

PROPOSTA DE  
MINUTA DE LEI

Plano Diretor da  
Estância Climática de  
São Bento do Sapucaí  
01/07/2015



**IPPLAN**

Construindo o futuro das  
cidades para as pessoas



**SUMÁRIO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....	5
TÍTULO 1. DO PROCESSO PARTICIPATIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....	5
TÍTULO 2. DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES.....	5
TÍTULO 3. DA FUNÇÃO SOCIAL.....	6
TÍTULO 4. DA CARACTERIZAÇÃO DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ ....	7
TÍTULO 5. DAS POLÍTICAS COMPLEMENTARES AO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL .....	7
CAPÍTULO 1. DA POLITICA AMBIENTAL .....	8
CAPÍTULO 2. DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL.....	9
SEÇÃO I. DA POLÍTICA DE RECURSOS HÍDRICOS .....	10
CAPÍTULO 3. DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL .....	11
CAPÍTULO 4. DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL.....	14
CAPÍTULO 5. DA POLÍTICA DE PROMOÇÃO HUMANA.....	14
CAPÍTULO 6. DA POLÍTICA DE SEGURANÇA PÚBLICA .....	15
CAPÍTULO 7. DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO .....	15
CAPÍTULO 8. DA POLÍTICA DE CULTURA E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO.....	16
CAPÍTULO 9. DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA E INTEGRAÇÃO DO TERRITÓRIO ..	17
TÍTULO 6. DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL .....	18
CAPÍTULO 1. DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO .....	19
TÍTULO 7. DO MACROZONEAMENTO .....	20
CAPÍTULO 1. DA MACROZONA RURURBANA (MZRU).....	21
SEÇÃO I. DOS NÚCLEOS URBANOS DE APOIO (NUA) .....	22
SEÇÃO II. DOS CORREDORES RURURBANOS .....	23
SEÇÃO III. DOS CORREDORES ESPECIAIS .....	23
SEÇÃO IV. DOS CORREDORES RURAIS .....	24
SEÇÃO V. DA ZONA DE CONSERVAÇÃO HÍDRICA (ZCH) .....	25
SEÇÃO VI. DA ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE (ZCBio).....	26
SEÇÃO VII. DA ZONA RURAL (ZR).....	26
SEÇÃO VIII. DA ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP).....	27
CAPÍTULO 2. DA MACROZONA URBANA (MZU).....	29



SEÇÃO I.	DOS CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (CR)	31
SEÇÃO II.	DA ÁREA DO CENTRO (ACe)	32
SEÇÃO III.	DA ÁREA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (AUP)	33
SEÇÃO IV.	DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)	33
SEÇÃO V.	DA ÁREA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO (AEPAR)	34
SEÇÃO VI.	DA ÁREA DE VOCAÇÃO AGRÍCOLA (AVA)	36
SEÇÃO VII.	DA ÁREA DE APOIO (AA)	36
SEÇÃO VIII.	DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (AEU)	37
SEÇÃO IX.	DA ÁREA DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL (AEPI)	37
CAPÍTULO 3.	DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO	38
TÍTULO 8.	DO PARCELAMENTO DO SOLO E DOS CONDOMÍNIOS EDÍLIOS E URBANÍSTICOS	39
CAPÍTULO 1.	DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS	40
SEÇÃO I.	DO LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTO URBANO E ECOLÓGICO	40
SEÇÃO II.	DO LICENCIAMENTO DE DESMEMBRAMENTO	45
SEÇÃO III.	DO LICENCIAMENTO DE DESDOBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO	49
SEÇÃO IV.	DOS CONDOMÍNIOS EDÍLIOS E URBANÍSTICOS	50
SEÇÃO V.	DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA EM EMPREENDIMENTO DE PARCELAMENTO DE SOLO E CONDOMÍNIO DE QUALQUER NATUREZA	53
CAPÍTULO 2.	DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS	54
SEÇÃO I.	DOS CONCEITOS GERAIS	54
SEÇÃO II.	DAS QUADRAS E DOS LOTES	55
SEÇÃO III.	DA REDE VIÁRIA	55
SEÇÃO IV.	DA INFRAESTRUTURA	57
SEÇÃO V.	DAS ÁREAS PÚBLICAS	59
SEÇÃO VI.	DA ARBORIZAÇÃO	61
CAPÍTULO 3.	DA AUTORIZAÇÃO DE FECHAMENTO PARA CONTROLE DE ACESSO EM LOTEAMENTOS	62
TÍTULO 9.	DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	64
CAPÍTULO 1.	DAS ATIVIDADES URBANAS E RURAIS	64
CAPÍTULO 2.	DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E USO DO SOLO, REFORMAS, AMPLIAÇÕES E OBRA NOVA	65
SEÇÃO I.	DA CERTIDÃO DE USO DO SOLO	65



SEÇÃO II. DO ALVARÁ DE OBRA .....	66
SEÇÃO III. DO HABITE-SE .....	67
TÍTULO 10. DOS NÃO CONFORMES .....	68
CAPÍTULO 1. DOS NÃO CONFORMES QUANTO AO PARCELAMENTO .....	68
CAPÍTULO 2. DOS NÃO CONFORMES QUANTO AO USO DO SOLO .....	69
CAPÍTULO 3. DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....	70
TÍTULO 11. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA .....	71
CAPÍTULO 1. DO PARCELAMENTO, UTILIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA .....	71
CAPÍTULO 2. DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO .....	72
CAPÍTULO 3. DO DIREITO DE PREEMPÇÃO .....	72
CAPÍTULO 4. DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA .....	73
CAPÍTULO 5. DO DIREITO DE SUPERFÍCIE .....	74
CAPÍTULO 6. DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....	75
CAPÍTULO 7. DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....	75
CAPÍTULO 8. DAS SERVIDÕES DE PASSAGEM PARA FINS TURÍSTICOS .....	76
CAPÍTULO 9. DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO .....	77
CAPÍTULO 10. DO TOMBAMENTO .....	77
CAPÍTULO 11. DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) .....	78
CAPÍTULO 12. DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (FMDT) .....	80
TÍTULO 12. DO FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE SERVIÇOS. ....	81
CAPÍTULO 1. DO FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS .....	82
SEÇÃO I. DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO .....	82
CAPÍTULO 2. DOS LOCAIS DE REUNIÃO .....	83
CAPÍTULO 3. DAS ATIVIDADES DE LAZER E TURISMO .....	83
CAPÍTULO 4. DO COMÉRCIO AMBULANTE, FEIRAS LIVRES E EVENTOS EM GERAL .....	84
TÍTULO 13. DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E CONTROLE SOCIAL .....	85
CAPÍTULO 1. DA ESTRUTURA E RESPONSABILIDADES .....	85
SEÇÃO I. DA SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS MUNICIPAIS .....	86
SEÇÃO II. DA SECRETARIA DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE .....	86
SEÇÃO III. DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO .....	86
SEÇÃO IV. DA SECRETARIA DE TURISMO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO .....	86
SEÇÃO V. DA SECRETARIA DA FAZENDA .....	87
SEÇÃO VI. DO CONSELHO GESTOR DE UNIDADE DE PLANEJAMENTO .....	87



SEÇÃO VII. DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (CMDT)87	
TÍTULO 14.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS..... 89
ANEXOS	..... 91
ANEXO 1	Evidências do processo participativo (34 páginas)..... 93
ANEXO 2	Caracterização de São Bento do Sapucaí (39 páginas)..... 127
ANEXO 3	Mapa das Unidades de Planejamento (1 folha) ..... 167
ANEXO 4	Cenário atual e futuro para as Unidades de Planejamento (UPs) (2 folhas)..... 168
ANEXO 5	Mapa das Macrozonas Urbana e Rururbana (1 folha) ..... 170
ANEXO 6	Mapas da Macrozona Rururbana – Geral e de cada Unidade de Planejamento (11 folhas) ..... 171
ANEXO 7	Parâmetros Urbanísticos para a Macrozona Rururbana (3 folhas)..... 182
ANEXO 8	Mapa da Macrozona Urbana (1 folha) ..... 185
ANEXO 9	Parâmetros Urbanísticos para a Macrozona Urbana (5 folhas) ..... 186
ANEXO 10	Macroestrutura Viária do município de São Bento do Sapucaí (1 folha)..... 191
ANEXO 11	Critérios para sistema viário (largura de vias, calçadas, inclinação e perfil, por tipologia) (1 folha) ..... 192
ANEXO 12	Classificação das atividades e usos urbanos incômodos e indústrias (5 folhas). ..... 193
ANEXO 13	Glossário dos termos técnicos e suas definições (7 folhas) ..... 198
ANEXO 14	Critérios Urbanísticos para Parcelamento do Solo (4 folhas) ..... 205
ANEXO 15	Critérios Urbanísticos para Condomínios (1 folha) ..... 209
ANEXO 16	Procedimentos para licenciamento de obra (5 folhas) ..... 210
ANEXO 17	Mapa dos locais de interesse turístico (1 folha) ..... 215
ANEXO 18	Mapa das edificações existentes até 2014 (1 folha) ..... 216
ANEXO 19	Mapa dos lotes vazios ou não-edificados dentro da Macrozona Urbana em 2014 (1 folha) ..... 217
ANEXO 20	Mapa da área de abrangência dos equipamentos públicos de Educação e Saúde (1 folha) ..... 218
ANEXO 21	Mapa das áreas de risco à inundação e deslizamento na Macrozona Urbana (1 folha) ..... 219
ANEXO 22	Mapa das áreas propícias à implantação de parques lineares e para produção agrícola em várzea (1 folha) ..... 220



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_/2015**

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, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 54 da Lei Orgânica do Município,

FAÇO 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.



**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:

- I. Execução de medidas e incentivos à economia e ao desenvolvimento urbano e rural;
- II. Integração entre a área urbana e rural do Município, com fortalecimento da produção local;
- III. 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 POLITICA AMBIENTAL

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

- I. 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);
- II. 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;
- 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 coibição 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;
- 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.
- § 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.

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

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



- III. 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;
- IV. 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;
- V. Criar um Distrito Empresarial para Agroindústria que funcione como incubadora de negócios voltados a esse setor;
- VI. 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;
- VII. 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.

**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 dentro 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;
- 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 autoestima 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 1. 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 5da presente Lei:

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

**§ 1º.** As macrozonas são entendidas como porções de áreas territoriais, contiguas 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 1. 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.

**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 Paiol 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.

**Art. 70** Nos Corredores Rururbanos:

- I. É permitido o parcelamento de solo nas modalidades loteamento urbano e loteamento ecológico, desmembramento e desdobro de propriedades lindeiras, devendo ser atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nos ANEXO 7 e ANEXO 14 desta Lei.
- II. É permitida a implantação de Condomínios Edilícios e Urbanísticos, conforme critérios definidos no ANEXO 15 desta Lei.
- III. No caso de desmembramentos e desdobros, os lotes resultantes deverão respeitar o tamanho mínimo de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), testada mínima de 20,00m (vinte metros) e profundidade máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) contados do eixo da estrada ou rodovia classificada como Corredor Rururbano.
- IV. As atividades permitidas nos Corredores Rururbanos são aquelas de apoio às atividades rurais, bem como de apoio ao funcionamento das estradas e suporte aos turistas, como restaurantes, lanchonetes, pousadas, estacionamento.
- V. São incompatíveis processos e instalações geradores de processo de erosão e assoreamento e de poluição.

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

## SEÇÃO III. DOS CORREDORES ESPECIAIS

**Art. 71** Os Corredores Especiais constituem-se pelas faixas de terra lindeiras às estradas municipais nos locais onde o adensamento pode comprometer a disponibilidade de água superficial e subterrânea, sendo necessário maior controle do parcelamento do solo e da permeabilidade.

**Parágrafo Único.** Os Corredores Especiais estão demarcadas nos mapas do ANEXO 6, ocorrendo nas Unidades de Planejamento do Paiol Grande (UP4) e do Serrano (UP5).

**Art. 72** Nos Corredores Especiais:

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



- II. Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro deverão respeitar o tamanho mínimo de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), testada mínima de 20,00m (vinte metros) e profundidade máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) contados do eixo da estrada ou rodovia classificada como Corredor Especial.
- III. As atividades permitidas nos Corredores Especiais são aquelas de apoio às atividades rurais, bem como de apoio ao funcionamento das estradas e suporte aos turistas, como restaurantes, lanchonetes, pousadas e estacionamento.
- IV. Qualquer que seja o uso dos imóveis, no mínimo 60% (sessenta por cento) da área deve ser permeável, garantindo a infiltração de água no solo e a recarga dos lençóis freáticos.
- V. É vedada a implantação de condomínios edilícios e urbanísticos.
- VI. São incompatíveis processos e instalações geradores de processo de erosão e assoreamento e de poluição.

**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).

**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. 142 e 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.

**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 saibro e de seixos, 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 agronômicas.

**§ 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 saibro.

#### 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:

- I. Zona de Preservação I – Cantagalo;
- II. Zona de Preservação II – Pedra da Divisa
- III. 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, 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 apenas 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 2. 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 ocupação 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 do 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:

- I. 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;
- II. Secundariamente: atividade residencial, com habitações unifamiliares (R1) e coletivas agrupadas horizontalmente (RC);
- III. Apenas atividades classificadas como R1, RC e CS são permitidas na ACe.

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

- 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 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 250,00m<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 ACH.

**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 de 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 6 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 lindeira 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 3 do TÍTULO 11 desta Lei.

**Art. 138** Na Área de Expansão Predominantemente Institucional são admitidos:

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

### **CAPÍTULO 3. 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 1 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 1. 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:

- I. Solicitação de Diretrizes Prévias por parte do interessado quanto à viabilidade do empreendimento;
- II. Expedição de Diretrizes Prévias pela Secretaria de Obras e Serviços Municipais;
- III. Solicitação de Licença de Loteamento com apresentação dos projetos executivos, em estrita observância às Diretrizes Prévias;
- IV. Expedição de Licença de Loteamento pela Secretaria de Obras e Serviços Municipais;
- V. 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.
  - 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.

