



DECRETO Nº. 3.884, DE 10 DE AGOSTO DE 2021.

Dispõe a declaração de área de interesse urbano no município de São Bento do Sapucaí.

ANA CATARINA MARTINS BONASSI, Prefeita Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos do que dispõe a Lei Orgânica do Município.

CONSIDERANDO a existência de grande número de ocupações com finalidade urbana na divisa de territórios do Município de São Bento do Sapucaí - SP com o Município de Campos do Jordão – SP (área urbana), que arrasta a urbanização para dentro do território de nosso Município;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor não conseguiu prever, à época de sua elaboração, que os imóveis e ocupações já existentes e aquelas que viriam a ocorrer posteriormente, tem característica urbana, por se tratarem de condomínios preexistentes e imóveis que possuem construções de casas de veraneio;

CONSIDERANDO há a necessidade de tratar os imóveis envolvidos como propriedades com finalidade urbana, para que haja o devido enquadramento para fins tributários;

CONSIDERANDO que a área em questão já foi considerada urbanizada pelo Plano de Manejo da APA da Serra da Mantiqueira, conforme portaria 1046/2018, do Ministério do Meio Ambiente;

CONSIDERANDO os estudos do setor de engenharia, em anexo, que demonstra a necessidade de conferir à área envolvida características urbanas, com critérios de ocupação equivalentes à Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR), tendo em vista estar inserida em Zona de Preservação (ZP) e próxima à Zona de Conservação de biodiversidade (ZcBIO);

DECRETA:

Art. 1º. Fica declarada área de interesse urbano a área demarcada no mapa disposto no Anexo I deste Decreto.

Art. 2º. Para fins de eventual regularização de obra ou no caso de implementação novas ocupações na área de interesse urbano que trata este Decreto, deverão ser obedecidos os critérios da Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR), conforme as disposições contidas no Plano Diretor do Município, conforme seu Anexo 9.

d




Art. 3º. Fica determinado o cadastramento dos imóveis existentes na área de interesse urbano que trata este Decreto, para fins de lançamento tributário pela Secretaria da Fazenda do Município.

Art. 4º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE e CUMPRA-SE.

São Bento do Sapucaí, 10 de agosto de 2021.

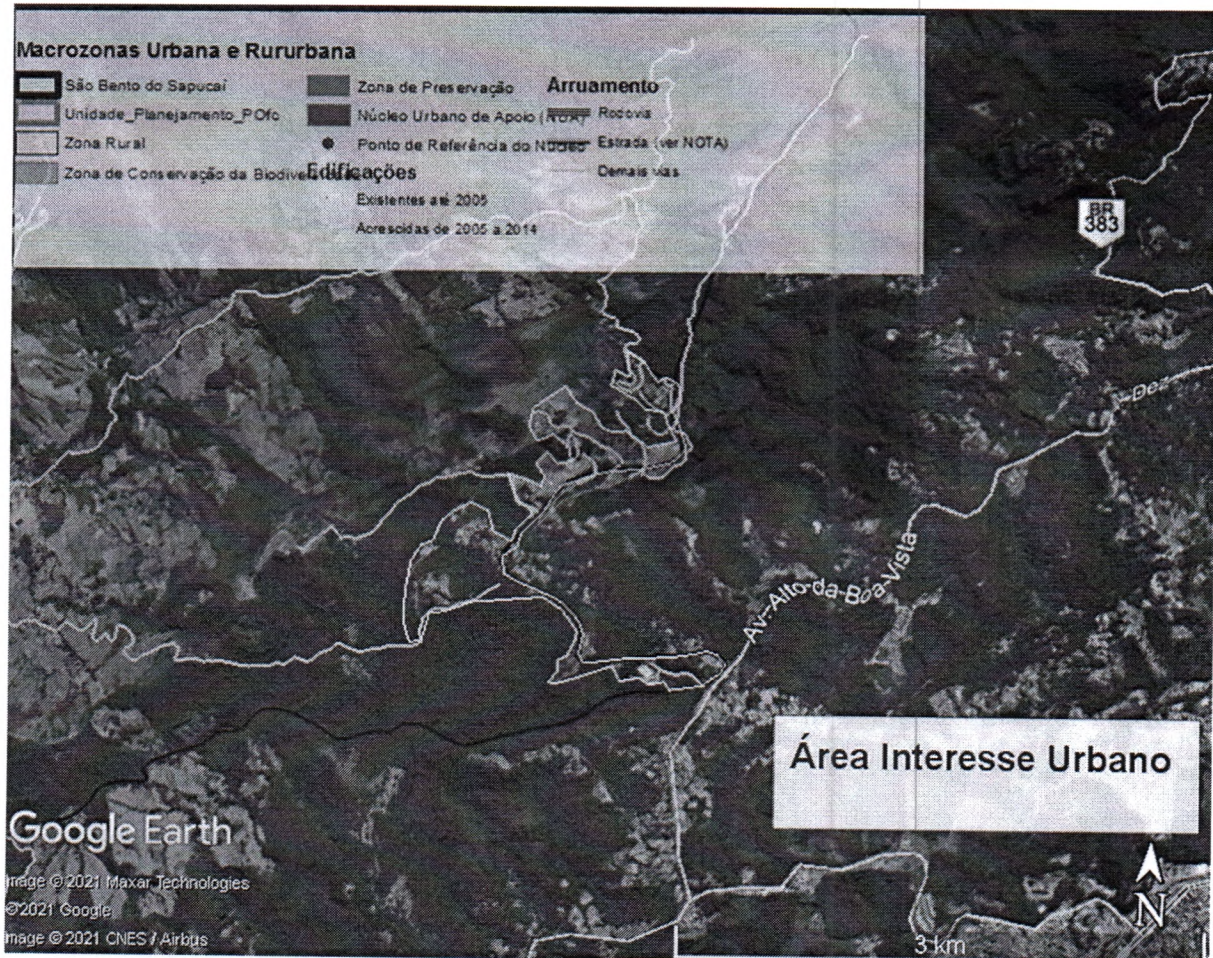

ANA CATARINA MARTINS BONASSI
Prefeita Municipal

Registrado e Publicado por afixação na Sede da Prefeitura Municipal e no Diário Eletrônico Oficial do Município, conforme Art. 68, § 1º da Lei Orgânica do Município. Data supra.


