário de imóvel acessar a documentação legal da construção, em que a Prefeitura Municipal atesta que o local é passível de ser habitado mediante expedição do Habite-se.

**a)** O Habite-se é documento necessário ao registro da construção no imóvel junto ao Registro de Imóveis, bem como ao desenvolvimento de atividades econômicas no referido imóvel.

**Art. 253** - Os proprietários de imóvel que desejam regularizar a situação fundiária do imóvel deverão associar-se para solicitar a Regularização Fundiária, devendo apresentar a documentação necessária ao licenciamento de loteamentos, incluindo a aprovação nos órgãos estaduais competentes e o histórico de documentação da área maior.

**§ 1º** Quando a área da gleba objeto de parcelamento pertencer a um único proprietário, este poderá dar entrada no processo de Regularização Fundiária, instruído ainda de carta de anuência dos proprietários das parcelas menores.

**§ 2º** No projeto de regularização fundiária deverá constar a demarcação de cada propriedade a ser individualizada, bem como as construções nela existentes.



**§ 3º** Para que seja aprovado, o projeto deverá atender as seguintes condições:

- I. Adequação do sistema viário às medidas apontadas no ANEXO 11, de modo a permitir o acesso de veículos especiais, como Ambulância e Corpo de Bombeiros;
- II. Existência de iluminação pública;
- III. Existência de rede de abastecimento de água potável;
- IV. Existência de rede de coleta de esgoto ou de fossa séptica nos imóveis;
- V. Existência de área verde pública ou de área de reserva legal registrada no Registro de Imóveis, atendendo ao mínimo de 20% do total da área a ser regularizada;
- VI. Existência de área pública para uso institucional equivalente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área a ser regularizada.

**Parágrafo Único.** Atendidos os requisitos acima listados, a Prefeitura Municipal poderá aprovar a Regularização Fundiária.

**Art. 254** - Para proceder à regularização das construções, o proprietário de lote já regularizado poderá solicitar a Regularização da Construção, devendo atender aos mesmo trâmites necessários para a emissão do Alvará de Obra.

**§ 1º** Por se tratar de regularização de construção já existente, o Habite-se será expedido no mesmo processo.

**§ 2º** As edificações que não cumprirem os critérios urbanísticos estabelecidos nos ANEXO 7 e ANEXO 9 poderão ser regularizadas no prazo de 2 (dois) anos contados da data de publicação desta lei, desde que:

- I. Tenham IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano lançado em 2014 para a área construída a ser regularizada;
- II. Não estejam em Área de Preservação Permanente (APP);
- III. Possuam uso permitido na respectiva zona/área de uso;
- IV. Cumpram a taxa de permeabilidade mínima quando em Zona de Preservação (ZP), Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio), Zona de Conservação Hídrica (ZCH), Área de Vocação Agrícola (AVA) ou em Área de Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR).

## **TÍTULO 11. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

### ***CAPÍTULO 22. DO PARCELAMENTO, UTILIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA.***

**Art. 255** - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e da Lei Orgânica do Município de São Bento do Sapucaí, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana.

**Parágrafo único.** Fica facultado aos proprietários de que trata este artigo propor ao Executivo municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do CAPÍTULO 30 deste TÍTULO, como forma de viabilização financeira do imóvel.

**Art. 256** - Consideram-se:



**I.** imóveis não edificados os lotes e glebas cujo coeficiente de utilização seja iguala zero (ver Mapa do ANEXO 19);

**II.** imóveis não utilizados os lotes ou glebas edificados cuja área construída esteja desocupada há mais de cinco anos;

**III.** imóveis subutilizados os lotes ou glebas edificados nos seguintes casos:

**a)** Quando os coeficientes de aproveitamento não atinjam o mínimo previsto por zona;

**b)** Quando apresentem mais de 60% (sessenta por cento) da área construída desocupada há mais de cinco anos;

**c)** No caso de edificações compostas por subunidades, quando apresentem mais de 50% (cinquenta por cento) do total de subunidades desocupadas há mais de cinco anos.

**Parágrafo único.** Para os imóveis considerados subutilizados ou não utilizados, nos casos em que o proprietário, ao ser notificado, comprove o interesse em manter o imóvel em conformidade com as normas de segurança e esteja em dia com a receita municipal, este poderá ser isento da aplicação dos instrumentos em tela.

**Art. 257** - O proprietário será notificado pelo Poder Público Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis, atendendo às condições e prazos previstos neste artigo.

**§ 1º** A notificação far-se-á:

**I.** por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

**II.** por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

**§ 2º** Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

**I.** 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

**II.** 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

**§ 3º** Em empreendimento de grande porte, em caráter excepcional, a lei específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

## ***CAPÍTULO 23. DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO***

**Art. 258** - Em caso de descumprimento dos prazos previstos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e das etapas previstas nesta Lei, o Município deverá dobrar, de forma progressiva, a alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo do exercício anterior até atingir o limite máximo de 15% (quinze por cento).

**§ 1º** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**§ 2º** Lei específica disporá sobre os processos de interrupção, suspensão e restabelecimento da alíquota progressiva de que trata o artigo anterior e das penalidades cabíveis em caso de dolo ou fraude.

**Art. 259** - Para efetivar o princípio da função social da propriedade é vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva.

**CAPÍTULO 24. DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 260** - O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, tendo como objetivo obter áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 261** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

**§ 1º** À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

**§ 2º** O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**§ 3º** Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

**§ 4º** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

**§ 5º** A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

**§ 6º** Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**§ 7º** São passíveis da aplicação do direito de preempção os imóveis contidos nas seguintes áreas, com as respectivas finalidades:

I. Área Especial de Interesse Social (ZEIS) – para atendimento dos incisos I, II, III, V e VI do Art. 260;

II. Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR)– para atendimento dos incisos VI, VII e VIII do Art. 260;







**III.** Área de Expansão Predominantemente Institucional (AEPI) – para atendimento dos incisos II e V do Art. 260.

### ***CAPÍTULO 25. DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA***

**Art. 262** - A Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pela Prefeitura Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Parágrafo único.** Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo, Incentivos tributários municipais, bem como alterações das normas edilícias considerando o impacto ambiental decorrente.