- 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.

**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 20% (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.

§ 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:

- I. Requerimento ao Prefeito Municipal, do proprietário, solicitando Diretrizes Prévias;
- II. Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;



- III. 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.

§ 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 cópias);
- 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 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 expedira 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 fronteira 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:
- I. Requerimento do proprietário ao Prefeito Municipal solicitando Diretrizes Prévias;
  - II. Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
  - III. 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 inundações 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 10.000,00m<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 2. 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:

Cruzamento de vias	Raio mínimo (em metros)
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 seqüência 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 saias 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 2.000,00m<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 metros 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 3. 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.
- § 6º.** A área máxima de fechamento é de 300.000,00m<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 Assembleia 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 Assembleia 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 (alamedado, 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 1. 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 2. 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 aedificandi* 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 "as built", 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 1. 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 edifícios 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 2. 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 3. 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 1. 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 9 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 igual a 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 2. 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.

**§ 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 3. 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 4. 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 N° 10.257/2001.

## CAPÍTULO 5. 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:

- I. Pelo advento do termo;
- II. 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 6. 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 7. 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 8. 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 9. 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 10. 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:

- I. Edificações da Rua José Lourenço;
- II. Edificações na Rua Coronel Francisco Esteves;
- III. Edificações na Rua Professor Cortês;
- IV. Edificações na Rua Alferes Pedrosa, destacando-se o antigo Cine São Bento;
- V. Hospedaria Casarão, à Rua Abade Pedrosa;
- VI. Colégio IEPES, à Rua XV de Novembro;
- VII. Vista da Pedra do Baú;
- VIII. Fazenda da Marcinha do Norton;
- IX. Casa do Senhor Tarciso;
- X. Casarão do Grilo;
- XI. Acampamento Paiol Grande;
- XII. Casarão da Pintora Adelaide de Mello (Roça Chic);
- XIII. Igreja Santo Antônio;
- XIV. Igreja Matriz São Bento;
- XV. Igreja Nossa Senhora do Rosário (marco zero);
- XVI. Igreja Nossa Senhora dos Remédios;
- XVII. Igreja São Benedito
- XVIII. 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 11. 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 5.000,00m<sup>2</sup> (vinte 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.

§ 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 12. DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (FMDT)

**Art. 290** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FMDT com a finalidade de apoiar 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 1. 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;
- 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 2. 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 3. 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 conseguinte 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 4. DO COMÉRCIO AMBULANTE, FEIRAS LIVRES E EVENTOS EM GERAL**

**Art. 304** É autorizado ao Poder Executivo Municipal permitir espaços gastronômicos, de arte, eventos cuários, 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:

- I. Acatar as ordens e instruções do pessoal designado pela Administração Municipal;
- II. Não utilizar aparelhos sonoros, no perímetro das feiras-livres, para quaisquer tipos de propaganda;
- III. Dispor suas mercadorias, produtos ou mesmo objetos, de modo a permitir o livre trânsito dos consumidores e transeuntes;
- IV. 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 1. DA ESTRUTURA E RESPONSABILIDADES**

**Art. 307** O Sistema de Planejamento Territorial do município está estruturado nos seguintes elementos:

- I. Secretaria de Obras e Serviços Municipais;
- II. Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;
- III. Secretaria de Planejamento e Gestão;
- IV. Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico (SETUR);
- V. Secretaria da Fazenda;
- VI. Conselho Gestor de Unidade de Planejamento (CGUP);
- VII. 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:

- I. Coordenar a gestão do Plano Diretor Municipal, de forma compartilhada com os demais elementos do Sistema de Planejamento;
- II. Fiscalizar o cumprimento das disposições do Plano Diretor, em especial aqueles referentes ao licenciamento de parcelamento de solo e de construção no município;
- III. Coordenar os processos de revisão ou complementação do Plano Diretor Municipal e de legislações correlatas;
- IV. 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;
- 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 dado 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:

- 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 paralização 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.



## 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)

**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)

VERSÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA



## ANEXO 1 – O PROCESSO PARTICIPATIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ

### 1. Início do Processo Participativo de Construção do Plano Diretor

No dia 25 de setembro de 2014 às 19h, na Escola Municipal Cel. Ribeiro da Luz, se deu início ao processo participativo de construção do Plano Diretor de São Bento do Sapucaí. O evento foi anunciado nas paróquias e nas missas a pedido da Prefeitura Municipal. O site da Prefeitura também anunciou o evento que contou com a presença de **66 pessoas** (Lista nº 01 ao fim do documento). A abertura do processo participativo foi enunciada pelo Prefeito Ildefonso Mendes Neto, e em seguida uma apresentação sobre o que é o Plano Diretor e porque ele é importante para o Município, Figura 1 e Figura 2. Foto do evento público do dia 25/09/2014. Também foi explicito que o Plano é construído por várias pessoas representativas da sociedade pública e civil através do Núcleo Gestor. O convite para a participação do Núcleo Gestor resultou em **32 pessoas interessadas** (Lista nº 02 ao fim do documento), e por fim, o Núcleo Gestor foi homologado no Decreto Municipal Nº 2.645, de 21 de outubro de 2014, com **76 representantes**.



Figura 1. Lâmina da apresentação do dia 25/09/2014



Figura 2. Foto do evento público do dia 25/09/2014



Figura 3. Foto panorâmica de São Bento do Sapucaí no dia 25/09/2014



## 2. Reuniões, oficinas e encontros com representantes da sociedade civil

A seguir um breve relato das oficinas de capacitação, diagnóstico e proposição com o Núcleo Gestor de elaboração do Plano Diretor de São Bento do Sapucaí e outros grupos representante da sociedade civil. Todos os encontros, reuniões, oficinas e apresentações estão listadas na Tabela 1.

Tabela 1. Reuniões, oficinas e encontros do Processo de Elaboração do Plano Diretor

Nº Lista	Data da Reunião	Local da Reunião	Nº de Presentes	Assunto
01	25/09/2014	EMEF Cel. Ribeiro da Luz	66	Apresentação do processo de criação do Plano e Instituição do Núcleo Gestor.
02	25/09/2014	EMEF Cel. Ribeiro da Luz	32	Lista de interessados em participar do Núcleo Gestor
03a	14/10/2014	Auditório da Prefeitura M.	66	1º Reunião sobre Capacitação do Núcleo Gestor de elaboração do Plano Diretor
03b	21/10/2014	Auditório da Prefeitura M.	41	2º Reunião sobre Capacitação do Núcleo Gestor de elaboração do Plano Diretor
04	13/11/2014	Espaço Pátio São Bento	41	1º Encontro e oficina sobre Diagnóstico do Município de São Bento do Sapucaí
-	25/11/2014	Pousada do Quilombo	6	Reunião com o CONTUR – Conselho de Turismo
-	28/11/2014	Auditório da Prefeitura M.	5	Reunião com Órgãos Ambientais (Sec. Meio Ambiente, Polícia Ambiental, Fund. Florestal)
05	28/11/2014	Auditório da Prefeitura M.	18	Reunião com o Conselho do MoNa da Pedra do Baú
06	04/12/2014	Rincão da Igreja São Benedito	22	2º Encontro e oficina sobre Diagnóstico do Município de São Bento do Sapucaí
07	03/02/2015	Salão da Comunidade São Sebastião	42	Encontro com o Núcleo Gestor e a População do Bairro Paiol e arredores para a oficina “A Cidade que Queremos”.
08	04/02/2015	Salão da Comunidade Serrano São José	24	Encontro com o Núcleo Gestor e a População do Bairro Serrano e arredores para a oficina “A Cidade que Queremos”.
09	11/02/2015	Salão da Comunidade Baú do Centro	51	Encontro com o Núcleo Gestor e a População do Bairro Baú e arredores para a oficina “A Cidade que Queremos”.
10	12/02/2015	Rincão da Igreja São Benedito	26	Encontro com o Núcleo Gestor e a População do Centro e arredores para a oficina “A Cidade que Queremos”.

### 2.1. Oficinas de Capacitação com o Núcleo Gestor

As Oficinas de Capacitação trouxeram conhecimento ao grupo e serviram como apoio no desenvolvimento das competências relacionada ao Plano Diretor. As Oficinas



de Capacitação aconteceram nos dias 14 e 21 de outubro de 2014 (Lista nº 03a e 03b ao fim do documento). Foi elaborada uma apresentação que resgatou aspectos históricos que antecederam o advento do Estatuto das Cidades e seu principal instrumento, o Plano Diretor Municipal. Os artigos 182 e 183 da Constituição da República foram especialmente destacados, bem como foram citados os desdobramentos de tais artigos e as críticas que surgiram nas últimas décadas sobre Política Urbana – período pós-aprovação do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01. O objetivo das oficinas com o Núcleo Gestor foi capacitar o grupo para poder auxiliar a equipe técnica da Prefeitura a identificar problemas a serem resolvidos e trabalhar em propostas para o futuro do município.

Constituição Federal 1988

- Artigos 182 e 183 (por emenda popular):

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§1º - O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, [...] é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Figura 4. Lâmina da apresentação da primeira Oficina de Capacitação do Núcleo Gestor, 14/10/2014.



Figura 5. Foto da primeira Oficina de Capacitação do Núcleo Gestor, 14/10/2014. Fonte: German Espiaut, 2014.

## ATIVIDADE 1 - AQUECIMENTO

Comparativo 2004 – 2014

**O que queríamos para São Bento em 2004 continua parecido com o que queremos em 2014?**

### 1 TURISMO

Fomentar e controlar a já nascente tendência ao desenvolvimento do turismo

SIM: Ainda é preciso	SIM: Mas já está em andamento	NÃO: Há outros itens mais importantes	NÃO: A vocação do município mudou	Não tenho opinião sobre esse item
----------------------	-------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

Colar **1 selo por folha** no campo em que achar mais adequado

Se não tiver opinião a respeito para avaliar, cole aqui

Se tiver comentários, anote em um *post-it* e cole na área em branco da folha ou ao redor dela.

Figura 6. Lâmina da primeira atividade em grupo ao final da Oficina de Capacitação, 21/10/2014.



Figura 7. Foto de discussão em grupo na Oficina de Capacitação, 21/10/2014.

Ao final da segunda reunião de Capacitação, ocorrida no dia 21 de outubro de 2014, o Núcleo Gestor foi convidado a participar de algumas atividades para definir a vocação atual do Município. Além de colhidas informações essenciais para a elaboração do Plano, as atividades funcionaram com uma prévia ao grupo de como as oficinas e discussões iriam ocorrer. Para esse primeiro exercício foi utilizado o



Diagnóstico do Estudo preparado pela Oficina Municipal para o Plano Diretor de 2004. Uma das perguntas para o grupo foi: Usando o diagnóstico de exatamente 10 anos atrás, qual era o estado do município hoje, em 2014? Melhorou, piorou e em quais aspectos?

O diagnóstico do Município em 2004 apontou a vocação para o Turismo e a Agricultura, também a necessidade de capacitação de trabalhadores para ambos setores. Nesta Oficina de Capacitação, 93,29% do Núcleo Gestor concordou que essa avaliação continua atual e disse ainda ser válida para o atual Plano Diretor.

Os resultados de cada oficina foram apresentados na oficina posterior, além de enviados por e-mail para o grupo e postados online no site da Prefeitura Municipal.

## 2.2. Oficinas de Diagnóstico com o Núcleo Gestor

Após as Oficinas de Capacitação, as duas Oficinas de Diagnóstico, nos dias 13 de novembro de 2014 (Lista de presença nº04 ao final do documento) e 04 de dezembro de 2014 (Lista de presença nº06 ao final do documento), levantaram os principais aspectos positivos e negativos do município e a caracterização dos bairros rurais sob o olhar do Núcleo Gestor. A construção da imagem da cidade foi uma tarefa contínua, discutida em vários momentos e através de várias dinâmicas de trabalho.

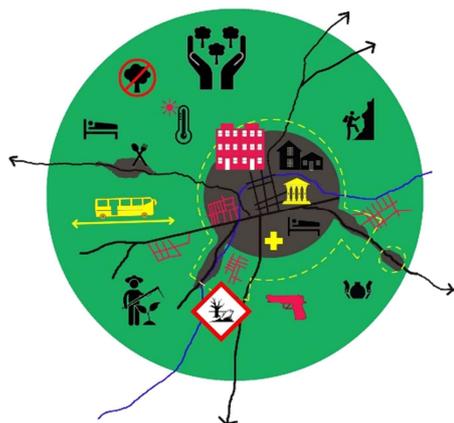


Figura 8. Construção da Imagem da Cidade, elaborada com as informações da oficina do dia 21/10/2014.



Figura 9. Oficina de Diagnóstico com o Núcleo Gestor no Espaço Pátio São Bento no dia 13/11/2014.

As dinâmicas de grupo foram realizadas com o intuito de extrair informações importantes para se entender o funcionamento dinâmico do Município de São Bento do Sapucaí. A primeira deles, trabalhado no dia 13/11/2014, foi o exercício FOFA (força, oportunidade, fraqueza e ameaça), mais conhecido em inglês como SWOT, um método conhecido na formulação de estratégias, Figura 10.

As forças são elementos internos que trazem benefícios para a cidade e deveriam estar sob controle (apontado pelo Núcleo Gestor como: Turismo, Natureza, Clima); as fraquezas são elementos internos que atrapalham mas também deveriam estar sob controle (apontado pelo Núcleo Gestor como: ocupações desordenadas e falta de fiscalização).

Já as oportunidades são fenômenos positivos que podem acontecer mas que estão fora do controle da cidade (apontado pelo Núcleo Gestor como: eventos, cursos técnicos e proximidade de vários centros); e por último as ameaças que podem atrapalhar e como as oportunidades, estão fora do controle da cidade (apontado pelo Núcleo Gestor como: degradação ambiental, práticas inadequadas de atividades agropecuárias). Os resultados do trabalho do Núcleo Gestor apontaram para as principais estratégias a serem trabalhadas no Plano Diretor, apontada Figura 10.



Figura 10. Resultado do exercício FOFA apresentado no dia 4/12/2014.