LUIZ RODOLFO DA SILVA
Secretário de Assuntos Jurídicos



ANEXO I



Acuab

2



Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí

PACO MUNICIPAL PROF. MIGUEL REALE

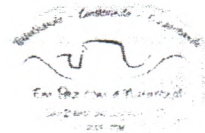
AV. Sebastião de Melo Mendes 511 – Bairro Santa Terezinha

São Bento do Sapucaí – SP - CEP 12490-000

Fone (12) 3971 – 6110

E-mail: engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br

www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



MEMORANDO INTERNO - ENG 2021/81

Do:	Departamento de Engenharia
Para:	Gabinete do Prefeito
Assunto:	Decreto Municipal para considerar específica área de Interesse Urbano

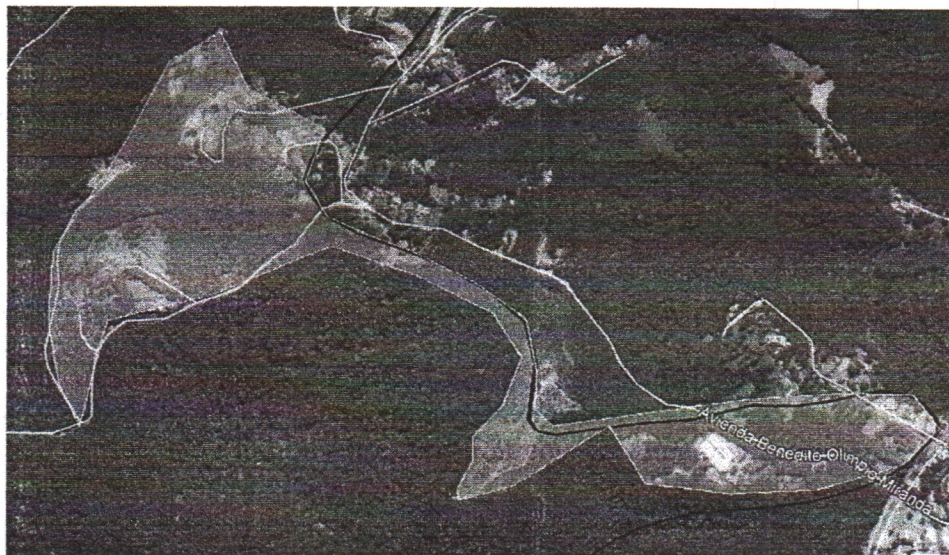
Senhora Prefeita,

Existe uma área, limítrofe ao perímetro urbano de Campos de Jordão que já está parcialmente ocupada e desmatada, mas que São Bento não usufrui arrecadação alguma. A região já é servida de água, esgoto, eletricidade, coleta de lixo e ruas oficiais.

Conforme nosso Plano Diretor a área pertence à Zona de Preservação III que restringe construções e empreendimentos, entretanto uma vez já descaracterizada poderia ser decretada de interesse urbano assegurando nossa soberania sobre o local e incremento de divisas para os cofres municipais.

A área é extremamente atrativa para empreendimentos residenciais e comerciais, à exemplo do futuro Museu Internacional do Automóvel em construção e próxima ao Condomínio Monte Rei, que já é considerado de interesse urbano, com parâmetros de AEPAR (Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação).

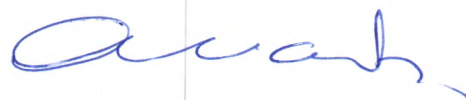
É o que sugiro e submeto para sua apreciação e providências que julgar necessárias.



São Bento do Sapucaí, 24 de junho de 2021.



Manoel da Costa Lisboa Neto
ENGENHEIRO CIVIL





ANÁLISE E LEVANTAMENTO TÉCNICO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