**Art. 263** - As Operações Urbanas Consorciadas no município de São Bento do Sapucaí terão como finalidade o incremento da flora natural e da fauna silvestre nas áreas mais frágeis à ocupação urbana, em especial na Unidade de Planejamento do Paiol Grande e do Serrano.

**Art. 264** - Cada Operação Urbana Consorciada será regulamentada por lei específica e seguirá a Lei Federal Nº 10.257/2001.

### ***CAPÍTULO 26. DO DIREITO DE SUPERFÍCIE***

**Art. 265** - O proprietário de solo urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

**§ 1º** O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

**§ 2º** A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

**§ 3º** O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

**§ 4º** O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

**§ 5º** Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 266** - Será objeto de remuneração ao Município todo o uso do espaço público, superficial, aéreo ou subterrâneo, que implique benefício financeiro para o usuário, especialmente a implantação de fontes e redes distribuidoras e condutoras de energia elétrica, telecomunicações, TV a cabo, gás natural e de captação e distribuição de água e esgoto, mediante concessão do direito de superfície e respectivo regulamento municipal.



**§ 1º** Para os fins do disposto no "caput" deste artigo, deverá o Poder Executivo observar procedimento que assegure igualdade de condições entre os possíveis interessados.

**§ 2º** Fica autorizada a concessão do direito de superfície de bens de uso comum do povo e de uso especial para os fins de que trata o *caput* deste artigo.

**§ 3º** Havendo extinção, dissolução, fusão ou incorporação da empresa e ou concessionária superficiária, os direitos e deveres estabelecidos nos contratos de concessão do direito de superfície transmitem-se a seus herdeiros ou sucessores.

**Art. 267** - Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 268** - Extingue-se o direito de superfície:

Pelo advento do termo;

Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 269** - Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

**§ 1º** Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

**§ 2º** A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

## ***CAPÍTULO 27. DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR***

**Art. 270** - Lei municipal específica, baseada no Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

**I.** Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

**II.** Preservação, quando o imóvel for considerado de Interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

**III.** Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**§ 1º** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

**§ 2º** São passíveis de receber o potencial construtivo de outros imóveis os lotes inseridos na Macrozona Urbana em que o coeficiente de aproveitamento não tenha sido ultrapassado.

**§ 3º** Os Imóveis poderão transferir apenas a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo coeficiente de aproveitamento básico.

**§ 4º** A lei municipal referida no *caput* deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, especificando a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferido ao imóvel receptor.



## **CAPÍTULO 28.DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 271** - Entende-se por outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Executivo, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona, conforme parâmetros determinados no ANEXO 9 desta Lei.

**Art. 272** - O Poder Executivo tem a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos no Plano Diretor.

**§ 1º** A outorga onerosa poderá ser concedida nos casos de transferência do direito de construir, em que o coeficiente de aproveitamento da área receptora do potencial construtivo poderá chegar ao máximo estabelecido para a área.

**§ 2º** A outorga onerosa poderá ser utilizada apenas na Macrozona Urbana.

**§ 3º** A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Poder Executivo, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou risco de comprometimento à paisagem urbana.

**Art. 273** - Quando da utilização da outorga onerosa, a expedição da licença de construção estará subordinada ao total pagamento dessa outorga, que deverá ocorrer no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) meses após a aprovação do projeto de construção.

**§ 1º** Os recursos obtidos da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT) e deverão ser aplicados prioritariamente em infraestrutura, equipamentos públicos, na criação de habitações de Interesse social, saneamento e recuperação ambiental.

**§ 2º** O valor do metro quadrado de construção correspondente ao solo criado será definido em lei municipal específica, considerado o valor venal do terreno para efeito do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

**Art. 274** - Os impactos decorrentes da utilização da outorga onerosa do direito de construir deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo.

**Art. 275** - Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando:

- I. a fórmula de cálculo da cobrança;
- II. os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. a contrapartida do beneficiário, e
- IV. os procedimentos administrativos e taxas de serviços necessários.



## ***CAPÍTULO 29. DAS SERVIDÕES DE PASSAGEM PARA FINS TURÍSTICOS***

**Art. 276** - A Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí poderá instituir servidão administrativa com a finalidade de garantir a passagem de pessoas em locais onde há interesse em promover o turismo.

**§ 1º** Consideram-se de interesse para a instituição de servidão administrativa os imóveis onde atualmente existem trilhas para pedestres, *mountain bike*, escalada no município, de acordo com levantamento prévio constante no ANEXO 15.

**§ 2º** Outros imóveis em que é possível haver exploração turística de forma sustentável poderão ser declarados de interesse público para fins turísticos por meio de ato do Poder Executivo Municipal.

**§ 3º** A instituição de servidão administrativa não é necessária se houver concordância do proprietário quanto ao uso de parte da área para os fins que se pretende.

**§ 4º** A negociação e o estabelecimento de regras para acesso a propriedades particulares deverão ser feitos entre os proprietários e a Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico, que deverá orientar, por meio do COMTUR, os operadores de turismo e monitores cadastrados.

**Art. 277** - Os agentes públicos e privados que tiverem dissenso com proprietário de imóvel particular com potencial turístico poderão requisitar a instituição da servidão administrativa por meio de solicitação junto à Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico.

**§ 1º** A Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico fará a mediação entre o(s) grupo(s) interessado(s) e o proprietário para que se estabeleça um uso adequado do imóvel, podendo ser firmado termo de conduta para tal.

**§ 2º** Não havendo acordo amigável, a Prefeitura deverá entrar em juízo com uma ação de constituição compulsória de servidão administrativa.

**§ 3º** Quando a servidão solicitada incidir em imóvel parcial ou integralmente contido na Zona de Conservação da Biodiversidade ou na Zona de Preservação da Macrozona Rururbana, a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente deverá ser consultada, de forma a identificar medidas de manejo a serem adotadas no local.

**Art. 278** - A servidão administrativa para fins de turismo deverá ser registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis, munido da seguinte documentação:

- I.** Nos casos de consenso entre as partes, mediante a apresentação de acordo administrativo e ato do poder executivo municipal à semelhança do decreto de utilidade pública;
- II.** Nos casos de dissenso mediante a apresentação da sentença judicial.