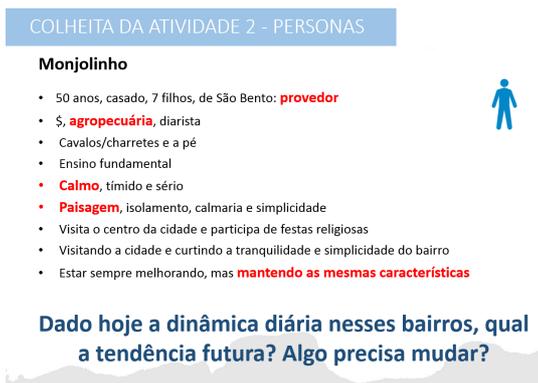


Figura 11. Exemplo de resultado do exercício de personificação de bairros apresentado no dia 4/12/2014.



Figura 12. Reunião do dia 4/12/2014 no Rincão São Benedito.

Também na oficina do dia 13/11/2014, Figura 11, foi trabalhado uma segunda dinâmica para se identificar as diferenças entre os bairros rurais de São Bento do Sapucaí. Para isso, um exercício de personificar o bairro foi desenvolvido. Neste exercício a seguinte pergunta foi solicitada do Núcleo Gestor: “Se o bairro “X” fosse uma pessoa, que tipo de pessoa esse bairro seria? Uma pessoa tranquila ou agitada? Um trabalhador do campo ou um empresário ligado ao turismo? Qual seria sua tendência futura? Algo precisaria mudar?”

Os resultados das oficinas do dia 13/11/2014 (Lista de Presença nº 3) foram apresentadas e discutidas com o Núcleo Gestor no dia 4/12/2014 (Lista de Presença nº 7). A intensão foi expor diferenças natas de cada comunidade local. Assim foram apontados bairros com maior tendência a receber o turismo, bairros cuja a renda provém de atividades agropecuárias, outros com carência de lazer e também bairros com maior e menor dificuldade de mobilidade. Cada uma destas características e outras, nortearam as discussões da oficina. Com este encontro a fase de diagnóstico foi encerrada.



### 2.3. Oficinas de Proposição: “A Cidade que Queremos” em bairros rurais

As oficinas propositivas foram desenvolvidas em três localidades diferentes na Zona Rural (Paiol, Serrano e Baú - Figura 14, Figura 15 e Figura 16 respectivamente) e tiveram o intuito de levar a discussão do Plano Diretor até a população rural em conjunto com o Núcleo Gestor. Essas oficinas aconteceram nos dias 3 de fevereiro de 2015, 4 de fevereiro de 2015 e 11 de fevereiro de 2015 (Lista de presença nº 07, nº 08 e nº 09 respectivamente). O Núcleo Gestor foi convidado a participar de todas as oficinas com o objetivo de ouvir as demandas diferentes de cada região. Intituladas “A Cidade que Queremos”, as oficinas tiveram o mesmo teor conceitual e abrangeu explicações sobre o que é um Plano Diretor, estudos técnicos e exemplos de planos diretores de outros municípios.

O objetivo das atividades escolhidas para as Oficinas de Proposições foi identificar as necessidades e preferências da população no que diz respeito a tamanho de lotes e densidade, paisagem desejada, usos mistos nos núcleos das áreas rurais e bens a serem preservados. Os encontros apontaram as diversidades de cada região.

Os comentários das pessoas podem ser agrupados tanto por bairro como por assuntos que diz respeito ao Município como um todo. De forma geral, foi grande a reclamação quanto à existência de construções desordenadas no município, bem como parcelamento irregular nas áreas rurais, seja por herdeiros que vendem suas frações ideais, seja por pessoas que pretendem gerar capital com a venda de lotes menores do que o módulo rural, de 30.000 m<sup>2</sup>.



## PROGRAMAÇÃO

### APRESENTAÇÃO (30 minutos)

- O que é um Plano Diretor
- Exemplo de outros municípios
  1. Bonito (MS)
  2. Itapetérica da erra (SP)
  3. Nova Friburgo (RJ)
  4. Campos do Jordão (SP)
  5. Atibaia (SP)
- São Bento do Sapucaí hoje
- São Bento do Sapucaí no futuro

### ATIVIDADE (1h)

- Vamos pensar juntos?

### ENCERRAMENTO (30 minutos)

Figura 13. Lâmina de abertura com a programação das quatro oficinas de proposição.



Figura 14. Encontro com a comunidade do Paiol no dia 3/02/2015



Figura 15. Encontro com a comunidade do Serrano no dia 4/02/2015



Figura 16. Encontro com a comunidade do Baú no dia 11/02/2015

Outros assuntos polêmicos nas comunidades foram: a falta de água e desmatamento; a necessidade de manutenção das famílias nas áreas rurais; o descarte irregular do lixo; a fiscalização insuficiente para garantir que se cumpram as leis; e a necessidade de maior valorização da cultura como o pilar de desenvolvimento do município.

## 2.4. Oficina de Proposição: “A Cidade que Queremos” no Centro e apresentação da estrutura do Plano Diretor

Similar às oficinas que aconteceram na Zona Rural, a oficina no Centro no dia 12 de fevereiro de 2015 (Lista de presença nº 10), foi uma forma a abranger a população de toda a área urbana e de bairros adjacentes, como o Quilombo, e de outros bairros que não estavam próximos dos bairros rurais onde foram feitas as outras três oficinas. Nesse encontro aprofundou-se na abordagem pertinente à área urbana e à estrutura do Plano Diretor (sumário da lei), que foi apresentada ao final.



Figura 17. Encontro com o Núcleo Gestor e população no Centro dia 12/02/2015

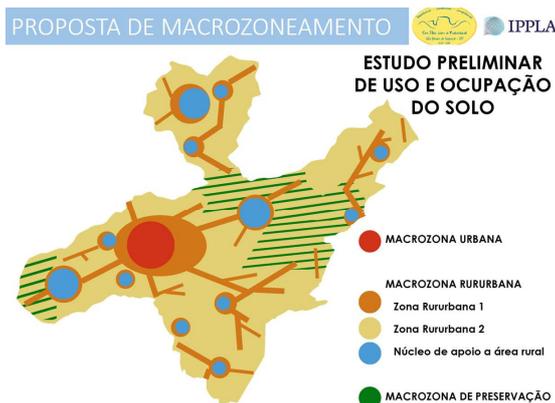


Figura 18. Lâmina da apresentação “A Cidade que Queremos” mostrada nas quatro oficinas 3, 4, 11 e 12/02/2015

Assim como nas comunidades rurais, também foi solicitado ao final da exposição que os presentes se reunissem em grupos para debater algumas questões. Além de folhas para respostas, foram disponibilizados mapas do Município e em escala menor, mapa do centro. Dentre os temas tratados estavam o possível perímetro urbano, a diferenciação de zonas de uso, locais a serem preservados, bem como questões que fogem à questão físico-territorial, a exemplo do questionamento sobre metas a serem atingidas nos próximos 10 anos.

Após os grupos responderem às questões, houve um debate, em que se lançou a pergunta final: “Que questões preocupam que não foram tratadas até o momento?”. 14 pessoas, membros do Núcleo Gestor e comunidade presente, tiveram a palavra para abordar problemas que ainda não tinham sido abordadas pelo grupo. Por último a estrutura do Plano Diretor, ou seja, o sumário da lei, foi apresentada para que todos tivessem ideia dos tópicos que estavam sendo sugeridos para serem abordados como resultado do processo participativo. Foi dado o prazo de 30 dias para o Núcleo Gestor enviar sugestões e propostas por e-mail para o Plano Diretor (data limite para recebimento de propostas: 12/03/2015).

### 3. Reunião com Órgãos Ambientais e Conselhos



### 3.1. Reunião com Órgãos Ambientais

Os órgãos ambientais convidados pela Secretaria do Meio Ambiente a participar da reunião do dia 28/11/2014 foram: Polícia Ambiental; CETESB; Fundação Florestal; DAEE; APA Federal da Serra da Mantiqueira; APA Estadual Sapucaí-Mirim e o Comitê da Bacia Hidrográfica da Serra da Mantiqueira. Entre estes, compareceram a Secretária de Meio Ambiente e Agricultura, um representante da Fundação Florestal, um representante da Polícia Ambiental e um representante do DAEE – Departamento de Água e Energia Elétrica.

O intuito da reunião foi abrir aos demais órgãos responsáveis pela gestão dos aspectos ambientais - proteção de matas, gestão de recursos hídricos, licenciamentos e fiscalização - um diálogo quanto às diretrizes a serem previstas no Plano Diretor, seja para esclarecer pontos conflitantes, seja para compreender os processos atuais que envolvem o uso e exploração dos bens naturais e que devem ser identificados para se definir diretrizes coerentes com a realidade do município.

### 3.2. Reunião com o Conselho do MoNa da Pedra do Baú

MONA é uma unidade de conservação de proteção integral criada no âmbito estadual com o objetivo de preservar a paisagem cênica ao redor da Pedra do Baú, que é um acidente geológico bastante significativo no Município. Embora ainda não possua Plano de Manejo, o MoNa possui um Conselho Gestor, composto por proprietários de terrenos na área do monumento, bem como pela Secretaria de Meio Ambiente e Agricultura e pela Fundação Florestal, administradora da área.

No dia 28/11/2014 estavam presentes 18 pessoas, conforme lista de presença nº05 apresentada no final deste documento. O motivo do encontro foi ouvir do Conselho questões sobre como é o MoNa hoje e o que se pensa para o futuro. Os pontos apresentados pelo Conselho que devem ser tratados no Plano Diretor foram:

- Regularizar o solo ocupado e congelar os núcleos rurais, evitando o parcelamento no futuro;
- Manter da vocação turística;



- Evitar que o entorno seja usado como área de expansão urbana;
- Preservar topo de morro;
- Reflorestar áreas degradadas;
- Referenciar no Plano Diretor que o Plano de Manejo é o plano que detalhará o uso e atividades que podem ser desenvolvidos no MoNa.

### 3.3. Reunião com o Conselho Municipal de Turismo (COMTUR)

O Conselho Municipal de Turismo (COMTUR) é um órgão consultivo e de assessoramento do Poder Executivo Municipal, que tem por objetivo opinar, sugerir, indicar e propor medidas para o turismo. A reunião foi realizada no dia 25 de Novembro de 2014 nas dependências da Pousada do Quilombo. Estavam presentes Walquíria, representando a Secretária de Turismo e Desenvolvimento, Márcia, Carlos Alves (conhecido como Charlie) da Pousada do Quilombo, Marcelo e José Carlos pelo COMTUR, e as técnicas do IPPLAN Maria Ligia N. G. Vianna e Luciana Lins de Mello.

Um dos conselheiros explicou a atuação do Conselho, identificando alguns trabalhos que vêm sendo desenvolvidos, como novos projetos nos bairros do município de São Bento do Sapucaí visando melhorias no desenvolvimento da atividade turística. O COMTUR é o responsável para a visita técnica e devida verificação do que as pousadas e restaurantes devem ter para oferecer aos visitantes.

Uma das preocupações apresentadas pelo COMTUR foi o envolvimento das comunidades rurais no processo de construção do Plano Diretor o que foi endereçado com as Oficinas “A Cidade que Queremos” nas comunidades rurais nos dias 3, 4 e 11 de fevereiro de 2015.

A partir desta reunião foi feito contato com Eliseu Frechou, atleta profissional de escalada em rocha, que fez um vasto mapeamento das trilhas de *mountain bike* no município e que tem muitas informações e contribuições quanto ao turismo, em especial sobre escalada. Ele citou que há conflitos entre proprietários de terra e escaladores, pois alguns desrespeitam as regras e fazem com que o proprietário feche acesso ao ponto de escalada. Ressaltou que deve ser valorizada essa vocação do



município para escalada, já que ali está um dos principais picos (de escalada) do Estado de São Paulo.

#### **4. Observações Finais do Processo Participativo**

O processo participativo de elaboração do Plano Diretor foi indispensável para a idealização deste projeto de lei. A metodologia utilizada promoveu a interlocução entre o poder público, os diversos segmentos sociais e em especial a comunidade rural. Embora o Núcleo Gestor tenha sido formado para atuar como representante da comunidade como um todo, algumas oficinas e encontros foram levados até as comunidades mais distantes, observando a dificuldade de mobilidade de algumas regiões.

A atuação direta do cidadão, representada pela atuação do Núcleo Gestor, no processo que promoveu a difusão, a discussão e a pactuação sobre temas urbanos e municipais irão refletir no cotidiano do cidadão. O conjunto de instrumentos, incorporados ao Plano Diretor, trarão efeitos na regulação sobre o mercado de terras e oferecerão ao poder público uma maior capacidade de investir, e não apenas de normatizar e fiscalizar.

A participação do cidadão na elaboração desta lei, é um fio condutor no processo deliberativo, que constrói uma maior afinidade entre planejamento e gestão. Esperamos assim manter a caracterização dos projetos e acordos concebidos no processo de elaboração participativa do Plano Diretor de São Bento do Sapucaí.



Lista de Presença – 01 – 25/09/2014:  
Participantes do evento de Lançamento do Plano Diretor  
(1 de 4 páginas)



Lista de Presença: 1º Evento Público sobre a Criação do  
**Plano Diretor de São Bento do Sapucaí**, no dia 25 de setembro de 2014,  
às 19h, na EMEF Cel. Ribeiro da Luz, Centro, São Bento do Sapucaí.