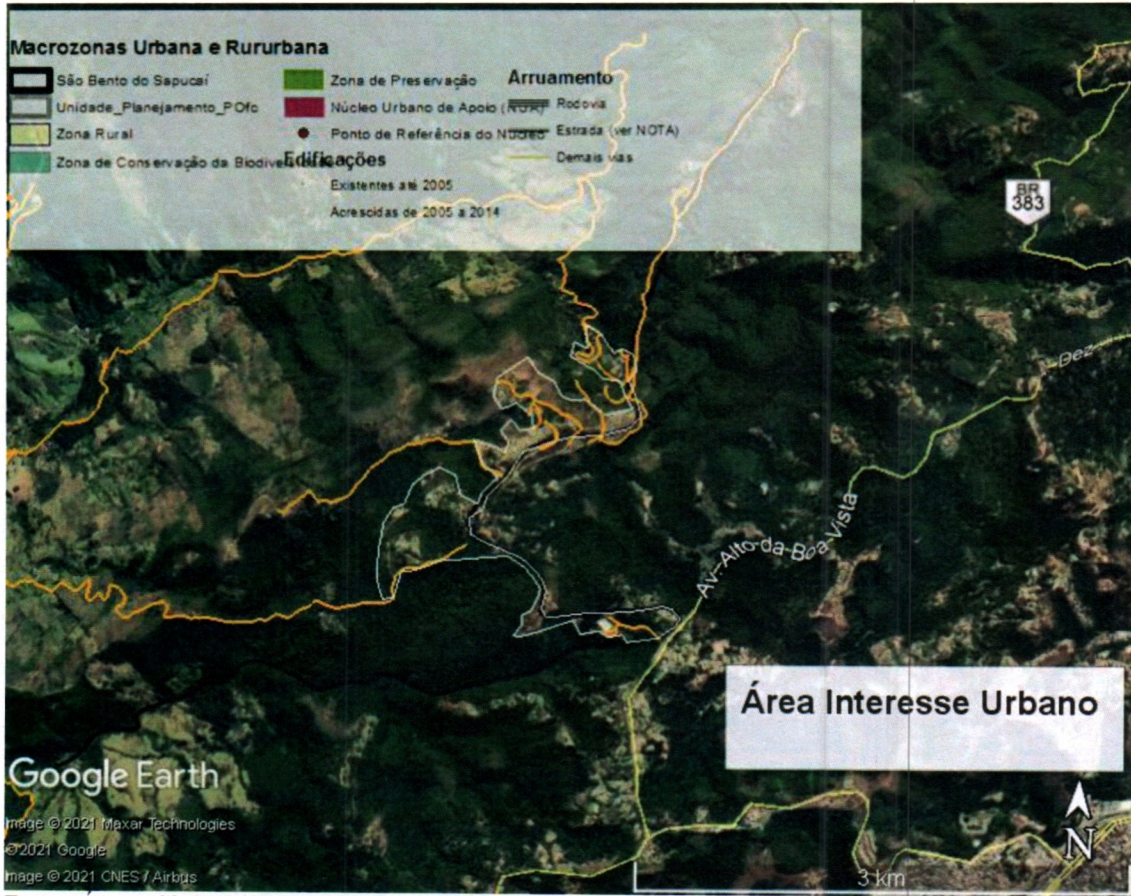
O parecer da análise, estudo técnicos e levantamento a partir do MEMORANDO INTERNO – ENG 2021/81 apresentado junto a Secretaria Jurídica e Gabinete da Prefeita em 24/06/2021.

1 – DA INTENÇÃO E OBJETO:

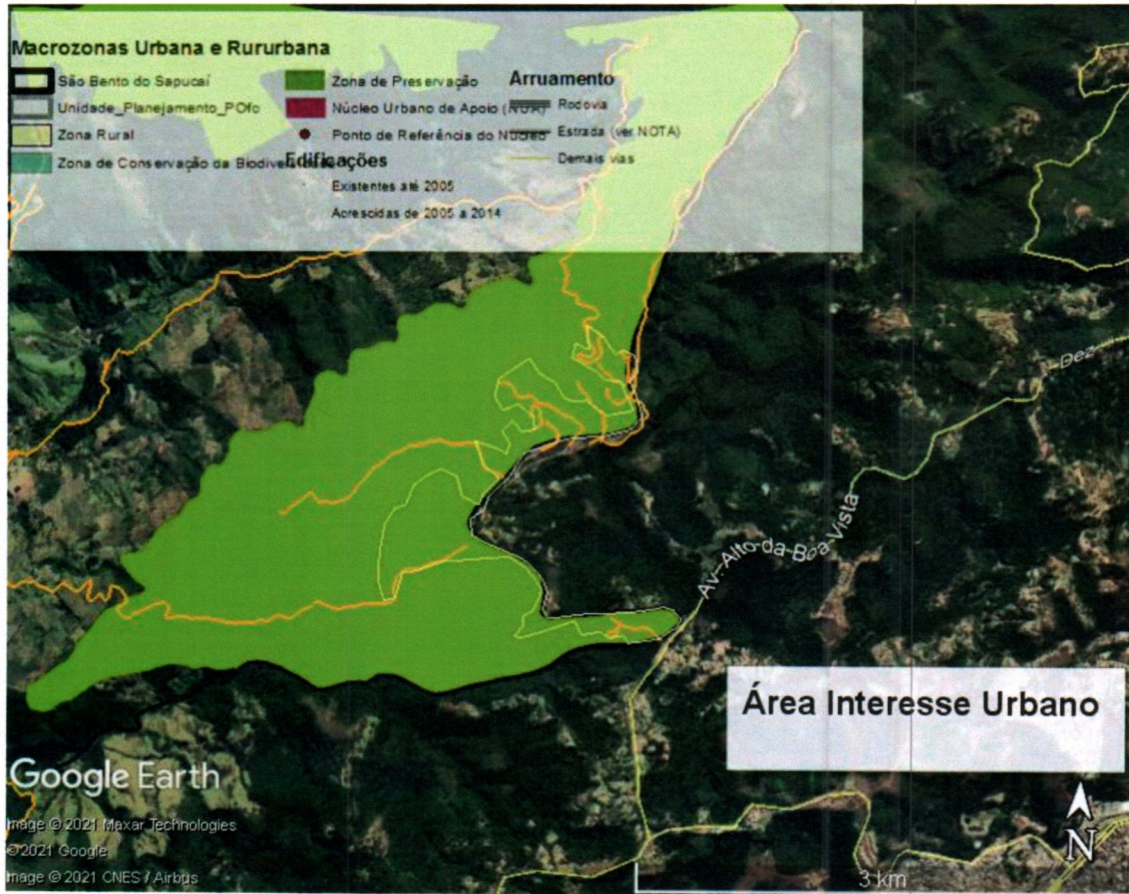
***Objetivo:** recorte para nova definição e consideração área de Interesse Urbano no Zoneamento em Zona de Preservação – ZPIII.*

Em solicitação apresentada, cobrada pelo Departamento de Engenharia, pelo Engenheiro Civil Sr. Manoel da Costa Lisboa Neto - a área de divisa dos municípios de São Bento do Sapucaí e Campos do Jordão, estão parcialmente ocupadas, desmatada. O município de São Bento do Sapucaí perde há tempos arrecadação, sendo que a área possui infraestrutura urbana e ruas oficiais. Conforme os anexos e **Leis Municipais, 1841/2016, Plano Diretor**, o Zoneamento em questão define como Zona de Preservação – ZPIII, restringindo a ocupação, construções e empreendimentos, sendo que hoje se apresenta descaracterizada podendo ser em alguns momentos definida como área urbana, assegurando soberania no local e incremento de divisas para os cofres municipais. Área extremamente atrativa para empreendimentos residenciais coletivos, comerciais e culturais, exemplo ao qual já se encontram o Museu Internacional do Automóvel em construção e fase de finalização e os já implantados como os Condomínios Monte Rei, Alpes, Clube de Campo Pereiral e Pousada Chalés Pôr do Sol.