## ***CAPÍTULO 30. DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO***

**Art. 279** - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.



**Art. 280** - O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social, além da realização de outras intervenções urbanísticas previstas neste Plano Diretor.

**Art. 281** - Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e a municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

### **CAPÍTULO 31. DO TOMBAMENTO**

**Art. 282** - Fica instituído o tombamento como instrumento para preservar o meio ambiente e o patrimônio histórico, cultural e arqueológico do Município.

**§ 1º** O tombamento é o ato do Poder Público de reconhecimento do valor histórico de um bem, que o transforma em patrimônio oficial e institui regime jurídico especial de propriedade, levando em conta sua função social.

**I.** O tombamento somente é aplicado aos bens materiais de interesse para a preservação da memória coletiva.

**§ 2º** O pedido de abertura do processo poderá ser por iniciativa de qualquer cidadão ou instituição pública.

**Art. 283** - Compete ao Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural, examinar, apreciar e decidir sobre questões relacionadas a tombamentos, ouvido o Conselho do Meio Ambiente, o Conselho Municipal de Turismo e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial.

**Parágrafo Único.** O Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural será constituído por representantes de instituições públicas e privadas e por representantes da sociedade civil, de acordo com o disposto na estrutura regimental do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan, conforme o Decreto nº 6.844, de 07 de maio de 2009.

**Art. 284** - Os bens a seguir são de interesse para futuros estudos e pareceres técnicos:

Edificações da Rua José Lourenço;  
Edificações na Rua Coronel Francisco Esteves;  
Edificações na Rua Professor Cortês;  
Edificações na Rua Alferes Pedrosa, destacando-se o antigo Cine São Bento;  
Hospedaria Casarão, à Rua Abade Pedrosa;  
Colégio IEPES, na Rua XV de Novembro;  
Vista da Pedra do Baú;  
Fazenda da Marcinha do Norton;  
Casa do Senhor Tarcisio;  
Casarão do Grilo;  
Acampamento Paiol Grande;  
Casarão da Pintora Adelaide de Mello (Roça Chic);  
Igreja Santo Antônio;





Igreja Matriz São Bento;  
Igreja Nossa Senhora do Rosário (marco zero);  
Igreja Nossa Senhora dos Remédios;  
Igreja São Benedito  
Igreja Nossa Senhora Imaculada Conceição (Quilombo).

**Parágrafo Único.** Qualquer Imóvel tombado nas esferas municipal, estadual e federal deverá ter o tombamento registrado no competente registro de imóveis.

## **CAPÍTULO 32. DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

**Art. 285** - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o estudo que identifica e avalia os efeitos de um empreendimento ou nova atividade sobre sua vizinhança, de modo a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que prevaleceriam sem essa implantação, com vistas à prevenção, mitigação ou compensação dos impactos prejudiciais.

**Art. 286** - Será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), como instrumento para subsidiar a aprovação de empreendimentos e atividades que geram impacto na vizinhança, na implantação das seguintes atividades:

- I.** Uso comercial, de serviço e institucional gerador de ruído noturno – com área construída computável (ACC) superior a 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
- II.** Uso residencial coletivo quando a ACC for maior que 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou o número de vagas for superior a 150 (cento e cinquenta) vagas;
- III.** Aterros de resíduos inertes e não inertes, usinas de compostagem e unidades de tratamento de disposição e tratamento de resíduos;
- IV.** Presídios, centro de reintegração social e unidade de internação de adolescentes;
- V.** Terminais de transporte de passageiros e terminais de transporte e carga;
- VI.** Igrejas, templos religiosos e outras áreas destinadas à prática de quaisquer credos;
- VII.** Arenas, ginásios de esportes, praças esportivas e Shopping Center.

**Parágrafo único.** As ampliações ou reformas de empreendimentos nos quais a somatória das áreas corresponderem às dos incisos deste artigo também estarão sujeitos à apresentação do EIV.

**Art. 287** - Os empreendimentos de impacto à vizinhança devem apresentar Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, nos termos dos Arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**§ 1º** O EIV deverá ser elaborado por profissionais habilitados, devendo ser apresentado o comprovante de recolhimento de Responsabilidade Técnica.

**§ 2º** Os estudos a que se refere o caput deste artigo deverão ser apresentados à Secretaria de Obras e Serviços Municipais como parte da documentação obrigatória para expedição de Alvará de Obra, ou à Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico como documentação obrigatória para expedição do Alvará de Funcionamento, se for o caso.

**§ 3º** O proponente deverá apresentar as medidas preventivas, mitigadoras ou compensatórias decorrentes da implantação do empreendimento no RIV.



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.sabentodosapucaí.sp.gov.br



**§ 4º** O EIV deverá ser analisado pela Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após apresentada toda a documentação e informações necessárias.

**§ 5º** A Prefeitura Municipal e o CMDT poderão solicitar esclarecimentos e requerer compensações, tais como cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, percentual de habitação de interesse social no empreendimento ou fora dele e possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas do município, dentre outras, em estrito nexo de causalidade com o empreendimento, conforme decreto que regulamentará o assunto.

**Art. 288** - A aprovação do EIV resultará em uma Carta de Aceite e respectivo Termo de Referência das medidas a serem adotadas, assinada em comum acordo entre Prefeitura Municipal e o empreendedor.

**§ 1º** As condições ou medidas mitigadoras firmadas no Termo de Referência a que se refere o artigo anterior que impliquem em obra deverão ser implantadas antes da concessão do Habite-se (no caso de obra nova, ampliação ou reforma).

**§ 2º** As condições e medidas firmadas no Termos de Referência que não implicarem em obra deverão ser fiscalizadas em caráter contínuo como condição para manutenção do Alvará de Funcionamento.

**§ 3º** Todas as medidas firmadas no Termo de serão executadas a expensas do empreendedor.

**§ 4º** As compensações que se fizeram por valores monetários serão creditadas pelo empreendedor no Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT).

**Art. 289** - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental vigente.

***CAPÍTULO 33. DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (FMDT)***

**Art. 290** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FMDT com a finalidade de apolar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes deste Plano Diretor, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

**§ 1º** O FMDT será administrado pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria de Obras e Serviços Municipais.