NOME	INSTITUIÇÃO	TELEFONE	E-MAIL
Fábio Luiz dos S. Silva	VEREADOR	0 9	gmail.com
Benedo Ademar do Jato	Empresário	9	UCAO.ADA Sic
Altino do Paula	VELEADOR	6	stegmail
GUILHERME FERRÃO	artesão	6	gmail.com
FERNANDO CARLOS OLIVEIRA	PREFEITURA	0	stegmail.com
Lidiane C. S. Rosa	Empresária	17	stegmail.com
Antônio Marcelo Romariz	Engenheiro	3	hotmail.com
Raquel Abramant Sava	Empresário	05	hotmail.com
Vera Lucia de Aguiar	Empresário	0	gmail.com
Gilberto Donizeti de Jaze	Prefeitura	0	ceasapucaia.sp.gov.br
Jose Edmar de Souza	CATI	1	caasapucaia.sp.gov.br
Edmarco Castilho	IANDE	1	caasapucaia.sp.gov.br
MARTIN VON SIMSON	Empresário	1	caasapucaia.sp.gov.br
Regina Cendros Peçolli	Empresário	1	caasapucaia.sp.gov.br
Maria Naysa do Prado	Topo Ventaril	1	caasapucaia.sp.gov.br
Celso J. Santos	AD. M. S. B.	1	caasapucaia.sp.gov.br
Waldemar	COMDEMA	1	caasapucaia.sp.gov.br
Flávio Luiz de Barros	Técnica Agrícola	6	caasapucaia.sp.gov.br
ELI M. F. ROVIM	ARTES	1	caasapucaia.sp.gov.br
ARIELDEZ SOUZA S. N. SILVA	PAISAGISTA	1	caasapucaia.sp.gov.br
izabela Faria Porto	estudante	1	caasapucaia.sp.gov.br



Lista de Presença – 01 – 25/09/2014:  
 Participantes do evento de Lançamento do Plano Diretor  
 (2 de 4 páginas)



Lista de Presença: 1º Evento Público sobre a Criação do  
**Plano Diretor de São Bento do Sapucaí**, no dia 25 de setembro de 2014,  
 às 19h, na EMEF Cel. Ribeiro da Luz, Centro, São Bento do Sapucaí.



NOME	INSTITUIÇÃO	TELEFONE	E-MAIL
Elizabeth P. Almeida			@bol.com.br
ANA LUCIA MAZZARDA			@ig.com.br
Jose Alencar Moreira	Comarca		
Juliana R. Moutão Ramos	Cartório de Notas		autotomab.tz com.br
Françesco J. APF Costa	Cartório de Imóv.		phcc.com.br
Chirrade			al.com.br
João Vicente Ferreira			iel.com
Jose ROBERTO MANNIA DE DEUS	FUNDEPAZ		marc.com
Fernando F. Venâncio	ProLinha		@terra.c
CARLOS ALBERTO RUIZ JR. CHARLIE	Comun. Pousada de Colinas		g.com.br
Emílio Fernandes			emil.com
MATEUS PEREIRA DA SILVA	Legislativo		@hotmail.co
Silvia Ximenes Namerato	pousada Colinas		colinas pousadas colinas.com.br
PROF. M. Teixeira			colinas.com.br
Julio Correia	Amasador		manza.com.br
Robson Maurício de Matos			
Renomilha G. O Espinoza	Espresso Zen		Detmnd
Ruy B. de Oliveira	Dentista		rofferr
Helipauso Mendes	Indifertero		@feira com.br
Maria Cleonice S. S. S. Antônio	Antônio		do@gabnet.cc
FELIPE DE FREITAS COSTA	ENG. AMBIENTAL		if@gmail.co
Paula da Silva João	Apicultora		11g.com.br
JOANA D'ARÉ DIAS SOUZA			Hotmail.com







Lista de Presença – 02 – 25/09/2014:  
 Interesse de Participação no Núcleo Gestor  
 (1 de 2 páginas)



Lista de Presença: 1º Evento Público sobre a Criação do  
**Plano Diretor de São Bento do Sapucaí**, no dia 25 de setembro de 2014,  
 às 19h, na EMEF Cel. Ribeiro da Luz, Centro, São Bento do Sapucaí.



INTERESSE DE PARTICIPAÇÃO NO NÚCLEO GESTOR			
NOME	DATA/HORÁRIO PREFERENCIAL	TELEFONE	E-MAIL
Emílio Fernandes	Segunda/terça-feira		
CARLOS ROBERTO ARVES DE CAMARGO	Quarta-feira 19h →		com.br
WALDIR JOEL	Segunda/qualquer	4	il.com
* JOSE CLAUDIONOR ROSA	DURANTE A SEMANA	7	evocam
FELIPE DE OLIVEIRA BASTOS	DURANTE A SEMANA	33	isl.com
Artur Ronaldo Damazio	A NOITE	31	mail.com
Fabio Luiz de Barros	Qualquer dia e hora		noil.com
Flávia Beal de Souza	Segunda/terça		idil.co
Maria Neusa do ponto	A noite		il.com
ELI M FURQUIM	QUINTA F		mail.com
RUTE M. T. FURQUIM	QUINTA F		com.br
Ruy B. de Oliveira	Segunda/terça		il.com
João Teodoro Farias	Quinta		com.br
Patrícia Milha	A partir de junho		il.com
ARIZLEI SOUZA S. N. SILVA	TERÇA OU QUINTA NOITE		il.br
MARCELO FERREIRA DA SILVA	Quarta		il.com
izabela Faria Panto	TERÇA e QUINTA		mail.com
Benedicto Ademar de Jesus	TERÇA e QUINTA		ADM.br
Beth Forbes	5ª e 6ª (noite)		il.com
Silvio do Maximiliano	5ª e 6ª (noite)		il.com
Fabio Luiz dos S. Silva	2ª e 3ª NOITE		com.br
			il.com





Lista de Presença – 03a e 03b – 14 e 21/10/2014:  
 Capacitação do Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor  
 (1 e 2 de 6 páginas)

**IPPLAN**  
 INSTITUTO DE PESQUISA,  
 ADMINISTRAÇÃO E  
 PLANEJAMENTO  
 São José dos Campos

Lista de Presença: Capacitação do Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor  
 Dias 14 e 21 de outubro de 2014, das 18h30 às 22h00 no Auditório da Prefeitura Municipal

CONF	Nome	Profissão / Instituição que representa	telefone	e-mail	14/10/2014	21/10/2014
	Anna Lucia Mazzafrá	Cidadã (Moradora)			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Adriângela Maria dos Santos	Representante da comunidade do Quilombo				
S	Antonio Cláudio Domingues	Representante do Bairro do Pinheiro			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Ariel Del Sol N. Silva	paisagista			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Artur Rodolfo Damazio	engenheiro			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Benedito Ademar da Silva	empresário				
?	Benedito Silva dos Santos	representante de comunidade rural				
S	Beth Forbes	arquiteta e urbanista / Studio + Arquitetura e Urbanismo			<i>[Handwritten Signature]</i>	
S	Bruno Motta	membro da Associação Frutificar			<i>[Handwritten Signature]</i>	
S	Carlos Alberto Alves Jr. (Charlie)	COMTUR/Pousada do Quilombo			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
?	Cláudia Mattos					
?	Cláudio Aparecido Pedrosa					
S	Cuaraci Inajá Ribeiro	engenheiro eletromecânico			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Luiz Donizetti Pires	Sabesp				
S	Eli Marques Furquim	artesão				
?	Eduardo Ceravolo					
S	Emílio Fernandes	funcionário público			<i>[Handwritten Signature]</i>	

**IPPLAN**  
 INSTITUTO DE PESQUISA,  
 ADMINISTRAÇÃO E  
 PLANEJAMENTO  
 São José dos Campos

Lista de Presença: Capacitação do Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor  
 Dias 14 e 21 de outubro de 2014, das 18h30 às 22h00 no Auditório da Prefeitura Municipal

CONF	Nome	Profissão / Instituição que representa	telefone	e-mail	14/10/2014	21/10/2014
	Fábio Benedito dos Santos	Restaurante Pedra do Baú				
S	Fábio Luiz dos S. Silva	vereador				
	Fabio Ribeiro Lima	JORNALISTA			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Fab Prado	artista e microempresária			<i>[Handwritten Signature]</i>	
S	Felipe De Brito Bastos	engenheiro ambiental			<i>[Handwritten Signature]</i>	
S	Flávio Luit de Barros	técnico agrícola			<i>[Handwritten Signature]</i>	
S	Francisco Assis Gonçalves					
S	Gaura Nataraj	jornalista			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Geraldo Ladeira Rosa				<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	German Esplaut	istógrado			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Guilherme Ferrão	PERMACULTOR artesão			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
?	Heloisa Rosana Barros	representante de comunidade rural				
	Isabela Faria Porto	estudante				
S	Joãozinho Cipriano	eletricista			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Jose Claudemir da Silva	Núcleo de produção de mudas da CATI			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	José Pedro de Faria	aposentado			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
S	Júlio Correia	AmasãoBento			<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>



Lista de Presença – 03a e 03b – 14 e 21/10/2014:  
 Capacitação do Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor  
 (3 e 4 de 6 páginas)

 <b>IPPLAN</b> INSTITUTO DE PESQUISA, ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO São José dos Campos		Lista de Presença: Capacitação do Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor Dias 14 e 21 de outubro de 2014, das 18h30 às 22h00 no Auditório da Prefeitura Municipal					
CONF	Nome	Profissão / Instituição que representa	telefone	e-mail	14/10/2014	21/10/2014	
3	Lidiane C. S. Rosa	empresária			<i>Lidiane Rosa</i>	<i>Lidiane Rosa</i>	
5	Luis Felipe de Padovan Forbes	arquiteto paisagista / Studio + Arquitetura e Urbanismo					
5	Magda Lucia de Azevedo Ricotta	socióloga			<i>Magda Ricotta</i>	<i>Magda Ricotta</i>	
7	Mara Carneiro da Cunha	PSICÓLOGA			(PRESENTE)		
9	Marcella Karmann	fotógrafa			<i>Marcella Karmann</i>	<i>Marcella Karmann</i>	
5	Maria Bernadete C. Prado	professora			<i>Maria Bernadete Prado</i>	<i>Maria Bernadete Prado</i>	
9	Maria Cristina Riera P. Albuquerque	paisagista			<i>Maria Cristina Riera</i>	<i>Maria Cristina Riera</i>	
9	Maria Helena Carbone Ladeira Rosa				<i>Maria Helena Carbone</i>	<i>Maria Helena Carbone</i>	
5	Maria Neusa dos Santos	técnico contábil			<i>Maria Neusa dos Santos</i>	<i>Maria Neusa dos Santos</i>	
7	Maria Rosimair de Machado	representante de comunidade rural			<i>Maria Rosimair de Machado</i>	<i>Maria Rosimair de Machado</i>	
9	Mateus José da Silva	vereador					
9	Nelson Barretta	comerciante					
9	Patrícia Augusta	cozinheira					
9	Petronilha Ambrogi de Oliveira	artista plástica					
9	Raquel Abramant Souza	designer de moda					
9	Rodrigo Veraldi Ismael	Associação do Altiplano do Sul			<i>Rodrigo Ismael</i>		
9	Rute Maria Teodoro Furquim	professora			<i>Rute Maria Teodoro</i>	<i>Rute Maria Teodoro</i>	
9	Ruy B. de Oliveira	dentista			<i>Ruy B. de Oliveira</i>	<i>Ruy B. de Oliveira</i>	

 <b>IPPLAN</b> INSTITUTO DE PESQUISA, ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO São José dos Campos		Lista de Presença: Capacitação do Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor Dias 14 e 21 de outubro de 2014, das 18h30 às 22h00 no Auditório da Prefeitura Municipal					
CONF	Nome	Profissão / Instituição que representa	telefone	e-mail	14/10/2014	21/10/2014	
7	Sebastiana Araújo				<i>Sebastiana Araújo</i>	<i>Sebastiana Araújo</i>	
5	Silair Ximenes Namorato	Pousada Vila dos Quilombolas			<i>Silair Ximenes Namorato</i>	<i>Silair Ximenes Namorato</i>	
5	Silvio do Nascimento	arquiteto e urbanista / Studio + Arquitetura e Urbanismo					
7	Simão Lopes Ribeiro	representante de comunidade rural					
7	Thais Bernardes Nogueira	Pedaço de Terra			<i>Thais Bernardes Nogueira</i>	<i>Thais Bernardes Nogueira</i>	
7	Vânia Borelli	empresária			<i>Vânia Borelli</i>	<i>Vânia Borelli</i>	
7	Vera Lúcia Souza Pena	empresária			<i>Vera Lúcia Souza Pena</i>	<i>Vera Lúcia Souza Pena</i>	
5	Waldir Joel de Andrade	COMDEMA			<i>Waldir Joel de Andrade</i>	<i>Waldir Joel de Andrade</i>	
	Wanderley Dias Braga	funcionário público					
	<i>Angela Maria Mendes</i>	<i>apresentadora</i>			<i>Angela Maria Mendes</i>	<i>Angela Maria Mendes</i>	
	<i>Patrícia Val da Silva</i>	<i>Empresária</i>			<i>Patrícia Val da Silva</i>	<i>Patrícia Val da Silva</i>	
	<i>Julio Pereira Cesar</i>	<i>arquiteto</i>			<i>Julio Pereira Cesar</i>	<i>Julio Pereira Cesar</i>	
	<i>Eliane G. Moreira</i>	<i>CRAS</i>			<i>Eliane G. Moreira</i>	<i>Eliane G. Moreira</i>	
	<i>Hermes Rodrigues Nery</i>	<i>cidadao</i>			<i>Hermes Rodrigues Nery</i>	<i>Hermes Rodrigues Nery</i>	
	<i>Mônica R. Souza</i>	<i>cidadao (barragem)</i>			<i>Mônica R. Souza</i>	<i>Mônica R. Souza</i>	
	<i>Sandra Silvia Neta</i>	<i>coordenadora cursos SINDICATO RURAL</i>			<i>Sandra Silvia Neta</i>	<i>Sandra Silvia Neta</i>	
	<i>FERNANDO PAZIOS DA SILVA</i>	<i>CH. do DOTE de CADASTRO</i>			<i>FERNANDO PAZIOS DA SILVA</i>	<i>FERNANDO PAZIOS DA SILVA</i>	

SAPUCAI, SP. GOV. BR.