Área sugerida abaixo para apreciação, segue:

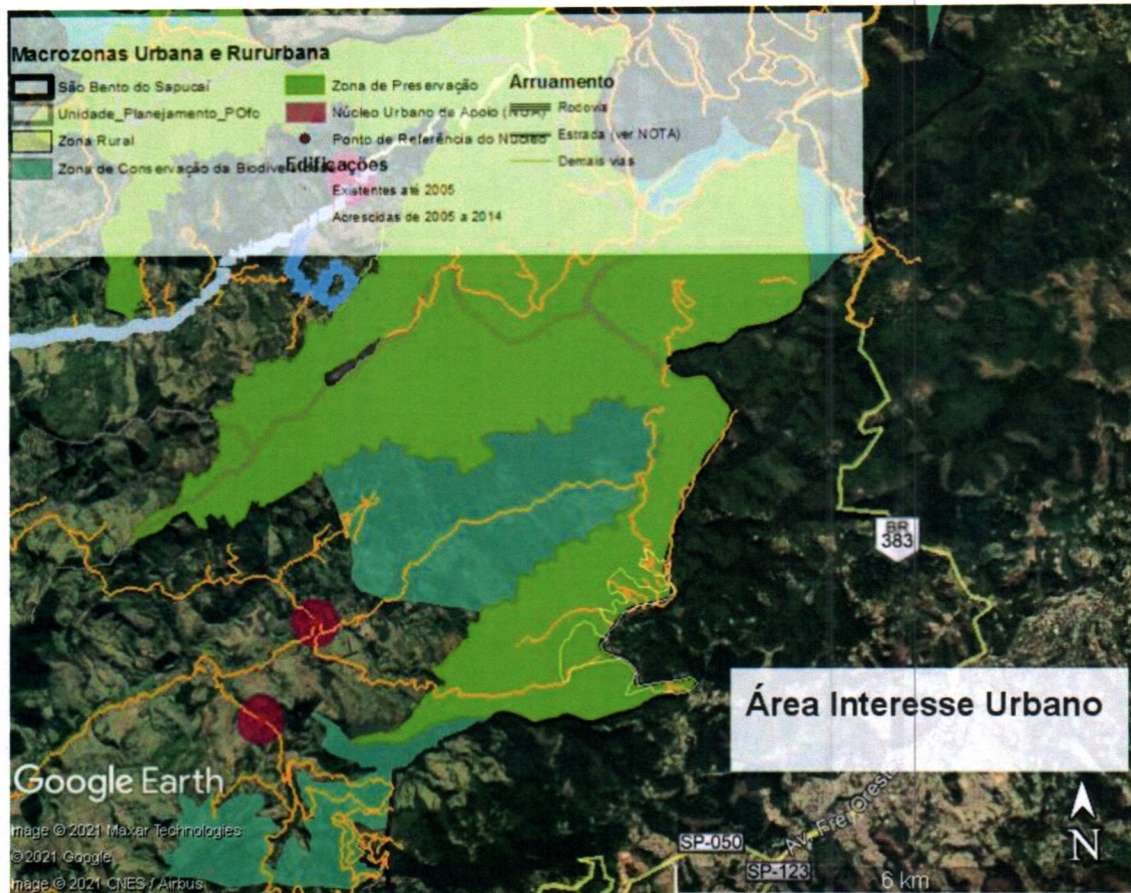


Fonte: Área grifada de interesse urbano. Imagens arquivos Banco_Dados_Geográficos Plano Diretor.



Fonte: Área grifada de interesse urbano x Zona de Preservação – ZP III.
Imagens arquivos Banco_Dados_Geográficos Plano Diretor.

Acuati



Fonte: Área grifada de interesse urbano x Zona de Preservação – ZP III x Zona de Conservação da Biodiversidade - ZCBio. Imagens arquivos Banco_Dados_Geográficos Plano Diretor.

2 – DA ANÁLISE, LEVANTAMENTO E PARECER TÉCNICO:

A presente análise técnica e documental visa oferecer parâmetros para a tomada de decisão

sobre a viabilidade do recorte e definição do novo uso e ocupação do solo da área pretendida.

Regulamentar e regularizar as construções e empreendimentos existentes consolidados e ocupados e novos.

O objetivo é apresentar as condições documentais e técnicas da área, suas potencialidades para os munícipes e população existente.