**§ 2º** O plano de aplicação de recursos financeiros do FMDT será aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT), homologado pelo Prefeito Municipal e encaminhado anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

**Art. 291** - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT) será constituído de recursos provenientes de:

- I.** Dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II.** Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de Santa Catarina a ele destinados;
- III.** Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;



- IV. Contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V. Contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI. Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII. Rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VIII. Outorga onerosa do direito de construir;
- IX. Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- X. Transferência do direito de construir;
- XI. Outras receitas eventuais;
- XII. Retornos e resultados de suas aplicações;
- XIII. Remuneração do direito de superfície do espaço público.

**Art. 292** - Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT) serão depositados em conta corrente especial, mantida em instituição financeira designada pela Secretaria de Finanças e Orçamento, especialmente aberta para esta finalidade.

**Art. 293** - Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT) serão aplicados com base na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e neste Plano Diretor, em:

- I. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II. Estruturação e gestão do transporte coletivo público;
- III. Ordenamento e direcionamento do desenvolvimento territorial, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- IV. Implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas para praças e parques;
- V. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico ou paisagístico;
- VI. Criação de unidades de conservação e proteção de áreas de interesse ambiental.

## **TÍTULO 12. DO FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE SERVIÇOS.**

**Art. 294** - Todos os estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços ou similares poderão iniciar suas atividades no Município apenas após a obtenção da Licença para Localização e Funcionamento, expedida através do sistema VRE – Via Rápida Empresa, que integra a autorização de funcionamento dos órgãos: Prefeitura, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros e CETESB.

**Parágrafo Único.** A operação e análise dos processos no âmbito municipal são atribuições da Sala do Empreendedor (Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico) e do Departamento de Cadastro (Secretaria da Fazenda).

**Art. 295** - Do requerimento deverão constar as seguintes informações:

- I. Endereço do estabelecimento ou denominação e caracterização da propriedade rural, quando for o caso;





- II.** Atividade principal e acessória (se houver), com todas as discriminações, mencionando-se, no caso de Indústria, as matérias primas a serem utilizadas e os produtos a serem fabricados;
- III.** Possibilidade de comprometimento da saúde, do sossego ou da segurança da comunidade ou parte dela;
- IV.** O Termo de Habite-se da edificação;
- V.** Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para o funcionamento;
- VI.** Documento de numeração predial oficial ou correspondente;
- VII.** Alvará sanitário, quando for o caso;
- VIII.** Memorial descritivo de projeto da indústria, quando for o caso;
- IX.** Documento de aprovação, expedido por órgão responsável por questões de meio ambiente, quando for o caso;
- X.** Outros dados considerados necessários pelo órgão fiscalizador.

**§ 1º** O fato de já ter funcionado, no mesmo local, estabelecimento igual ou semelhante, não cria direito para a abertura de estabelecimento similar.

**§ 2º** O estabelecimento industrial que tiver máquinas, fornalhas, fornos e outros dispositivos onde se produza ou concentre calor, mediante combustão, deverá dispor de locais apropriados para depósito de combustíveis e manipulação de materiais inflamáveis.

**§ 3º** A Licença para Localização e Funcionamento deve ser precedida de inspeção local, com a constatação de estarem satisfeitas todas as exigências legais.

**Art. 296** - A Licença para Localização e Funcionamento de estabelecimento comercial, industrial, prestador de serviços ou similares, consubstanciada em alvará, deverá conter as seguintes características essenciais do estabelecimento:

- I.** Nome ou razão social e denominação;
- II.** Localização;
- III.** Atividade e Ramo, mencionando o código da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE);
- IV.** Especificação das instalações e dos equipamentos de combate a incêndio;
- V.** Indicação do alvará Sanitário;
- VI.** Horário de Funcionamento;
- VII.** Outros dados considerados necessários ao órgão fiscalizador.

**§ 1º** O Alvará de Localização e Funcionamento deverá ser conservado no estabelecimento.

**§ 2º** O não acesso ao Alvará de Fiscalização e Funcionamento pelo órgão fiscalizador implicará em notificação, o qual deverá ser apresentado ao órgão fiscalizador no prazo máximo de cinco dias úteis.

**§ 3º** O Alvará de Localização e Funcionamento de agências bancárias, lojas de departamentos e supermercados só será concedido e renovado quando esses estabelecimentos tiverem, para uso de sua clientela, bebedouros e instalações sanitárias, inclusive com adaptações para portadores de deficiência física.



## **CAPÍTULO 34. DO FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS**

**Art. 297** - Compete ao Poder Executivo Municipal zelar pelo bem-estar público, impedindo o mau uso da propriedade particular e o abuso no exercício dos direitos individuais que possam afetar a coletividade, nos termos desta lei.

**Art. 298** - Os responsáveis pelos estabelecimentos comerciais em geral e/ou prestadores de serviços são obrigados a zelar, no local, pela manutenção da ordem e da moralidade, impedindo as desordens, obscenidade, algazarras e outros barulhos.

### **SEÇÃO I. DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

**Art. 299** - A abertura e o fechamento dos estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços ou similares, situados no Município, obedecerão aos seguintes horários, observados os preceitos da legislação federal pertinente:

#### **I. Para a indústria de modo geral:**

- a) Abertura e fechamento entre 07:00 (sete) e 18:00 (dezoito) horas, de segunda a sexta-feira;
- b) Abertura e fechamento entre 07:00 (sete) e 13:00 (treze) horas, aos sábados.

#### **II. Para o comércio, a prestação de serviço ou similares, de modo geral:**

- a) Abertura às 08:00 (oito) e fechamento às 18:00 (dezoito) horas, de segunda a sexta-feira;
- b) Abertura às 08:00 (oito) e fechamento às 13 (treze) horas, aos sábados.