Lista de Presença – 04 –13/11/2014:

Oficina de Diagnóstico para o Plano Diretor de São Bento do Sapucaí

(1 e 2 de 6 páginas)

IPPLAN INSTITUTO DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO		LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ			13 de novembro de 2014	
Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura		
Adriângela Maria dos Santos	Representante da comunidade do Quilombo			Adriângela		
Ana Maria Di Monaco	educadora					
Ana Maria Menezes	aposentado					
Anna Lucia Mazzafrá	cidadão			Anna Lucia		
Antonio Cláudio Domingues	Representante do Bairro do Pinheiro		ian.com.	Antonio Cláudio		
Antônio Hugo de Souza				Antônio Hugo		
Ariadine Rumie	estudante					
Ariel Del Sol N. Silva	paisagista			Ariel Del Sol		
Artur Rodolfo Damazio	engenheiro					
Benedito Ademar da Silva	empresário					
Benedito Silva dos Santos	representante de comunidade rural					
Beth Forbes	arquiteta e urbanista / Studio + Arquitetura e Urbanismo			Beth Forbes		
Bruno Motta	membro da Associação Frutificar					
Carlos Alberto Alves Jr. (Charlie)	COMTUR/Pousada do Quilombo			Carlos Alberto		
Cláudia Mattos						
Cláudio Aparecido Pedrosa				Cláudio		

IPPLAN INSTITUTO DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO		LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ			13 de novembro de 2014	
Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura		
Coaraci Inajá Ribeiro	engenheiro eletromecânico			Coaraci		
Eduardo Ceravolo						
Eli Marques Furquim	artesão					
Eliane T. G. Moreira	CRAS					
Emílio Fernandes	funcionário público					
Fábio Benedito dos Santos	Restaurante Pedra do Baú		ym	Fábio Benedito		
Fábio Luiz dos S. Silva	vereador			Fábio Luiz		
Fabio Ribeiro Lima	PROF. LIBERAL			Fabio Ribeiro		
Fernanda Prado	artista e microempresária					
Felipe De Brito Bastos	engenheiro ambiental			Felipe De Brito		
Fernando Carlos de Oliveira	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (cadastro)		v.br	Fernando Carlos		
Flávio Luiz de Barros	técnico agrícola					
Francisco Assis Gonçalves						
Francisco M. P. Teixeira	autônomo					
Gaura Nataraj	jornalista					
Geraldo Ladeira Rosa				Geraldo		



## Lista de Presença – 04 –13/11/2014:

## Oficina de Diagnóstico para o Plano Diretor de São Bento do Sapucaí

(3 e 4 de 6 páginas)



## LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ



13 de novembro de 2014

Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura
German Espilaut	fotógrafo	(1)		
Gilberto Donizeti Souza	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Gabinete do Prefeito)	(1)		
Gilson Santos	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Secretaria de Obras)	(1)		
Guilherme Ferrão	artesão	(1)		
Guilherme Pereira da Silva	leiteiro do leiteiro	(1)		
Helôisa Rosana Barros	representante de comunidade rural	(1)		
Hermes Rodrigues Nery		(1)		
Isabela Faria Porto	estudante	(1)		
Jamilo Pereira Cesar	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Encarregado)	(1)		
Joaquim Aparecido dos Santos		(1)		
João Cipriano	eletricista	(1)		
Jose Claudemir da Silva	Núcleo de produção de mudas da CATI	(1)		
José Lázaro dos Santos		(1)		
José Pedro de Faria	aposentado	(1)		
Júlio Correia	AmasãoBento	(1)		
Lais de A. S. Magalhães	arquiteta	(1)		
Felipe de C. Ferreira	Agricultor ambo	(1)		



## LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ



13 de novembro de 2014

Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura
Leise		(1)		
Lidiane C. S. Rosa	empresária/Bióloga	(1)		
Luis Felipe de Padovan Forbes	arquiteto paisagista / Studio + Arquitetura e Urbanismo	(1)		
Luiz Donizetti Pires	Sabesp	(1)		
Magda Lucia de Azevedo Ricotta	socióloga	(1)		
Mara Carneiro da Cunha	psicóloga	(1)		
Marcella Karmann	fotógrafa	(1)		
Marcia Azeredo	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Secretaria de Turismo e Desenvolvimento)	(1)		
Marcos F. dos Santos		(1)		
Maria Bernadete C. Prado	professora	(1)		
Maria Cristina Riera P. Albuquerque	paisagista	(1)		
Maria do Carmo Santos	Produtora Rural	(1)		
Maria Fátima Machado	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí	(1)		
Maria Helena Carbone Ladeira Rosa		(1)		
Maria Marquer	arquiteta e gestora ambiental - Instituto Etno	(1)		
Maria Neusa dos Santos	técnico contábil	(1)		



Lista de Presença – 04 –13/11/2014:

Oficina de Diagnóstico para o Plano Diretor de São Bento do Sapucaí

(5 e 6 de 6 páginas)

IPPLAN INSTITUTO DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS		LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ			13 de novembro de 2014	
Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura		
Maria Rosimair de <del>Machado</del> <i>Machado</i>	representante de comunidade rural	(12) 35 (12) 91		<i>Maria Rosimair de Machado</i>		
Mariúcia Bernardi	bibliotecária	(12) 31	marluci	<i>Bernardi</i>		
Mariana R. Souza		(12) 31	masouz			
Marília R. Souza	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Secretaria do Meio Ambiente)	(12) 31	seioan	<i>M. Souza</i>		
Mateus José da Silva	vereador	(12) 91	mateus.			
Nelson Barretta	comerciante	(12) 91	arretz	<i>Nelson</i>		
Patrícia Augusta	cozinheira	(11) 91	atiaug			
Patrícia V. de Palmas	empresária	(12) 31	atricia			
Petronilha Ambrogi de Oliveira	artista plástica	(12) 31	etronil			
Rafael da Silva Nunes	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (fiscal ambiental)	(19) 91	rafaelsil			
Raquel Abramant Souza	designer de moda/empresária	(11)98	ah.que	<i>Raquel Abramant Souza</i>		
Renato Barros		(12) 91				
Ricardo S. Moraes	Acampamento Paiol Grande	(12) 31	erenci			
Rodrigo Veraldi Ismael	Associação do Altiplano do Baú	(12) 91	.verald			
Rute Maria Teodoro Furquim	professora	(12) 91	utetf@			
Ruy B. de Oliveira	dentista	(12) 31	uydent	<i>Ruy B. de Oliveira</i>		

IPPLAN INSTITUTO DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS		LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ			13 de novembro de 2014	
Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura		
Sebastiana Araújo	Ama São Bento / Conselho do Meio Ambiente		tiana			
Silair Ximenes Namorato	Pousada Vila dos Quilombolas	(12) (11)	reser br			
Silvio do Nascimento	arquiteto e urbanista / Studio + Arquitetura e Urbanismo	(11) (11)	silvio .com	<i>Silvio</i>		
Simão Lopes Ribeiro	representante de comunidade rural	(12)				
Solange Silvia Mota	Sindicato Rural (coordenadora de cursos)	(12)	sofan			
Thaís Bernardes Nogueira	<i>Pedagoga</i>	(12)	thaisi	<i>Thaís</i>		
Ulara Cunha	psicóloga	(12)	ulara			
Vanderléia Barboza	Gestora Social	(12)	vandl			
Vânia Lúcia Borelli Caulada	empresária	(11) (12)	vbori			
Vera Lúcia Souza Pena	empresária	(12)	verac			
Waldir Joel de Andrade	COMDEMA	(12)	wjoel	<i>Waldir</i>		
Wanderley Dias Braga	funcionário público	(12)	deley			
Wilker Strautman	Estudante	(12)	arqw	<i>Wilker</i>		

*Paulo Antonio da Silva  
Paulo Candido Ribeiro  
Anderson Roberto do Carmo*

*Diagnóstico do Plano Diretor de São Bento do Sapucaí*



Lista de Presença – 05 – 28/11/2014:

Reunião com o conselho do MoNa da Pedra do Baú

(1 de 1 página)



**Lista de Presença:** Reunião com Conselho do MONA Pedra do Baú para discutir o **Plano Diretor de São Bento do Sapucaí**  
 Data: 28 de novembro de 2014, às 9h30  
 Local: Auditório da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí



	NOME	INSTITUIÇÃO	TELEFONE	E-MAIL
1	João Paulo da Silva	Co. V.		
2	Oscar Boronati	Bau/Torto		
3	RENATO F. LONIA	FUND. FLORESTA		
4	Anna Maria Pereira	Ipplan		
5	Ricardo S. Moraes	Fund. Acup. Pac		
6	ELISSA FRECHOU	FEMESP		
7	MARCOS FELIX DOMIZIO	INSTITUTO GEOLOGICO		
8	VALDIR MARTINIANO DIAS	FUNDACAO FLORESTA		
9	M. CRISTINA G. VICENTIM	FAZENDA S. JOSE		
10	Manília Ribeiro Souza	Prefeitura		
11	Julio Correia	Aguas de São Bento		
12	Bruno Arnaldo Pereira	Assoc. Agrícola de São Bento		
13	Bruno Mario Tezari	Bruno Tezari		
14	Viviana dos Anjos Pontalva	Inst. Geológico		
15	SILVIO TAKASHI HIRUMI	INST. GEOLOGICO		
16	Marcelo Antonio de Jesus Sena	Parque Campesino		
17	Franco M. S. Teixeira			
18	Ed. el. Antonio Marques	Casa da Agricultura		
19				
20				



## Lista de Presença – 06 – 04/12/2014:

## Oficina de Diagnóstico para o Plano Diretor de São Bento do Sapucaí

(1 e 2 de 7 páginas)



## LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ

04 de dezembro de 2014



Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura
Adelson Roberto do		(	a	
Adriângela Maria dos Santos	Representante da comunidade do Quilombo	(	a	
Ana Maria Di Monaco	educadora	(	a	
Ana Maria Menezes	aposentado	(	a	
Anna Lucia Mazzafrá	cidadão	(	a	
Antonio Cláudio Domingues	Representante do Bairro do Pinheiro	(	a t	im.
Antônio Hugo de Souza		(		
Ariadne Rumie	estudante	(	a	
Ariel Del Sol N. Silva	paisagista	(	a	
Artur Rodolfo Damazio	engenheiro	(	a	
Benedito Ademar da Silva	empresário	(	a	
Benedito Silva dos Santos	representante de comunidade rural	(		
Beth Forbes	arquiteta e urbanista / Studio + Arquitetura e Urbanismo	(	t	
Bruno Motta	membro da Associação Frutificar	(	t	
Carlos Alberto Alves Jr. (Charlie)	COMTUR/Pousada do Quilombo	(	o) c	<i>Carlos Alberto Alves Jr.</i>
Cláudia Mattos				



## LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ

04 de dezembro de 2014



Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura
Cláudio Aparecido Pedrosa	<i>Promotor de Eventos Funcionário Público</i>	(	f	<i>[Signature]</i>
Coaraci Inajá Ribeiro	engenheiro eletromecânico	(	c	
Eduardo Ceravolo		(	e	
Eli Marques Furquim	artesão	(	fi	
Eliane T. G. Moreira	CRAS	(	li	
Emílio Fernandes	funcionário público	(	e	
Fábio Benedito dos Santos	Restaurante Pedra do Baú	(	n	
Fábio Luiz dos S. Silva	vereador	(	b	
Fábio Ribeiro Lima	profissional liberal	(	fi	<i>Fábio Lima</i>
Fernanda Prado	artista e microempresária	(	fi	
Felipe De Brito Bastos	engenheiro ambiental	(	fi	
Felipe de C. Ferreira	Agricultor/Bairro do Quilombo	(	fi	
Fernando Carlos de Oliveira	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (cadastro)	(	c	
Flávio Luiz de Barros	técnico agrícola	(	fi	
Francisco Assis Gonçalves		(		
Francisco M. P. Teixeira	autônomo	(	fi	



Lista de Presença – 06 – 04/12/2014:

Oficina de Diagnóstico para o Plano Diretor de São Bento do Sapucaí

(3 e 4 de 7 páginas)



LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ



04 de dezembro de 2014

Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura
Gaura Nataraj	jornalista	(12)	epr	
Geraldo Ladeira Rosa		(11)	eral	
German Espiaut	fotógrafo	(12)	ifob	
Gilberto Donizeti Souza	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Gabinete do Prefeito)	(12)	ilbe	
Gilson Santos	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Secretaria de Obras)	(12)	luis	
Guilherme Ferrão	artesão	(12) (11)	groi	
Guilherme Pereira da Silva	Bairro do Pinheiro	(12)	gilh	
Helois Rosana Barros	representante de comunidade rural	(12) (12)		
Hermes Rodrigues Nery	<i>Jornalista</i>	(12)	mer	<i>Hermes Rodrigues Nery</i>
Izabela Faria Porto	estudante	(12)	abe	
Jamilo Pereira Cesar	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Encarregado)	(12)	isar	
Joaquim Aparecido dos Santos		(12)		
João Cipriano	eletricista	(12)	aov	<i>João</i>
Jose Claudemir da Silva	Núcleo de produção de mudas da CATI	(12) (12)	aud	
José Lázaro dos Santos		(12)		
José Pedro de Faria	aposentado	(12)	s.fa	



LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ



04 de dezembro de 2014

Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura
Júlio Correia	AmasãoBento			<i>Júlio</i>
Lais de A. S. Magalhães	arquiteta			
Leise				
Lidiane C. S. Rosa	empresária/Bióloga			<i>Lidiane</i>
Luís Felipe de Padovan Forbes	arquiteto paisagista / Studio + Arquitetura e Urbanismo			<i>Luís Felipe</i>
Luiz Donizetti Pires	Sabesp			
Magda Lucia de Azevedo Ricotta	socióloga			
Mara Carneiro da Cunha	psicóloga			
Marcella Karman	fotógrafa			
Marcia Azeredo	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Secretaria de Turismo e Desenvolvimento)			<i>Marcia Azeredo</i>
Marcos F. dos Santos				
Maria Bernadete C. Prado	professora		b	<i>Maria Bernadete</i>
Maria Cristina Riera P. Albuquerque	paisagista		c	<i>Maria Cristina</i>
Maria do Carmo Santos	Produtora Rural		n	
Maria Fátima Machado	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí		n	
Maria Helena Carbone Ladeira Rosa			lk	<i>Maria Helena</i>