3 - DESCRIÇÃO GERAL DA ÁREA:

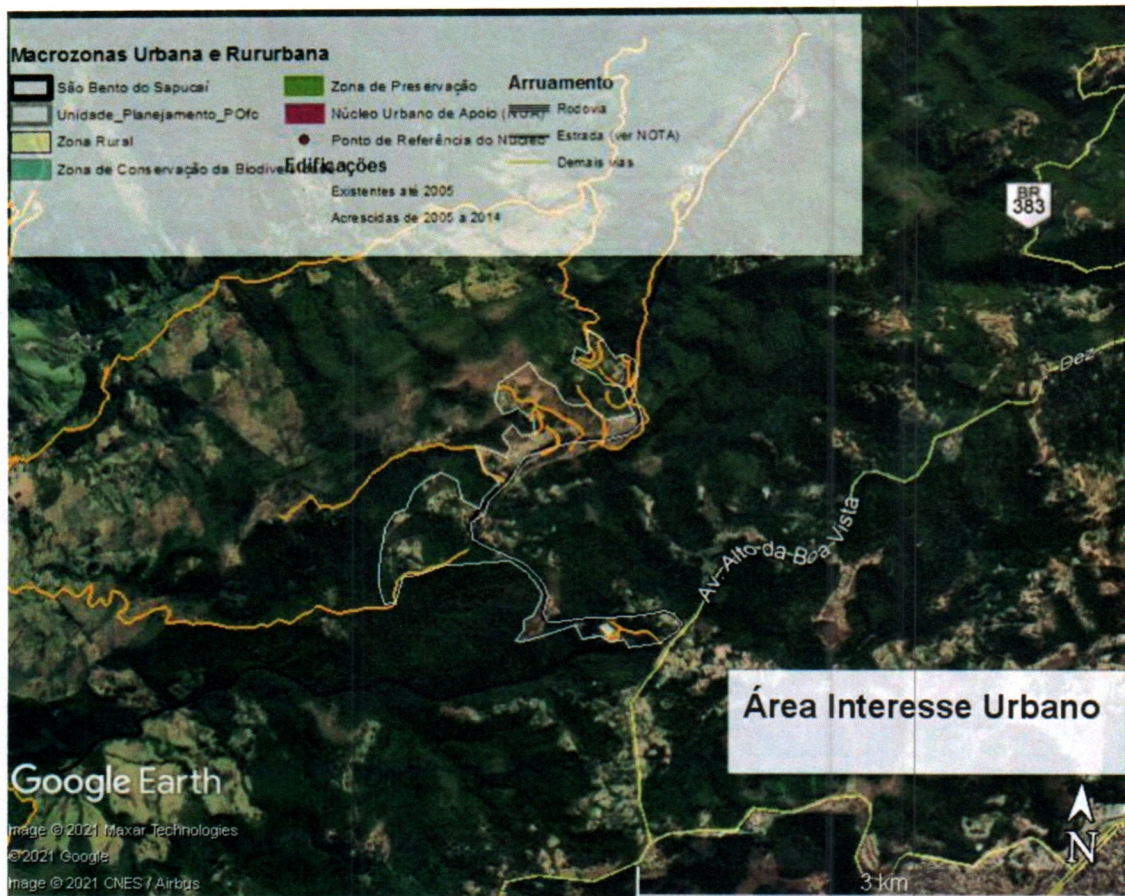
A área compreendida, faz parte da **APA – Sapucaí Mirim, conforme DECRETO ESTADUAL N.43.285, de 3 de julho 1998**, que compreende as áreas urbanas e rurais dos municípios de São Bento de Sapucaí, Santo Antônio do Pinhal e Campos do Jordão.

A área do recorte destacada em alguns momentos, é denominada pela APA como **Zona de Urbanização Moderada – ZUM**.



Fonte: imagens mapa APA – Sapucaí Mirim e Campos do Jordão. Universidade Vale do Paraíba - UNIVAP

Acach

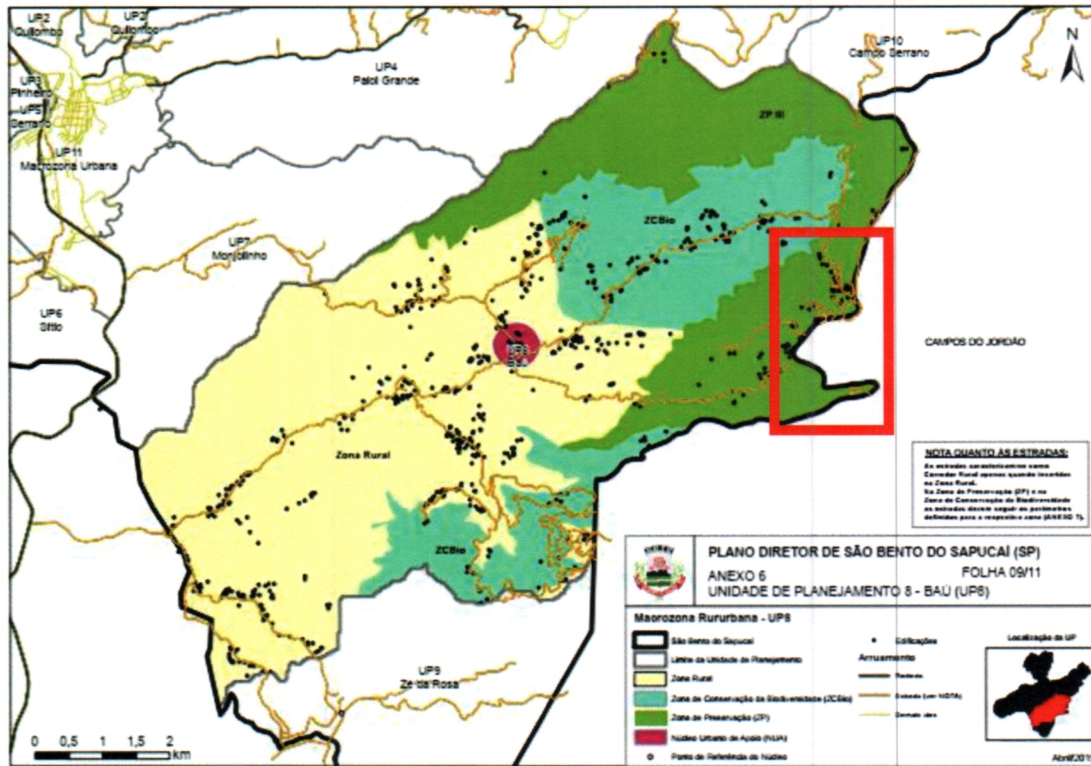


Fonte: imagens arquivos Banco_Dados_Geográficos Plano Diretor

Notamos que há ocupação, construções e vias de acesso existentes de forma irregular e consolidadas antes da promulgação da **Lei municipal 1841/2016**, o Plano Diretor. O Zoneamento definido pelo Plano Diretor, **Zona de Preservação – ZP**, não cria ferramentas para o controle destas áreas já descaracterizadas e desmatadas.