**III.** Excluído o expediente de escritório e observadas as disposições da legislação trabalhista quanto ao horário de trabalho e ao descanso dos empregados, em qualquer dia e hora será permitido o funcionamento dos estabelecimentos que se dediquem às atividades especiais:

- a) Distribuição de leite e laticínios;
- b) Distribuição de energia;
- c) Serviço de abastecimento de água potável e serviço de esgotos sanitários;
- d) Serviço de telefonia e similares;
- e) Agência de passagens;
- f) Posto de serviço de abastecimento de veículos;
- g) Oficina de conserto de pneus e similares;
- h) Serviços de Transportes de passageiros e carga;
- i) Serviço de carga e descarga de mantimentos;
- j) Estabelecimentos de saúde;
- k) Farmácias, drogarias, laboratórios de análise clínicas e patológicas;
- l) Casa funerária;
- m) Hotel, pensão, pousada e similares;
- n) Clube esportivos, social ou recreativo;
- o) Cinema e Teatros;



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



p) Supermercados, mercearias, padarias, lanchonetes e similares.

**§ 1º** O exercício de outra atividade nos estabelecimentos arrolados neste artigo dependerá da obtenção de licença especial.

**§ 2º** Atendendo o interesse público, mediante requerimento individual ou coletivo, por ramo de atividade econômica e/ou por região, poderá ser autorizada abertura e fechamento em horário respectivamente posterior e anterior ao estabelecido nos incisos e alíneas deste artigo.

**§ 3º** É obrigatório o serviço de plantão de farmácias e drogarias aos domingos e feriados, nos períodos diurno e noturno, aos sábados, nos períodos vespertino e noturno, e nos demais dias da semana, no período noturno, sem interrupção de horário.

**§ 4º** As farmácias e drogarias ficam obrigadas a manter, em local visível de sua fachada, placa indicativa de nome e endereço das que estiverem de plantão.

**§ 5º** As farmácias e drogarias que deixarem de cumprir a escala de plantão terão suas atividades interditas, observadas as disposições desta lei.

**Art. 300** - É proibido perturbar o sossego público e o bem estar público ou da vizinhança com ruídos ou sons de qualquer natureza, excessivos ou evitáveis produzidos por qualquer forma, exceto para festas em espaços públicos autorizadas pela Prefeitura Municipal, eventos religiosos e similares, festas Juninas e grandes eventos artísticos, esportivos, culturais e turísticos, de organização da iniciativa pública ou privada.

**§ 1º** Os níveis sonoros máximos permitidos em ambientes externos são os fixados pela NBR 10.151 – Avaliação do Ruído em áreas habitadas visando o Conforto da Comunidade – ABNT.

**§ 2º** Os níveis sonoros máximos permitidos para veículos é o estabelecido pelas Resoluções CONAMA 01 e 02/92.

### **CAPÍTULO 35.DOS LOCAIS DE REUNIÃO**

**Art. 301** - A produção de música ao vivo nos bares, choperias, casas noturnas, locais de culto e estabelecimentos similares será precedida de licença da Prefeitura e atenderá as seguintes exigências:

**I.** O estabelecimento deverá ter competente adaptação técnica de acústica, de modo a evitar a propagação de som ao exterior em índices acima dos definidos nesta lei, bem como a perturbação do sossego público;

**II.** É vedada a realização de som ao vivo em local totalmente aberto que cause transtorno e perturbação, ou que não tenha vedação acústica necessária, exceto para festa em espaços públicos autorizadas pela Prefeitura Municipal, eventos religiosos e similares, festas juninas e grandes eventos artísticos, esportivos, culturais e turísticos, de organização da iniciativa pública ou privada;

**III.** O estabelecimento será previamente vistoriado por técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que emitirão Relatórios de Inspeção sobre o mesmo.



## **CAPÍTULO 36. DAS ATIVIDADES DE LAZER E TURISMO**

**Art. 302** - Constitui uma diretriz deste Plano Diretor a garantia do livre acesso de todos os cidadãos às cachoeiras, lagos, trilhas, riachos, rios e formações geológicas propícias para escalada em rocha, bem como os demais equipamentos públicos, respeitando as leis de proteção ambiental.

**Art. 303** - O Poder Executivo Municipal em parceria com o setor empresarial e entidades competentes e interessadas, públicas ou privadas, deverá implantar atividades indutoras ao lazer e turismo:

**I.** A implantação de terminais turísticos nas áreas de grande fluxo de visitantes, principalmente na Pedra do Baú, com estacionamento para carros particulares, vans, micro-ônibus e ônibus de excursionistas e demais serviços de atendimento ao visitante, tais como sanitários/vestiários, cantina, áreas de camping e lixeiras;

**II.** A definição de normas mínimas de higiene e conforto para os meios de hospedagem no Município, de modo a constituir um cadastro que possa ser divulgado com o aval do órgão de turismo municipal;

**III.** A definição das normas que orientem as práticas de atividades relacionadas ao Ecoturismo e Turismo de Aventura no município e cadastro de trilhas e guias, em trabalho conjunto com a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;

**IV.** A criação de guaritas de controle, ou postos de policiamento, nos acessos localizadas nas Unidades de Conservação ambiental, com vistas à sua preservação, segurança e manutenção;

**V.** Criação de Plano de Manejo com regulamentação específica de restrições de usos para a utilização das Unidades de Conservação;

**VI.** Estímulo à realização de eventos culturais e esportivos em áreas públicas;

**VII.** Implantação de programa de construção de ciclovias;

**VIII.** Construção de quadras esportivas em áreas urbanas e rurais;

**IX.** Promoção de eventos que despertem o interesse dos jovens pela prática de esportes, com ênfase à participação de toda a comunidade e buscando patrocínio da iniciativa privada;

**X.** Criação de escolinhas de formação de equipes, visando a formação de seleções esportivas, de modalidade que representam o Município em campeonatos;

**XI.** Criação de feiras livres diurnas e noturnas;

**XII.** Sinalização urbana, rural e turística organizada e padronizada;

**XIII.** A criação e divulgação de circuitos, rotas e roteiros turísticos, devidamente planejados, que valorizem a grande diversidade de paisagens que o Município oferece.

**§ 1º** A implantação e funcionamento de atividades de impacto quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades ficam sujeitas à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e conseqüente aprovação deste pelo órgão urbanístico municipal competente.