## Lista de Presença – 06 – 04/12/2014:

## Oficina de Diagnóstico para o Plano Diretor de São Bento do Sapucaí

(5 e 6 de 7 páginas)



## LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ



04 de dezembro de 2014

Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura
Maria Marquer	arquiteta e gestora ambiental - Instituto Etno			
Maria Neusa dos Santos	técnico contábil			<i>mm Santos</i>
Maria Rosimair de Machado	representante de comunidade rural			
Marilucia Bernardi	bibliotecária			<i>M Bernardi</i>
Mariana R. Souza				
Marília R. Souza	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (Secretaria do Meio Ambiente)			
Mateus José da Silva	vereador			<i>Mateus</i>
Nelson Barretta	comerciante			
Patrícia Augusta	cozinheira			
Patrícia V. de Palmas	empresária			
Paulo Candido Ribeiro				
Petronilha Ambrogi de Oliveira	artista plástica			
Rafael da Silva Nunes	Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí (fiscal ambiental)			
Raquel Abramant Souza	designer de moda/empresária			<i>Raquel Abramant Souza</i>
Renato Barros				
Ricardo S. Moraes	Acampamento Paiol Grande			



## LISTA DE PRESENÇA - OFICINA DE DIAGNÓSTICO PARA PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ



04 de dezembro de 2014

Nome	Profissão / Instituição que representa	Telefone	e-mail	Assinatura
Rodrigo Veraldi Ismael	Associação do Altiplano do Baú			
Rubens Antonio da Silva				
Rute Maria Teodoro Furquim	professora			
Ruy B. de Oliveira	dentista			<i>Ruy B. de Oliveira</i>
Sebastiana Araújo	Ama São Bento / Consenso do Meio Ambiente			
Silair Ximenes Namorato	Pousada Vila dos Quilombolas			
Silvio do Nascimento	arquiteto e urbanista / Studio + Arquitetura e Urbanismo			
Simão Lopes Ribeiro	representante de comunidade rural			
Solange Silvia Mota	Sindicato Rural (coordenadora de cursos)			
Thais Bernardes Nogueira	Pedagoga			<i>Thais</i>
Uiara Cunha	psicóloga			
Vanderléia Barboza	Gestora Social			
Vânia Lúcia Borelli Caulada	empresária			<i>Vânia</i>
Vera Lúcia Souza Pena	empresária			
Waldir Joel de Andrade	COMDEMA			
Wanderley Dias Braga	funcionário público			





Lista de Presença – 07 – 03/02/2015:

Oficina “A Cidade que Queremos” em bairros rurais

(1 e 2 de 2 página)



**IPPLAN**  
INSTITUTO DE PESQUISA,  
ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
São José dos Campos

**Lista de Presença: Oficina: O município que queremos para nós**  
Data: 03 de fevereiro de 2014, às 19h  
Local: Salão da Comunidade São Sebastião



	NOME	BAIRRO	TELEFONE	E-MAIL
1	Renata Vieira da Silva	Paíol Grande	101	
2	Rosana Maria de Oliveira	Paíol Grande	112	
3	Camilla Conceição de Assis da Cruz	Paíol Grande	113	
4	Robson Marmo de Mota	Paíol Grande	112	
5	medley e facetas	" "	" "	
6	Fabio Luiz dos Santos Silva	Paíol Grande	112	
7	Yasmin Marcondes Espinet	Guilherme	112	
8	Edla Regina Mordon Vitor	Paíol Grande	112	
9	Marcelo Wandson Vieira	Paíol Grande	112	
10	José Rogério dos Santos	Paíol Grande	112	
11	Roberto José da Silva	Paíol Grande	112	
12	Rivaldo Santos da Silva	Paíol S. Paulo	9	
13	Benedita Eduardo de Souza	Paíol Grande	99	
14	Roberto Paolino dos Santos	São Pedro		
15	Antonio Maria de Oliveira	São Pedro		
16	Benedito Donizeti de Assis			
17	Paulo Márcio dos Santos	São Pedro	9	
18	Maura Aguiar		3	
19	Marrilia Ribeiro Souza		3	
20	Margali Tereza Teixeira	Paíol Grande	3	
21	Luiz Carlos			



**IPPLAN**  
INSTITUTO DE PESQUISA,  
ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
São José dos Campos

**Lista de Presença: Oficina: O município que queremos para nós**  
Data: 03 de fevereiro de 2014, às 19h  
Local: Salão da Comunidade São Sebastião



	NOME	BAIRRO	TELEFONE	E-MAIL
22	Francisco Luiz Teixeira	P. Grande		
23	Luiz Felipe Forbes	São Pedro	1	
24	Suzilene Cristina R.G.	Paíol Grande		
25	Antonio Carlos Goulart	Paíol Grande		
26	Maria Rosamaria de Marcelo	Paíol Grande		
27	Suliane Vicente de Souza			
28	Julio Weneja	São Pedro	11	
29	Luiz Carlos	Paíol Grande		
30	Nelson Baraetta	Paíol Grande	1	
31	Alberto Donizeti de Souza	Conho	1	
32	Roberto Augusto de Souza	São Pedro	1	
33	Ana Maria Lopes de Souza	Paíol Grande	1	
34	Ana Maria de Menezes	Paíol Grande	1	
35	João Paulo de Souza	Paíol Grande		
36	Daniel Emanski	Paíol Grande	11	
37	João F. da Silva	Paíol S. Sebastião		
38	Maria Luísa da Silva	Paíol S. Sebastião		
39	Luiz Carlos de Souza	Paíol S. Sebastião	9	
40	Antonio Donizeti de Souza	Paíol Grande		
41	Mario José Oliveira	Paíol Grande		
42	Hermes Rodrigues Nery	St. Teófilo	11112	



Lista de Presença – 08 – 04/02/2015:

Oficina “A Cidade que Queremos”

(1 e 2 de 2 página)



Lista de Presença: Oficina: O município que queremos para nós

Data: 04 de fevereiro de 2014, às 19h

Local: Salão da Comunidade Serrano São José



	NOME	BAIRRO	TELEFONE	E-MAIL
1	Almeida Silvestre D. da Silva	Serrano		
2	Theresia Maria D. da Silva	Serrano		com
3	Agostinho da Rosa	Serrano		sil.com
4	Elvira de Paula	SERRANO-ST.		
5	Benedicta Rosa Barros	SERRANO		
6	José Manoel da Silva	Serrano		
7	William Luciano da Rosa	SERRANO		
8	José Eudes da Silva	CIDADE		
9	Benedicto Marcos Cesar	SERRANO		
10	EDILENE DOS SANTOS	SERRANO		
11	Leideia Sarah Souza	Serrano São José		
12	Cecília Aparecida dos Santos	Serrano S. José		
13	Helaine Rosanna Barros	Serrano São José		
14	Manoel Carlos dos	SERRANO		
15	ANNA LUCIA MAZZAFRA	SERRANO		
16	GIULIANNA MAZZAFRA PUSO	SERRANO		
17	Nelson Braghetta	Paro L Grande		
18	Roberto José da Silva	Serrano		
19	Vera Geralda de B. Assis			com
20	José Anderson de Barros	Serrano		
21	José Vitor Barros	Serrano		



Lista de Presença: Oficina: O município que queremos para nós

Data: 04 de fevereiro de 2014, às 19h

Local: Salão da Comunidade Serrano São José



	NOME	BAIRRO	TELEFONE	E-MAIL
22	FRANCISCO D. FERREIRA	SERRANO		
23	Simone Eliane Vinício	Serrano		com
24	José Oswaldo Gomes	Cidade		com
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				



Lista de Presença –09 – 11/02/2015:  
Oficina “A Cidade que Queremos”  
(1 e 2 de 3 páginas)



Lista de Presença: Oficina: O município que queremos para nós  
Data: 11 de fevereiro de 2015, às 19h  
Local: Salão da comunidade Baú do Centro



	NOME	BAIRRO	TELEFONE	E-MAIL
1	Sandra de Fátima Godoy Silva	Bau de Baixo		
2	Celso Lopes da Silva	Bau de Baixo		
3	Maria José da Costa	Bau de Baixo		
4	Madri Pereira da Cruz	Bau do Centro		
5	Spielli de Jesus Tavares	Bau de cima		
6	Otávio Tavares da Silva	Bau de cima		
7	Suzana Neide L. da Silva	Bau		
8	Elizora Aparecida de Lima	B do Torto		
9	Suz Claudio PMA	B do Torto		
10	Maria da Baile	Senando		
11	Valdemir Aparecido Salgado	B D Torto		
12	Adriana Wilson da Silva	Bau de cima		
13	Oliver Aparecido de Souza	B D TORTO		
14	Marceline José Salgado	B do Torto		
15	Gerardo Luiz de Lima	B do Torto		
16	GIUSEPPE W. FARIAS DE LIMA	BAU CENTRO		
17	Faustina Aparecida da Silva	Bau do Centro		
18	João Victor de Silva	Bau do Centro		
19	Elisa Fátima da Silva	Bau do Centro		
20	Gabriel Carlos Rodrigues	B do Torto		
21	Glomar Aparecido Rodrigues	B do Torto		



Lista de Presença: Oficina: O município que queremos para nós  
Data: 11 de fevereiro de 2015, às 19h  
Local: Salão da comunidade Baú do Centro



	NOME	BAIRRO	TELEFONE	E-MAIL
22	Valdemir Paulo Salgado Lima	do Torto		
23	Valmir Demizete de Paula Salgado	do Torto		
24	Regina de Fátima Silva	Bau		
25	Armando Pereira da Silva	Bau		
26	Maria Luiza Pereira	Bau		
27	Maria Aparecida de Santos	Bau		
28	Benedite Regina Ribeiro de Paula	BOU		
29	Suzana Rosenele Moraes	Bau de cima		
30	Nelson Barretto	Pool Grande		
31	Maria Agueda	Centro		
32	Arnaldo Passos dos Santos	Centro		
33	André Corrêa dos Santos	Centro		
34	Altair de Castro Salgado	TORTO		
35	Roberto Aparecido Moraes	B do Bau		
36	Maria Ap - B Oliveira	Bau Centro		
37	Suzane Maria de Silva Viana	Bau de cima		
38	Regiane Fabiana Nunes	Bau de cima		
39	SEBASTIÃO RODRIGUES S. F. P.	BAU		
40	Jana Aparecida dos Santos	Bau do Centro		
41	Terenha Antonio dos Santos	Bau do Centro		
42	Manuella Kammann	Bau do Centro		



Lista de Presença – 09 – 11/02/2015:  
 Oficina “A Cidade que Queremos”  
 (3 de 3 páginas)



**Lista de Presença:** Oficina: O município que queremos para nós  
 Data: 11 de fevereiro de 2015, às 19h  
 Local: Salão da comunidade Baú do Centro



	NOME	BAIRRO	TELEFONE	E-MAIL
43	Lia de Souza	Baú do Centro		
44	Adriana Aparecida Ferreira	Baú do Centro		
45	Fosileneide F. Gonçalves	Baú do Centro		
46	Nau Rosa Gonçalves	Baú do Centro		
47	Marcella Karmanin	Baú do Centro		
48	Elta P. da Silva	Baú do Centro		
49	Paulo Augusto da Silva	Baú do Centro		
50	BUBEN'S FRANÇA D OLIVEIRA	Baú do Centro		
51	Sebastião Antônio Antônio	Baú do Centro		
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				

sm  
 ma'lco



Lista de Presença – 10 – 12/02/2015:

Oficina “A Cidade que Queremos” Centro

(1 e 2 de 2 páginas)

**IPPLAN**  
INSTITUTO DE PESQUISA,  
ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
São José dos Campos

**Lista de Presença:** Oficina: O município que queremos para nós  
Data: 12 de fevereiro de 2015, às 19h  
Local: Rincão da Igreja São Benedito

**MUNICÍPIO DO RIO PRETO**

	NOME	BAIRRO	TELEFONE	E-MAIL
1	CEZAR LACERDA ROSA	QUILOMBO		
2	MARIA HELENA C. LACERDA ROSA	QUILOMBO		
3	Tárcio Praga	Centro		
4	Jose Manoel da Silva	Serrano		
5	Claudio Sp. Pedrosa	Cidade		
6	Myriam de Salina Ribeiro	Centro		
7	Waldyria Costa F. Leite	Centro		
8	Carlos Alberto Alves Jr. - Charlie	Quilombo		
9	Marcia Aguiar	Centro		
10	FABIO RIBEIRO LIMA	CENTRO		
11	M <sup>rs</sup> CRISTINA RIERA P. ALBUQUERQUE	CENTRO		
12	Roguel Abramant Souza	Sítio		
13	Lucia Helena Ata	Quilombo		
14	Marcisca de Fatima de Costa	Quilombo		
15	Maria Bernadete da Costa Pombo	Quilombo		
16	Petronilha Ambrogini dell.	Centro		
17	Rafael de Oliveira	Centro		
18	Matheus José Dasilva	Centro		
19	BENEDITO MAURO ROSA VIEIRA	CENTRO		
20	Vinicius Souza Lima	Centro		
21	Walter Alves	Cidade		

Rua Augusto Edson Ehlike, 181 – Id. Apollo II – São José do Rio Preto

**IPPLAN**  
INSTITUTO DE PESQUISA,  
ADMINISTRAÇÃO E  
PLANEJAMENTO  
São José dos Campos

**Lista de Presença:** Oficina: O município que queremos para nós  
Data: 12 de fevereiro de 2015, às 19h  
Local: Rincão da Igreja São Benedito

**MUNICÍPIO DO RIO PRETO**

	NOME	BAIRRO	TELEFONE	E-MAIL
22	Nelson Barzetta	Paraisópolis		
23	Celso Roberto Rosa	Quilombo		
24	ESTIVAL MOURA	Quilombo		
25	Thais Fernandes Rodrigues	Serrano		
26	MARCÍCIO COUTINHO PIASTOS	SÍTIO		
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				

# Anexo 2

Plano Diretor da Estância Climática São Bento do Sapucaí  
Caracterização do Município





## **ANEXO 2 – CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**

### **1. Introdução**

Fazem parte dos subsídios à elaboração do Plano Diretor de São Bento do Sapucaí, a Leitura Técnica e a Leitura Comunitária. Para caracterizar o município foram feitos trabalhos técnicos e diagnósticos junto à população com o objetivo de entender as possibilidades de desenvolvimento da região de forma integral.