avah

P



Fonte: imagens Anexo 06 arquivos Plano Diretor



ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP) – I, II e III												
R1 e C5	0,02	-	-	-	300,00m ² para cada módulo de 30.000,00 m ²	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	30% (9) (12)	10	1,5	6,0 (3)
OBSERVAÇÕES												
(1)	Na Macrozona Rururbana, quando o imóvel tiver atividade que se enquadre em AGRO (agrossilvipastoris, conforme Art. 230) com finalidade econômica – comprovadamente por apresentação do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), a área onde ocorrer a atividade deverá atender as medidas de manejo e necessidades específicas da área apontadas pela Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, preservando-se as nascentes e corpos d'água, sem prejuízo do atendimento à manutenção de Reserva Legal prevista na legislação federal vigente (Artigo 12 da Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações). As edificações e telheiros de suporte às atividades agrossilvipastoris não terão limitação de área construída, desde que sejam respeitados a Taxa de Ocupação máxima (TOMax) e a altura máxima das edificações. As edificações destinadas às demais categorias de atividade deverão seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo para a respectiva categoria em que se enquadra, considerando-se a área remanescente do imóvel (ou seja, descontando as áreas destinadas às atividades AGRO) para cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA).											
(2)	É obrigatória a recomposição florestal dos imóveis rurais, da reserva legal e das áreas de preservação permanente (APP) definidas pelo Código Florestal em vigor, a ser realizada mediante o plantio, em cada ano, de pelo menos um trinta avos da área total a ser recomposta, nos termos do disposto no artigo 99 da Lei Federal nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991. A definição de áreas verdes e permeáveis não desobrigam o proprietário do atendimento à legislação municipal, estadual e federal vigente, especialmente quanto às restrições de uso nas APPs, nas áreas de Reserva Legal e demais instrumentos de política para a preservação e restauração da vegetação nativa previstos na legislação competente.											
(3)	A cota mais alta das edificações é mensurada incluindo as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibanda, estacionamentos, telhado e outras obras acessórias ou afins. Os dois critérios (altura máxima da edificação e número máximo de pavimentos) deverão ser observados concomitantemente.											
(4)	Os lotes resultantes de desmembramento no Corredor Rururbano, no Corredor Especial e no Corredor Rural deverão atender à profundidade máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) contados a partir do limite da faixa de domínio das estradas.											
(5)	Recuo de fundos obrigatório de 6,0m (seis metros) para residências que não estão ligadas a rede de tratamento de esgoto e precisam instalar fossa séptica. Os imóveis ligados à rede de esgoto poderão ter edificações junto às divisas laterais e de fundo do imóvel,											



	<p>desde que:</p> <ul style="list-style-type: none">a) A altura de edificação junto às divisas seja menor do que 4,30m (quatro metros e cinquenta centímetros), considerando-se caixa d'água, telhado, cumeeira.b) A edícula tenha profundidade máxima de 5,00m (cinco metros), considerando uma linha paralela à divisa de fundos do lote;c) A edícula deverá estar distanciada em pelo menos 1,30m (um metro e cinquenta centímetros) da construção principal, considerando a distância entre paredes. <p>A edícula poderá estar ligada à edificação principal por pequeno telheiro ou abrigo desmontável com largura máxima de 2,0m (dois metros).</p> <p>Poderá haver edificação na lateral do imóvel, desde que também seja respeitada a distância máxima de 5,0m (cinco metros) em relação à divisa lateral do terreno e a altura máxima de 4,30m (quatro metros e cinquenta centímetros), conforme estabelecido para a edícula de fundos.</p> <p>Quando houver configuração em U, conformado pela edícula lateral, de fundos e a construção principal, deverá haver um espaço livre aberto mínimo em que seja possível circunscrever um círculo com diâmetro de 3,00m (três metros).</p> <p>Em qualquer dos casos de construção junto à divisa do lote as águas de chuva deverão ser encaminhadas ao próprio terreno, sendo proibido lançar águas pluviais sobre os terrenos vizinhos.</p>
(6)	A testada dos lotes poderá ser de 15,00m (quinze metros) no caso de lotes resultantes de loteamento que não tenham acesso direto pelo Corredor (Rururbano, Especial ou Rural).
(7)	Para lotes resultantes de desmembramento e desdobro, o tamanho mínimo de terreno é de 3.000,00m ² (cinco mil metros quadrados). Para lotes resultantes de Loteamento Ecológico ou Condomínio Urbanístico, permitido tamanho mínimo de 1.000,00m ² , devendo atender aos critérios constantes nos Anexos 14 e 15 do Plano Diretor.
(8)	60% de área permeável, devendo 40% da gleba ser composta por vegetação nativa.
(9)	Obrigatório que toda a área permeável seja vegetada com espécies nativas.
(10)	São considerados Corredor Rural <u>apenas as estradas vicinais públicas inseridas em Zona Rural</u> . Os imóveis com frente para as estradas vicinais públicas em Zona de Preservação (ZP) ou em Zona de Conservação de Biodiversidade (ZCBio) deverão atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para a respectiva zona, sendo vetado o parcelamento do solo para fins urbanos nesses locais. Os usos mencionados no Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968, que não se enquadrarem nas categorias listadas serão admitidos no Corredor Rural deverão atender aos critérios urbanísticos estabelecidos para indústrias 11 e 12.
(11)	Desde que as atividades sejam realizadas de modo artesanal (Art. 83).
(12)	Obrigatório que pelo menos 20% do total da gleba seja Reserva Legal, nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. As APPs só poderão ser computadas na Reserva Legal se não houver conversão de novas áreas para uso alternativo do solo, atendidos os demais requisitos dispostos no artigo 13 da citada lei e posteriores alterações.
(13)	A área construída total será limitada pela Taxa de Ocupação (TO) do imóvel, considerando-se tanto construções fixas, quanto telheiros para seu cálculo. Pérgolas e estruturas temporárias não serão consideradas nesse cálculo.