**§ 2º** Criação de feiras livres diurnas e noturnas ficam sujeitas às regras do CAPÍTULO 4 desta Lei.



## ***CAPÍTULO 37. DO COMÉRCIO AMBULANTE, FEIRAS LIVRES E EVENTOS EM GERAL***

**Art. 304** É autorizado ao Poder Executivo Municipal permitir espaços gastronômicos, de arte, eventos culinários, cultura e lazer em espaços públicos.

**Parágrafo Único.** As feiras-livres funcionarão durante o dia e/ou noite, nos locais e horários pré-fixados pelo Executivo Municipal, ouvida a associação profissional dos interessados.

**Art. 305** - A Administração Municipal poderá criar novas feiras sempre que ocorrerem, conjuntamente, as seguintes condições:

- I.** Densidade razoável de população;
- II.** Local viável;
- III.** Localização a mais de 100 (cem) metros de Hospitais e casas de saúde;
- IV.** Possibilidade de instalação sem prejuízo no sistema viário;
- V.** Interesse da Administração;
- VI.** Interesse da Comunidade.

**§ 1º** Cada barraca deverá corresponder a uma Inscrição Municipal, independentemente de sua metragem.

**§ 2º** A unificação das barracas só poderá ocorrer no máximo entre duas Inscrições Municipais e sua área de ocupação não poderá exceder 34,00m<sup>2</sup> (trinta e quatro metros quadrados).

**§ 3º** As barracas não poderão ser armadas junto aos muros, gradis e paredes dos imóveis existentes nas vias e logradouros de sua localização, devendo entre eles existir, obrigatoriamente, uma distância de, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros).

**Art. 306** - São obrigações dos ambulantes e feirantes:

Acatar as ordens e instruções do pessoal designado pela Administração Municipal;  
Não utilizar aparelhos sonoros, no perímetro das feiras-livres, para quaisquer tipos de propaganda;

Disponibilizar suas mercadorias, produtos ou mesmo objetos, de modo a permitir o livre trânsito dos consumidores e transeuntes;

Expor, em local visível e de fácil fiscalização, recibos atualizados dos pagamentos dos tributos referentes à sua atividade, bem como sua inscrição municipal e placa de identificação de sua barraca ou "trailer".

## **TÍTULO 13. DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E CONTROLE SOCIAL**

### ***CAPÍTULO 38. DA ESTRUTURA E RESPONSABILIDADES***

**Art. 307** - O Sistema de Planejamento Territorial do município está estruturado nos seguintes elementos:

Secretaria de Obras e Serviços Municipais;  
Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;



Secretaria de Planejamento e Gestão;  
Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico (SETUR);  
Secretaria da Fazenda;  
Conselho Gestor de Unidade de Planejamento (CGUP);  
Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT);

**Parágrafo único.** Qualquer um dos elementos de que trata o caput deste artigo poderá promover o debate quanto às necessidades de revisão e atualização do Plano Diretor, ouvido sempre o CMDT.

## **SEÇÃO I. DA SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS MUNICIPAIS**

**Art. 308** - À Secretaria de Obras e Serviços Municipais compete, no âmbito do Sistema de Planejamento Territorial:

Coordenar a gestão do Plano Diretor Municipal, de forma compartilhada com os demais elementos do Sistema de Planejamento;

Fiscalizar o cumprimento das disposições do Plano Diretor, em especial aqueles referentes ao licenciamento de parcelamento de solo e de construção no município;

Coordenar os processos de revisão ou complementação do Plano Diretor Municipal e de legislações correlatas;

Manter banco de dados informatizado, integrado com o Cadastro Municipal, contendo informações de tamanho do lote e das edificações; lotes e áreas urbanas desocupadas, subutilizados ou não-utilizados; usos praticados e registro de conflitos pelo uso;

V. Dar suporte técnico e administrativo ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT).

## **SEÇÃO II. DA SECRETARIA DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE**

**Art. 309** - À Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente compete, no âmbito do Sistema de Planejamento Territorial:

**I.** Gerir, monitorar e fiscalizar a ocupação do território na Macrozona Rururbana;

**II.** Fazer a interlocução com o Conselho do MONA Pedra do Baú e com outras instâncias de gestão ambiental, especialmente da APA Sapucaí-Mirim e da APA Serra da Mantiqueira, objetivando acompanhar, atualizar e promover o uso sustentável das unidades de conservação e zonas de preservação existentes no Município;

**III.** Dar suporte técnico ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT).

## **SEÇÃO III. DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

**Art. 310** - À Secretaria de Planejamento e Gestão compete, no âmbito do Sistema de Planejamento Territorial, gerir e acompanhar os investimentos de convênios que objetivam promover melhorias na infraestrutura existente para o desenvolvimento econômico, social e ambiental do município.



#### **SEÇÃO IV. DA SECRETARIA DE TURISMO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**Art. 311** - À Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico (SETUR) compete, no âmbito do Sistema de Planejamento Territorial:

**I.** Dar suporte aos licenciamentos de parcelamento do solo e construções quando estes tiverem finalidade econômica e turística, possibilitando a interlocução da Política de Desenvolvimento Territorial com a Política de Desenvolvimento Sustentável;

**II.** Analisar a viabilidade para abertura de empresas no município por meio da Sala do Empreendedor, considerando as restrições e vocações de cada local estabelecidas no Plano Diretor;

**III.** Licenciar atividades no município, emitindo para tal a Licença para Localização e Funcionamento, dentro das regras e condições estabelecidas no Plano Diretor;

**IV.** Fazer a interlocução com o Conselho do MONA Pedra do Baú e com outras instâncias de gestão ambiental, objetivando acompanhar, atualizar e promover o uso sustentável para fins de turismo no Município.

#### **SEÇÃO V. DA SECRETARIA DA FAZENDA**

**Art. 312** - À Secretaria da Fazenda compete, no âmbito do Sistema de Planejamento Territorial:

**I.** Manter cadastro atualizado dos imóveis e respectivas atividades desenvolvidas no âmbito do município de São Bento do Sapucaí;

**II.** Fiscalizar o cumprimento das disposições do Plano Diretor, em especial aquelas referentes ao licenciamento de atividades no município;

**III.** Notificar os proprietários cujos imóveis estejam vazios, não-edificados ou sub-utilizados na Área Urbanizada, de forma a fazer cumprir a função social da propriedade;

**IV.** Cobrar os impostos territoriais em justa observância ao cumprimento da função social da propriedade, aplicando onde necessário os instrumentos da política urbana previstos no TÍTULO 11 desta Lei, em especial o IPTU progressivo no tempo.