A Leitura Técnica foi construída ao longo do processo de investigação e colheita de dados através de reuniões, pesquisas e observações. Foram considerados o crescimento populacional, os grupos etários por períodos, a naturalidade da população, o tempo de moradia, nível de instrução e o trabalho. O desenvolvimento urbano e ocupação do território foram considerados e estudados em detalhe.

A Leitura Comunitária validou os aspectos técnicos e trouxe o olhar humano para as questões tangíveis como habitação, saneamento básico e infraestrutura. O desenvolvimento socioeconômico atual e as aspirações da população para o futuro foram discutidas e implementadas em vários aspectos no Plano Diretor.

### **2. Leitura Técnica**

#### **2.1. Caracterização Socioeconômica de São Bento do Sapucaí**

São Bento do Sapucaí (SP) é um município com 10.428 habitantes segundo o Censo do IBGE, sendo 52% moradores da área rural e os restantes 48% da área urbana. O município faz parte da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, assim como faz parte da Região Administrativa de São José dos Campos. Trata-se de um município em que a área urbana é pequena e a maior parte do território está em zona rural.



No período de 1991 a 2010, a população apresentou um forte índice de envelhecimento<sup>1</sup>, o que demonstra que a população jovem não permaneceu no município, e ao mesmo tempo, que as pessoas de mais velhas estão procurando o município para morar. Considerando que apenas 62% da população é nascida no município e nunca morou em outro lugar, verifica-se de fato que a parcela jovem da população tem migrado para outros municípios. Observou-se também que 27% da população moradora no município é de pessoas de outra naturalidade, o que representa mais de ¼ da população, ratificando o sentimento dos sambentistas de que o município tem atraído pessoas de fora.

O Município de São Bento do Sapucaí possui uma escola que vai até o ensino médio, a E.E. Dr. Genésio Candido Pereira. O nível de instrução da população é: apenas 6,3% da população possui curso superior completo e 16,6% possui curso médio completo ou superior incompleto. A maioria da população (62,3%) não possui instrução ou possui o fundamental incompleto. Segundo o Censo 2010, aproximadamente 92% da população sambentista, com dez anos ou mais de idade, é alfabetizada.

A maior parte da população ativa no município de São Bento do Sapucaí (50%) trabalha no próprio município, onde 19,4% trabalham com serviços ligado ao campo e o restante está pulverizado nos diversos setores – construção, comércio, produtores, artesãos, garçons, etc. A população ocupada que trabalha em algum ramo ligado à agricultura ou à pecuária, o que se denomina setor primário, é representativo e demonstra que esse setor é uma das vocações do município, embora algumas dessas pessoas sejam trabalhadores elementares da agricultura ou da pecuária. Não há uma contagem específica para turismo para se verificar quanto esse ramo emprega, entretanto, houve um aumento significativo no número de estabelecimentos que atendem turistas, o que por si só já é um indicativo.

De acordo com o Conselho Municipal de Turismo (COMTUR), nos últimos 10 anos o número de pousadas aumentou de 20 para 53, o número de restaurantes de 10 para

---

<sup>1</sup> Proporção de pessoas de 60 anos e mais por 100 indivíduos de 0 a 14 anos. Adota-se o corte etário da população idosa em 60 anos, de acordo com Rede Interagencial de Informações para a Saúde - Ripsa e 25ª Conferência Sanitária Pan-Americana da Organização Pan-Americana da Saúde - Opas. Alguns países desenvolvidos adotam, todavia, 65 anos. (Fonte: Fundação SEADE)



18, e de 3 para 12 o número de docerias e cafés. O apelo turístico do município é incontestável – localizado na Serra da Mantiqueira, região de paisagem belíssima, dotada de rios, cachoeiras, manifestações culturais riquíssimas, festas religiosas e festas populares. O desenvolvimento turístico no município traz ganhos e riscos concretos, sobretudo pela ausência de uma política territorial específica que defina os parâmetros de ocupação. Outros riscos se associam a degradação da natureza.

### **2.2.A Estância Climática de São Bento do Sapucaí**

A Serra da Mantiqueira é um maciço montanhoso na região Sudeste do Brasil que se expande pelos estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro. Do cume mais elevado em direção ao sul de Minas forma-se uma série de montanhas e planaltos elevados. Nesta faixa há vários picos de altitude, a Pedra do Baú em São Bento do Sapucaí, chega a 1.950 metros. Com água em abundância e temperaturas mais amenas, a Serra da Mantiqueira abriga ecossistemas naturalmente raros e em grande parte restritos aos topos das montanhas.

Embora a Serra da Mantiqueira seja reconhecida pela importância de sua biodiversidade e pelos serviços ambientais gerados pelo patrimônio natural, a região não foi poupada da degradação histórica provocada pelo homem. A APA de Sapucaí-Mirim, criada pelo Decreto Estadual nº 43.285, de 3 de julho de 1998, engloba toda a área do município de São Bento do Sapucaí e Santo Antônio do Pinhal nas cabeceiras do Rio Sapucaí Mirim. A unidade de conservação estadual é de uso sustentável. As unidades de conservação de uso sustentável admitem a presença de moradores. Elas têm como objetivo compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável dos recursos naturais.

Devido ao clima, São Bento do Sapucaí foi designada Estância Climática em 1967. As cidades que obtêm o título recebem verbas do DADE (Departamento de Apoio ao Desenvolvimento das Estâncias) todos os anos, sempre aplicadas em obras que melhoram sua estrutura para receber turistas. O turismo se desenvolveu na região da Serra da Mantiqueira por ser rica em atrativos naturais e diversidades culturais. Um dos projetos turísticos mais conhecido na região é o Circuito da Mantiqueira, formado por



sete cidades. Além da beleza natural, outro atrativo turístico é que a região figura como um dos últimos locais, no sudeste, que ainda mantém, entre suas comunidades, tradições e valores rurais-agrícolas familiares. Esses valores, vão além de turísticos e desenvolvimento econômicos, são conhecimentos imemoriais que são fundamentos de segurança alimentar para o futuro e cuja a preservação e recuperação se revestem de especial importância em fase das atuais crises ambientais e climáticas.

A região de São Bento do Sapucaí faz parte da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte por Lei Complementar nº 1.166, de 9 de janeiro de 2012. Similar a Região Metropolitana, são as Unidades Regionais de Planejamento (URP) compreendendo conjuntos de Unidades Hidrográficas de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHI). A URP1 que contém São Bento do Sapucaí é formada pela UGRHI 1 (Mantiqueira) e UGRHI 2 (Paraíba do Sul). O objetivo das Unidades Regionais de Planejamento é a futura criação do Zoneamento Ecológico-Econômico.

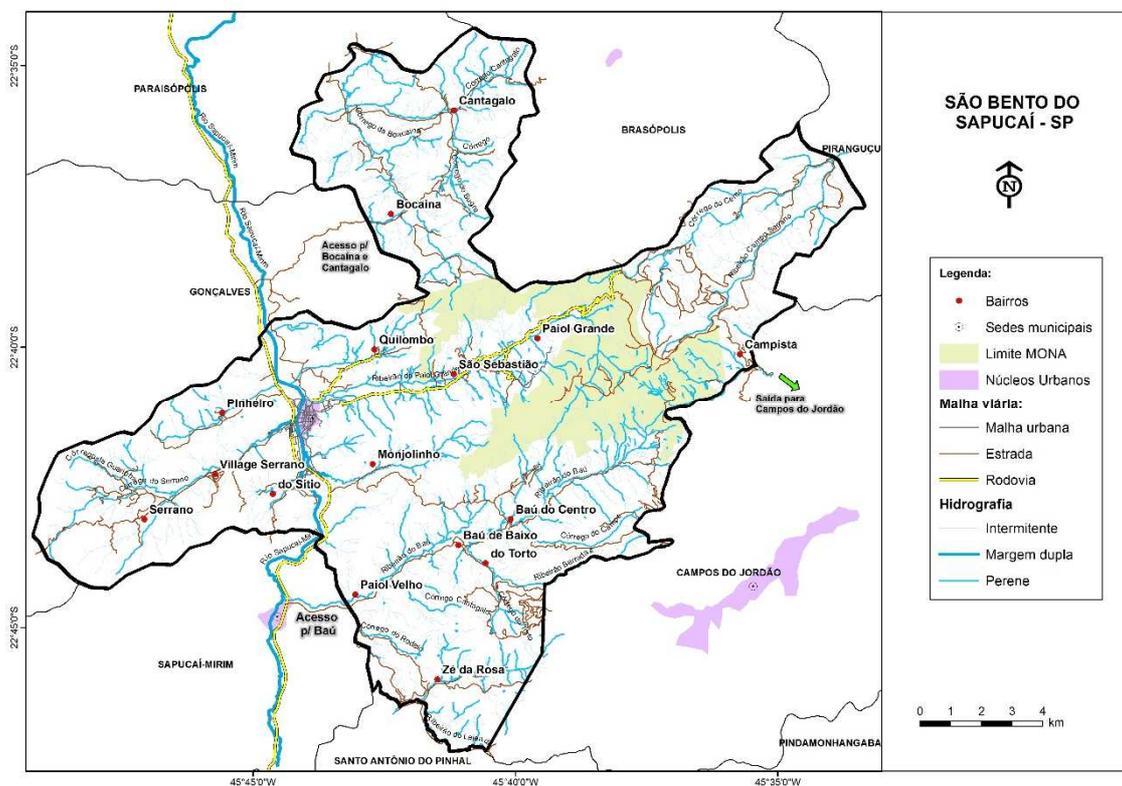


Figura 1. Mapa Geral de São Bento do Sapucaí, 2014.



### **2.3.O Turismo em São Bento do Sapucaí**

Localizada na Serra da Mantiqueira, região de natureza privilegiada, São Bento do Sapucaí possui rios, cachoeiras, montanhas e muito verde convivendo em perfeita harmonia. Artesanato, manifestações culturais riquíssimas, festas religiosas, Banda Municipal, Bonecões (que se apresentam durante o carnaval) e Fanfarra Municipal são características que compõem a alma do município.

Os roteiros turísticos desenvolvidos pela Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico do Município são vários, em destaque o monumento da Pedra do Baú. Também fazem parte dos roteiros: cachoeiras dos Amores, Tobogã e Toldi, a Casa da Cultura, o escultor Ditinho Joana, o artesanato do Bairro do Quilombo e da cidade, o Museu da Revolução de 1932, o Mirante do Cruzeiro, arte em vidro do Pároco do Município, roteiros para caminhada, escalada e bicicleta, relação de meios de hospedagem, alimentação e monitores, turismo rural comunitário, igrejas, entre outros. As informações estão disponíveis online no site da Prefeitura e diariamente de forma presencial ou via telefone no Portal Receptivo de entrada da cidade, por funcionários da Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico.

O apelo turístico do Município está também relacionado com as festas populares. As festas são em sua maioria religiosas, organizadas pela igreja, são por volta de 28 festas pelos bairros rurais e centro, entre as quais destacam-se: Festa de São Benedito, São Sebastião, Santo Expedito, Santo Antônio, São Bento Padroeiro, Nossa Senhora dos Remédios e Nossa Senhora Imaculada da Conceição. O universo comunitário é articulado em torno da Igreja Católica que conta com mais de 90% de adeptos no município, e que tem forte influência, sobretudo na organização diplomática da população dos bairros rurais e entre bairros rurais.

### **2.4.A Ocupação Territorial de São Bento do Sapucaí**

A ocupação territorial de São Bento do Sapucaí segue o padrão típico das cidades de pequeno e médio porte brasileiras em constante crescimento. De seu aglomerado mais denso - o centro - saem as ramificações de ocupação ao longo das estradas municipais para os bairros rurais. O povoamento rural é disperso, mas frequentemente



com um pequeno núcleo central de apoio as atividades rurais, isolados e independentes, formado por uma igreja, e às vezes uma escola e posto de saúde. Devido a grandes distâncias, esses pequenos núcleos denominados bairros rurais têm pouca ligação com a sede municipal e dificuldade em locomoção.