Fonte: imagens Anexo 07 arquivos Plano Diretor

Não há estudos específicos socioeconômicos desta área uma vez que já existem infraestrutura de serviços em alguns pontos comerciais em função das habitações e a proposta não é incentivar e sim regulamentar melhor este vetor de crescimento. A topografia varia de suave para média declividade, entre 23% e 35%, com alguns platôs. O interior da área possui construções significativas.

Possui maciços arbóreos, diversos exemplares arbóreos isolados, APP e nascentes.

Ao norte e noroeste acessa-se pela avenida Benedito Olimpio Miranda, incidindo faixa não edificante de 10,00m. Ao sul e sudeste confronta com vegetação mais intensa e mata fechada, zona de preservação e zona de conservação da biodiversidade e com alguns empreendimentos de lazer (clube/hotel) e residências unifamiliares e coletivas (condomínios / loteamentos).

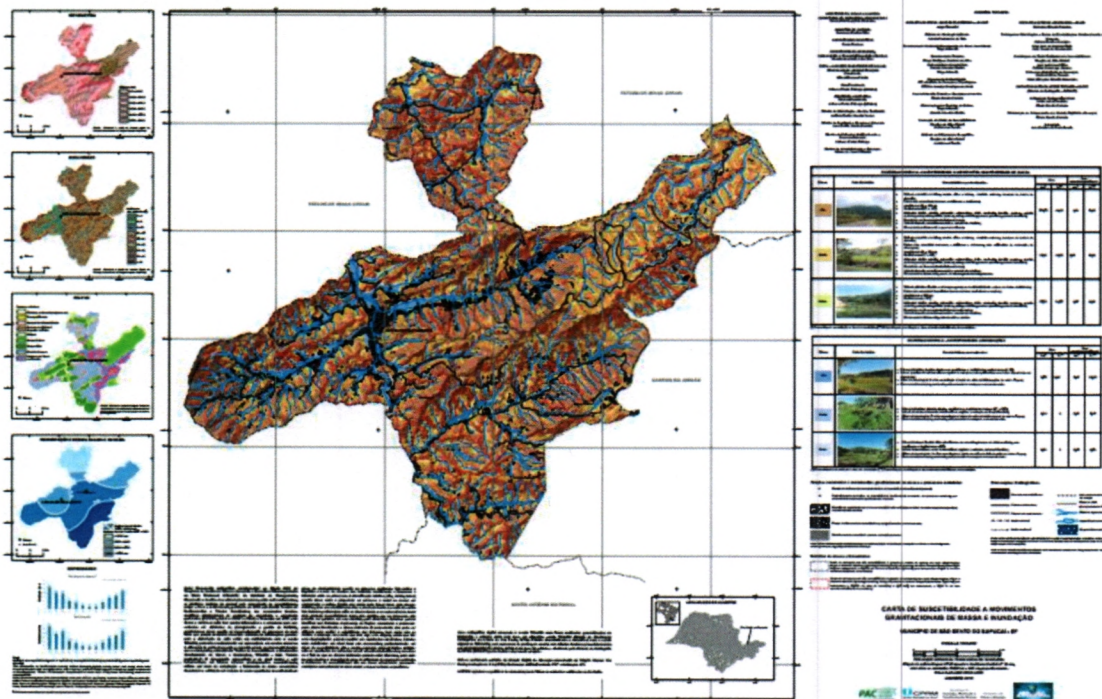


A área não possui incidência de Faixa de Domínio de Rodovias, Gasodutos, Redes de Alta Tensão.

4 - DA TOPOGRAFIA

As condições topográficas, foi considerado o Mapa do Serviços Geológicos do Brasil, que trata das áreas de risco e suscetibilidade. Mapa de manchas de declividades, dividida nas seguintes faixas de análise:

- De 0,00% a 15,00% - Condição ideal para desenvolvimento enxuto de arruamentos;
- De 15,00% a 30,00% - Condição máxima aceita para declividade de lotes, condição onde é possível desenvolver o terreno com terraplenagem;
- Acima de 30,00% - condição não indicada para uso, tanto nos aspectos técnicos, quanto legais.