#### **SEÇÃO VI. DO CONSELHO GESTOR DE UNIDADE DE PLANEJAMENTO**

**Art. 313** - O Conselho Gestor de Unidade de Planejamento é o elemento de controle social sobre as ações de desenvolvimento sustentável, públicas ou privadas, desenvolvidas no território da UP.

**Parágrafo único.** Cada Unidade de Planejamento (UP) terá um Conselho Gestor responsável pela elaboração do seu Plano de Desenvolvimento Local.

**Art. 314** - Ao Conselho Gestor de Unidade de Planejamento compete:

**I.** Elaborar o Plano de Desenvolvimento Local com base nas disposições do Plano Diretor e nas diretrizes postas pelas políticas públicas municipais;

**II.** Acompanhar o cumprimento das disposições urbanísticas e ambientais definidas pelo Plano Diretor para a Unidade de Planejamento correspondente;



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



**III.** Propor alterações no Plano Diretor e legislação correlata ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT).

**Art. 315** O Conselho Gestor de Unidade de Planejamento será bipartite, sendo composto dos seguintes representantes:

- I.** Um representante da Secretaria de Obras e Serviços Municipais;
- II.** Um representante da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;
- III.** Um representante da Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico (SETUR);
- IV.** Três representantes de Associações da localidade ou cidadãos residentes no território da Unidade de Planejamento.

**Parágrafo único.** O Executivo municipal deverá fazer chamamento público para a identificação de Associações ou cidadãos que queiram integrar o Conselho Gestor de Unidade de Planejamento.

**Art. 316** - Decreto Municipal deverá formalizar e normatizar o funcionamento do Conselho Gestor de Unidade de Planejamento.

**SEÇÃO VII. DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (CMDT)**

**Art. 317** - Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT), elemento de controle social do Plano Diretor Municipal e da política de desenvolvimento territorial, compete:

- I.** Dirimir dúvidas e deliberar sobre casos omissos porventura existentes nesta Lei, na legislação edilícia e nas respectivas regulamentações;
- II.** Apreçar, antes de serem encaminhadas à Câmara de Vereadores, as propostas de alteração do Plano Diretor Municipal e legislação correlata;
- III.** Elaborar e encaminhar ao Poder Executivo propostas de alteração do Plano Diretor Municipal e legislação correlata;
- IV.** Acompanhar a implementação dos Instrumentos da política de desenvolvimento territorial previstos no Plano Diretor;
- V.** Analisar, comentar e deliberar, em conjunto com a Prefeitura Municipal, os processos de parcelamentos de solo, condomínios e empreendimentos imobiliários que necessitem da apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança quando da solicitação de Diretrizes Preliminares e quando da aprovação final;
- VI.** Encaminhar aos órgãos competentes denúncias de descumprimento, pela Prefeitura Municipal ou por particulares, das disposições constantes no Plano Diretor Municipal e na legislação correlata;

**Art. 318** - O CMDT será composto pelos seguintes representantes:

**I. BLOCO DO PODER PÚBLICO**

- a.** Um representante do Gabinete do Prefeito;
- b.** Um representante da Secretaria de Obras e Serviços Municipais;





- c. Um representante da Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico (SETUR);
- d. Um representante da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;
- e. Um representante da Secretaria da Fazenda.

## II. BLOCO DA SOCIEDADE CIVIL

- a. 3 (três) representantes de associações ou instituições da sociedade civil organizada a serem eleitos por seus pares;
- b. Um representante de uma das Unidades de Planejamento, a ser eleito pela sociedade civil.
- c. Um representante do Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor, instituído pelo Decreto Municipal nº 2.645, de 21 de outubro de 2014;

§ 1º O Executivo Municipal deverá convidar todas as associações e instituições da sociedade civil para reunião onde serão eleitos os seus três representantes e respectivos suplentes.

§ 2º Os membros do CMDT serão nomeados por ato do Poder Executivo, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a recondução.

§ 3º Os membros empossados deverão eleger na primeira reunião ordinária o Presidente e o Secretário do CMDT para o mandato de dois anos.

§ 4º Os membros do CMDT não serão remunerados sob qualquer forma, considerando os seus serviços como de interesse relevante.

§ 5º O CMDT deverá elaborar o seu Regimento Interno, ao qual será dada publicidade através de Decreto Municipal.

**Art. 319** - O CMDT reunir-se-á, ordinariamente, semestralmente.

**Parágrafo único.** Por convocação de seu Presidente ou pelo Prefeito Municipal o CMDT poderá se reunir extraordinariamente sempre que necessário.

**Art. 320** - Cabe ao Executivo municipal garantir ao CMDT o acesso a todas as informações e documentos públicos necessários ao bom desempenho e cumprimento de suas atribuições.

## TÍTULO 14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 321** - Fica determinado que qualquer proposta prevista no Plano Diretor que envolva recursos financeiros - como obras de infraestrutura e aquisição de imóveis - só poderá ser executada se houver superávit da Receita, sem haver comprometimento das despesas obrigatórias de caráter continuado.

**Parágrafo Único.** A Prefeitura obriga-se a rever a destinação da receita para cada setor, devendo adequar processos e remanejar pessoal de forma a aumentar a eficiência dos gastos.

**Art. 322** - Os imóveis que tiverem uso não-agrícola em todas as zonas da Macrozona Rururbana de que trata o **Art. 56** desta Lei, exceto na Zona Rural, poderão ser tributados com o **IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana**, desde que observado o atendimento de pelo menos 2 (dois) dos melhoramentos indicados nos incisos a seguir, conforme determina o artigo 32 do Código Tributário Nacional:



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

www.sabentodosapucaí.sp.gov.br



- I. Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II. Abastecimento de água;
- III. Sistema de esgotos sanitários;
- IV. Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V. Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

**Parágrafo Único.** O mapa do ANEXO 20 desta lei apresenta a área de abrangência dos equipamentos de Educação e Saúde, devendo-se observar os locais atendidos ou não pelos demais melhoramentos para cobrança do IPTU.

**Art. 323** - O Poder Público municipal poderá criar mecanismos de compensação tributária que incentivem a implantação de Loteamentos Ecológicos no município.

**Art. 324** - Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social, devendo ser revistas as alíquotas previstas no Código Tributário Municipal.

**§ 1º** O Poder Executivo tem prazo de 180 (cento e oitenta) dias para enviar proposta de alteração do Código Tributário Municipal à Câmara Municipal, devendo essa ser votada em caráter de urgência, dada a situação fiscal do município.

**§ 2º** O Poder Executivo deverá encaminhar à Câmara dos Vereadores propostas de revisão da Planta Genérica de Valores no prazo de um ano, de forma a permitir que os imóveis tenham valores próximos à realidade econômica do município.

**Art. 325** - Enquanto o FMDT não for criado, os recursos de que trata o Art. 291. deverão ser lançados em conta específica a ser criada na unidade de despesa da Secretaria de Obras.

**Art. 326** - Para a implementação do CMDT, a Prefeitura Municipal fica responsável pela mobilização e articulação das organizações da sociedade civil, a fim de que estas apresentem seus representantes ao CMDT.

**Art. 327** - No caso de anexação de lotes ou glebas que pertençam a zonas ou corredores de uso distintos, prevalecerá a zona ou corredor de uso que permita a atividade escolhida, ficando o acesso de pedestres e/ou veículos pela zona de uso ou corredor onde o uso não seja permitido como acesso secundário.

**Art. 328** - A Municipalidade tem prazo de 1 (um) ano contado da data de publicação do Plano Diretor para elaborar seu Código de Obras e Edificações, sendo um dos instrumentos para efetivação da política de desenvolvimento urbano do município.

**Parágrafo Único.** O Código de Obras deverá conter normas e diretrizes relativas às construções no território municipal, consignando princípio sobre segurança, funcionalidade, higiene, salubridade e estética das construções.

**Art. 329** - A Municipalidade tem prazo de 1 (um) ano contado da data de publicação do Plano Diretor para elaborar seu Código de Posturas, de forma a disciplinar os direitos e obrigações dos entes públicos e privados no âmbito do município de São Bento do Sapucaí, de forma a possibilitar melhor convivência entre os cidadãos e a manter a ordem pública.



**Art. 330** - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, a aplicação das seguintes sanções:

- I.** Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II.** Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III.** Multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável, de acordo com a gravidade da infração, conforme estipula do Código de Posturas do Município;
- IV.** Simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

**§ 1º** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

**§ 2º** O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

**Art. 331** - Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza da que já cometera anteriormente.

**Parágrafo Único.** Na reincidência as multas serão aplicadas em dobro, sem prejuízo do embargo das obras.

**Art. 332** - Responderá o infrator pelos custos, despesas e prejuízos decorrentes do descumprimento das disposições desta Lei.

**Art. 333** - Ficam revogadas as Leis 1.321, de 17 de dezembro de 2008 (altura das construções), Lei 1.687, de 18 de julho de 2014 (zona urbana), e demais disposições em contrário ao estabelecido nesta Lei.

São Bento do Sapucaí, 29 de Novembro de 2016.

**ILDEFONSO MENDES NETO**  
Prefeito Municipal

Registrada e publicada por afixação na sede da Prefeitura Municipal e arquivada no Cartório de Registro Civil, conforme art. 68, § 1º da Lei Orgânica do Município. Data Supra.

**JOSE BENEDITO PINHO**  
Secretário Geral de Assuntos Jurídicos



## **ANEXOS**

**ANEXO 1 Evidências do processo participativo (34 páginas)**

**ANEXO 2 Caracterização de São Bento do Sapucaí (39 páginas)**

**ANEXO 3 Mapa das Unidades de Planejamento (1 folha)**

**ANEXO 4 Cenário atual e futuro para as Unidades de Planejamento (UPs) (2 folhas)**

**ANEXO 5 Mapa das Macrozonas Urbana e Rururbana (1 folha)**

**ANEXO 6 Mapas da Macrozona Rururbana – Geral e de cada Unidade de Planejamento (11 folhas)**

**ANEXO 7 Parâmetros Urbanísticos para a Macrozona Rururbana (3 folhas)**

**ANEXO 8 Mapa da Macrozona Urbana (1 folha)**

**ANEXO 9 Parâmetros Urbanísticos para a Macrozona Urbana (5 folhas)**

**ANEXO 10 Macroestrutura Viária do município de São Bento do Sapucaí (1 folha)**



**ANEXO 11 Critérios para sistema viário (largura de vias, calçadas, inclinação e perfil, por tipologia)(1 folha)**

**ANEXO 12 Classificação das atividades e usos urbanos incômodos e indústrias (5 folhas)**

**ANEXO 13 Glossário dos termos técnicos e suas definições (7 folhas)**

**ANEXO 14 Critérios Urbanísticos para Parcelamento do Solo(4 folhas)**

**ANEXO 15 Critérios Urbanísticos para Condomínios(1 folha)**

**ANEXO 16 Procedimentos para licenciamento de obra(5 folhas)**

**ANEXO 17 Mapa dos locais de interesse turístico (1 folha)**

**ANEXO 18 Mapa das edificações existentes até 2014(1 folha)**

**ANEXO 19 Mapa dos lotes vazios ou não-edificados dentro da Macrozona Urbana em 2014(1 folha)**

**ANEXO 20 Mapa da área de abrangência dos equipamentos públicos de Educação e Saúde (1 folha)**



**Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000

PABX: (12) 3971-6110

[www.saobentodosapucaí.sp.gov.br](http://www.saobentodosapucaí.sp.gov.br)



***ANEXO 21 Mapa das áreas de risco à inundação e deslizamento na Macrozona Urbana (1 folha)***

***ANEXO 22 Mapa das áreas propícias à implantação de parques lineares e para produção agrícola em várzea (1 folha)***