Acuati



CAMPOS DO JORDÃO

QUADRO-LEGENDA A - SUSCETIBILIDADE A MOVIMENTOS GRAVITACIONAIS DE MASSA						
Classe	Foto ilustrativa	Características predominantes	Área		Área urbanizada/edificada	
			km ²	% (*)	km ²	% (**)
Alta		<ul style="list-style-type: none"> Relevo: depósito de tálus, morros altos e baixos, domínio serrano, escarpas de borda de planalto; Forma das encostas: côncavas a retilíneas e declivosas; Amplitudes: 20 a 300 m; Declividades: 10° a 45°; Litologia: biotita granito, migmatito estromático, albita anatexito, tonalito gnaíse, granito gnaíse, paragneíse, biotita gnaíse, xisto, anatexito, gnaíse granítico, gnaíse tonalítico; Densidade de lineamentos/estruturas: baixa; Solos: latossolo vermelho-amarelo e cambissolo háptico; Processos: deslizamento e queda de blocos. 	123,73	49,21	0,58	10,28
Média		<ul style="list-style-type: none"> Relevo: depósito de tálus, morros altos e baixos, domínio serrano, escarpas de borda de planalto; Forma das encostas: convexas a retilíneas e côncavas, com anfiteatros de cabeceira de drenagem; Amplitudes: 20 a 200 m; Declividades: 5° a 45°; Litologia: biotita granito, migmatito estromático, albita anatexito, tonalito gnaíse, granito gnaíse, paragneíse, biotita gnaíse, xisto, anatexito, gnaíse granítico, gnaíse tonalítico; Densidade de lineamentos/estruturas: baixa; Solos: latossolo vermelho-amarelo e cambissolo háptico; Processos: deslizamento, queda de blocos, ravinamento, erosão. 	91,40	36,21	2,01	35,55
Baixa		<ul style="list-style-type: none"> Relevo: planícies fluviais e drenagens, rampas de aluvião/colúvio e áreas de baixa declividade; Forma das encostas: Superfícies planas de baixa declividade e amplas; Amplitudes: < 100 m; Declividades: < 10°; Litologia: biotita granito, migmatito estromático, albita anatexito, tonalito gnaíse, granito gnaíse, paragneíse, biotita gnaíse, xisto, anatexito, gnaíse granítico, gnaíse tonalítico; Densidade de lineamentos/estruturas: muito baixa; Solos: latossolo vermelho-amarelo e cambissolo háptico; Processos: deslizamento, ravinamento e erosão. 	37,28	14,77	3,07	54,16

(*) Porcentagem em relação à área do município. (**) Porcentagem em relação à área urbanizada/edificada do município.

Fonte: imagens Mapa Ministério das Minas e Energia, Serviços Geológicos do Brasil – CPRM, Secretaria de Geologia, Mineração e Transformação Mineral / 2018.

Acach



A análise das declividades da área demonstra a viabilidade da implantação de empreendimento, em alguns platôs e terrenos com declividade entre 0,00% e 30,00%.

Este estudo demonstra também que, devido à alta declividade em alguns momentos da área, as intervenções de terraplenagem não poderão ser permitidas e ou aprovadas, em sua maior parte constituindo a abertura de vias e patamarização dos lotes.

5 – CONCLUSÃO E PARECER PROPOSTO:

A partir da compatibilização dos dados, levantamento, regramento e normas do Plano Diretor e seu Zoneamento, entendemos que o interesse urbano solicitado para o recorte da área destacada, considerando os parâmetros ideais para controle, regularização dos imóveis existentes, futuros e arrecadação de recursos e tributos para o município, é a **Área Especial de Preservação Ambiental- AEPAR**, ao qual deverá ser apresentado e aprovado ao Poder Público, conforme a **LC_2080, Art. 120 e 261 §8, e ítem (5) e sobre as limitações ítem 7**, as novas edificações e empreendimentos deverão atender na área. **Atendendo assim ao Plano Diretor, LC Municipal nº.18421/2016, seus parâmetros e índices Urbanísticos, Legislação Estadual, Resoluções da Secretaria Estadual do Meio Ambiente e a Lei Federal 6.766/79, o aproveitamento da área recortada sugerida.**

ÁREA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO (AEPAR) (1) (5)											
PARÂMETROS URBANÍSTICOS											
Categorias de uso permitidas	TO Máx	CA			Altura máxima (metros)/ Nº de pavimentos	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de permeabilidade (%)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo		Área (m ²)	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
R1/CS	0,2	-	0,4	-	8,50 m/ 2 pav (2)	500	10	50 (3)	5,0	1,5	6,0 (4)

Fonte: imagens Anexo 09 arquivos Plano Diretor



Prefeitura Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí
Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Centro – São Bento do Sapucaí – SP CEP 12490-000
PABX: (12) 3971-6110
www.saobentodosapucaí.sp.gov.br



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.

Fonte: imagens arquivos Plano Diretor

O fenômeno da ocupação desordenada das cidades, conjugado ao adensamento demográfico, à desigualdade social e fundiária, à exploração econômica desenfreada e à degradação ambiental, é uma realidade que torna evidente a insuficiência dos instrumentos de disciplina e fiscalização do uso do solo urbano que vêm sendo tradicionalmente utilizados, olvidando a proteção ambiental diante da pressão social e do conflito pontual entre crescimento das cidades e defesa do meio ambiente. Esse quadro não causa espécie, já que a relação entre o ser humano e o meio ambiente é paradoxal: às vezes reconhece-se a supremacia do interesse público na conservação do meio ambiente; outras entende-se que as necessidades do interesse privado de crescimento econômico compensam a degradação do meio ambiente urbano natural e construído.

A irregularidade urbana, expressada pelos loteamentos, condomínios e construções clandestinas e irregulares e pelos assentamentos informais, que não respeitam leis nem limites físicos, territoriais nem ecológicos, às custas de péssimas condições de vida para a população, traz em seu bojo verdadeiro passivo ambiental e social financeiro que precisa ser enfrentado com políticas de prevenção e regularização, observando a tutela ambiental impregnada no texto constitucional.



Na certeza dos trabalhos e esforços para resolvermos e sanarmos da melhor forma possível sem prejuízos para ambos os lados e a boa prestação dos serviços, aguardamos a compreensão de ter ajudado da melhor forma.

São Bento do Sapucaí SP, 05 de agosto 2021

Atenciosamente


MANOEL DA COSTA LISBOA NETO – Engenheiro Civil
Departamento de Engenharia Prefeitura Municipal