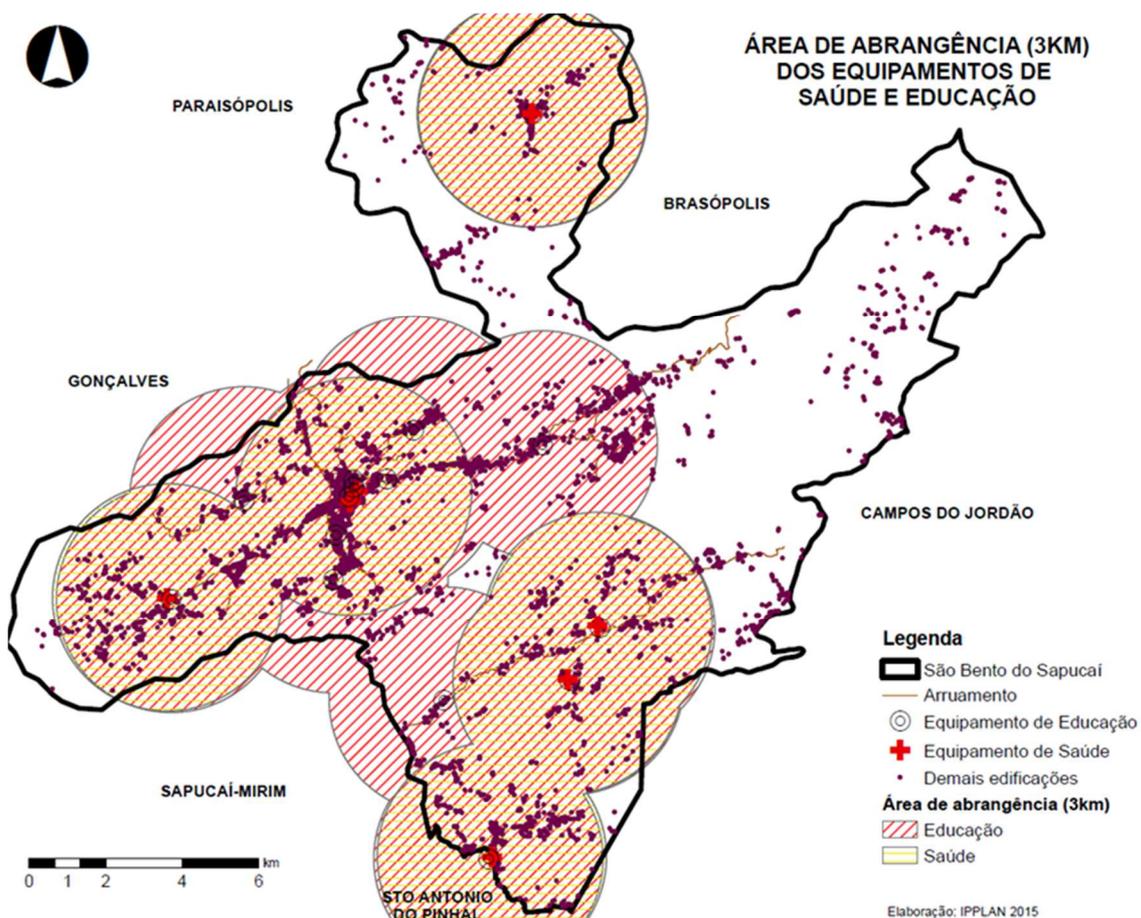


Figura 2. Localização dos equipamentos de saúde e educação em São Bento do Sapucaí, 2015.

A distância entre os bairros rurais e o centro urbano varia de 40 km (Baú de Cima e Campista) a 3 km (Jardins, Sítio e Monjolinho). Este distanciamento, tanto físico-territorial como operacional, não permitiu o estabelecimento de uma rede urbana onde os serviços disponíveis se complementam, mantendo os núcleos afastados - isolamento este, que protege a manutenção do caráter rural e vida simples do campo. Já o centro mais urbanizado divide-se em duas partes distintas: a parte alta (morro) e a parte baixa. O núcleo urbano central situa-se na parte baixa, apresentado uma oferta de infraestrutura urbana compatível com o porte da cidade.



Além dos limites da área urbana consolidada, os assentamentos residenciais e pequenos comércios se estendem ao longo das estradas que seguem para os bairros rurais. As construções lindeiras às estradas são às vezes servidas de asfalto, sarjeta e iluminação pública. No Bairro do Serrano, por exemplo, além de asfalto, sarjeta e iluminação, há trechos de calçada e ciclovia. Essas construções lindeiras às estradas frequentemente possuem aos fundos uma ocupação irregular próxima aos rios e córregos.

### **2.5.A agricultura em São Bento do Sapucaí**

Apesar de quase metade da população do município viver em zona rural, o estudo de diagnóstico para o Zoneamento Ecológico Econômico, feito pelo Ministério do Meio Ambiente para o Estado de São Paulo, aponta que São Bento do Sapucaí destina de 0 a 15% às culturas. Ainda que a alimentação da maioria seja de origem externa, grande parte da população mantém hortas nos quintais. Segundo o censo IBGE (2010) 1,6% das pessoas do município são trabalhadores de produção para o próprio consumo, totalizando 168 propriedades.

A estimativa da Casa da Agricultura em 2004 era de 600 propriedades caracterizadas rurais no Município. A maioria é composta por pequenas propriedades rurais em decorrência das sucessivas divisões de terra. A prática do arrendamento é comum, embora não se tenha dados quantitativos sobre o tema. Essas pequenas propriedades diversificam suas atividades entre agricultura e pecuária.

Já as áreas de pastagens superam as áreas de cultura. De 50,1% a 75% da área do Município é destinada a pastagem, o que é observado como campos abertos onde a vegetação original foi excluída. Segundo o IBGE (2002), o maior rebanho, em número de cabeças, é o de bovinos, seguido pelo rebanho de equinos, que somados chegam a 12.800 cabeças no Município de São Bento do Sapucaí.

As áreas agrícolas do município destinadas ao reflorestamento chegam a 10% de acordo com os dados do LUPA de 2007/2008.



Segundo a pesquisa realizada pela Oficina Municipal em 2004, a região é apropriada para a produção de frutas, embora a principal cultura de São Bento do Sapucaí seja a banana Prata Mineira, com a produção anual estimada em 20.000 toneladas em 2003, e ocupando uma área plantada de 1.000 hectares. O Vale do Paraíba é o consumidor da produção local.

A agroindústria no município se concentra na transformação da fibra de bananeira em artigos de decoração, na produção de sorvetes artesanais, geleias, doces, derivados de leite e milho, e óleo de oliva.

O Centro de Produção de Mudanças está na Fazenda do Estado de São Paulo que produz mudas frutíferas de clima temperado e plantas nativas da Mata Atlântica oferecendo treinamento para plantio e trato culturais destas espécies. Este trabalho é desenvolvido pela divisão de Extensão Rural e Departamento de sementes, mudas e matrizes da CATI, Coordenadoria de Assistência Técnica Integral, que está localizada na Casa do Agricultor (centro da cidade).

## **2.6.A Questão Habitacional**

De acordo com o Censo de 2010 (IBGE), a população de São Bento do Sapucaí está dividida em 3.404 domicílios, sendo 49,38% na área considerada urbanizada, 3,73% no setor censitário que abrange o Bairro do Quilombo (tido como um aglomerado rural isolado) e os demais 46,89% na área rural.

Verifica-se que há 193 domicílios particulares permanentes cedidos por empregador (5,67% do total), enquanto 254 (7,46% do total) são cedidos de outra forma, totalizando 447 domicílios em que os ocupantes não detêm a propriedade imobiliária. Observa-se que 90% dos domicílios cedidos por empregador localizam-se em área rural – possivelmente por se tratar de caseiros das propriedades rurais - portanto não representam um déficit habitacional.

Assim, excluindo os domicílios cedidos por empregador em área rural restariam 275 como um possível déficit habitacional. Deve-se acrescentar a esse valor o número de edificações em área de risco à inundação e a deslizamento, especialmente próximas



ao Rio Sapucaí-Mirim na área urbana, que foram mapeadas pelo IPT – Instituto de Pesquisa Tecnológica em dezembro de 2012. Dentro dos perímetros demarcados foram pontuadas 406 edificações, sendo 121 em área de risco médio a inundação (R2), 278 em área de risco alto a inundação (R3) e 7 em área de muito alto risco a deslizamento. Sabe-se que parte das famílias que moravam nos domicílios mais críticos foi retirada e está recebendo aluguel social. Outras permanecem no local, mas estão com a documentação encaminhada para que sejam contempladas pelo novo empreendimento da CDHU, que proverá 132 novas habitações em 2015.

Descontando as edificações em área de risco R2 e considerando que 132 famílias serão atendidas no novo conjunto da CDHU é possível concluir que **o déficit de habitações calculado** para as camadas mais desfavorecidas, que necessitam de nova habitação ou necessitam regularizar sua condição, é de **428 habitações**, considerando:

- + 275 habitações de acordo com o cálculo a partir dos dados do IBGE;
- + 406 edificações em área de risco R2, R3 e R4;
- - 121 edificações em área de risco R2 (médio, contornável sem a ocorrência de eventos destrutivos);
- - 132 habitações necessárias, que serão atendidas no novo conjunto da CDHU em 2015.

## 2.7. Infraestrutura

### Iluminação Pública

A iluminação pública e domiciliar é a característica de infraestrutura urbana mais presente no Município de São Bento do Sapucaí. De acordo com o Censo do IBGE (2010), apenas 0,8% domicílios não possuem energia elétrica. Já a iluminação pública não atende todo o Município se concentrando no perímetro urbano consolidado e em algumas parcelas de estradas municipais.

Como está diretamente ligada à segurança pública, a iluminação pública descontinuada atende pontos de interesse ao longo das estradas. Esses pontos de



interesse são caracterizados por uma maior densidade de habitações e serviços que permanecem em funcionamento durante a noite como restaurantes, bares e igreja. Quando a estrada não se caracteriza como habitada, frequentemente há uma interrupção da iluminação pública. A situação de intermitência da energia pública na extensão das estradas que levam aos bairros rurais é ocorrente.

A melhoria da qualidade dos sistemas de iluminação pública previne acidentes nas estradas, aumenta segurança, favorece o turismo, comércio e lazer noturno. Contudo o uso eficiente e racional da energia elétrica deve ser considerado para que o desenvolvimento social e econômico da população seja também um desenvolvimento sustentável.

### **Pavimentação**

Em relação à infraestrutura de pavimentação, observa-se que, à exceção de algumas vias no perímetro urbano, como a Via Perimetral Governador André Franco Montoro e trecho de duas ruas no Jardim Santa Terezinha, o restante é todo pavimentado.

Já nos demais bairros, a existência de pavimentação varia, especialmente nos locais mais afastados da área urbana, onde há menos circulação de pessoas e, portanto, menos demanda para melhorias em estradas. No bairro do Serrano há pavimentação da estrada até os trechos mais densos; estrada que segue em direção ao Paiol Grande e Pedra do Baú é totalmente asfaltada - domínio do Departamento de Estradas de Rodagem (DER); em direção ao Bairro do Quilombo, desde o centro até onde termina a vila do bairro há pavimentação asfáltica; há pavimentação no Bairro do Pinheiro; os demais bairros não possuem asfalto, à exceção de parte do acesso a Urtiga e Zé da Rosa.

### **Abastecimento de Água**

O Sistema de abastecimento de água no Município de São Bento do Sapucaí é operado por concessão pela SABESP. Parte do município é atendida por esse serviço que em 2014 chegou a 3.250 ligações de abastecimento de água contemplando os bairros Serrano, Pinheiro, Dias, Sítio, Campo Monteiro, Quilombo, Bocaina e Centro. O índice



de atendimento na área urbana é de 100%. A Estação de Tratamento de Água está localizada na Estrada do Paiol, próxima a Prefeitura, e é abastecida pelo Manancial Superficial da Microbacia Ribeirão Paiol Grande com capacidade de 30 l/s. Nos outros bairros a água é consumida através de minas, sem tratamento.

### **Esgotamento Sanitário**

O sistema de coleta de esgotos sanitários de São Bento do Sapucaí, também operado pela concessionária SABESP, atende a 78% do município que possui ligação de água, dividido em duas bacias de contribuição. Os bairros que possuem esgoto coletado são: Campo Monteiro, Sítio, Quilombo e Centro. Em 2014, 75% do esgoto coletado foi tratado, o restante é lançado “in natura” no Rio Sapucaí Mirim.

Os Sistemas de esgotamento sanitário isolados compreendem o CDHU e o Quilombo. A informação da Sabesp é que o esgotamento sanitário do Quilombo (120 ligações) será desativado e o esgoto levado a estação de tratamento EEE Sede, adjacente a Rodovia Vereador Júlio da Silva.

Deduz-se que de 5.260 edificações contabilizadas em 2014, apenas 1.901 possuem seu esgoto tratado. As demais edificações, 3.359 lançam seus dejetos nos riachos e no rio Sapucaí-Mirim, com exceção de um número mínimo de casas que possuem fossa séptica. Foi também observado pela pesquisa da Oficina Municipal em 2004 que alguns bairros rurais utilizam um vazadouro a céu aberto até os riachos, como também evidenciado pelo censo do IBGE de 2010.

Foi observada a necessidade de haver tratamento individualizado de esgoto com uso de fossa séptica ou outras tecnologias para que os corpos d’água, que abastecem o próprio município e posteriormente desaguam no Rio Sapucaí Mirim para atender o Estado de Minas Gerais, não continuem a ser demasiadamente poluídos.

### **Resíduos Sólidos**

Quanto à disposição final de resíduos sólidos, os resíduos domésticos coletados pela Prefeitura, sob responsabilidade da Secretaria de Obras, são enviados a um aterro sanitário regional em Tremembé. Isso porque, pelo fato do município ser uma Estância



Climática e compor uma Área de Proteção Ambiental (APA), com aspectos turísticos e paisagísticos marcantes, não possui um aterro sanitário, pois mesmo havendo controle e proteção do solo onde se implanta o aterro, tal uso é acompanhado da poluição causada não somente pelos resíduos, mas pelos próprios caminhões que fazem o transporte até o local. No caso de São Bento, mesmo o tratamento ocorrendo em outro município, não é cobrada taxa para coleta e tratamento de resíduos. Ainda segundo o questionário respondido pela Prefeitura, os resíduos de construção civil são enviados a um botafora da Prefeitura.

Observa-se que os locais com maior taxa de atendimento são a área urbana do município e o setor mais ao Sul, onde estão os bairros Urtiga e Zé da Rosa (96,5% de lixo coletado), este último bastante urbano e denso, que se conurba com o município de Santo Antônio do Pinhal. As regiões menos atendidas são a de Campista (Campo Serrano) e o setor onde estão o Serrano e Bairro do Sítio, em que a coleta atende de 54,2 a 65,8% dos domicílios. Esses dois últimos são mais preocupantes, pois são bairros próximos da área urbana, de acesso pavimentado e onde há uma tendência ao crescimento e adensamento.

A coleta seletiva atende 100% da área urbana e 30% da área rural do município, atendendo aos seguintes bairros: Centro, Zé da Rosa, Urtiga, Vila Nova, Paiol Velho, Serra da Jangada, Cantagalo, Bocaina, Sítio, Rancho Fundo, Dias, Barracão, Estrada Velha, Paiol Grande, Baú, Pereiral, Torto, Vila Onofre, Monjolinho, Quilombo, Costas e Pinheiro. Os resíduos recicláveis são conduzidos ao Centro de Triagem de Resíduos Sólidos, lindeiro a SP-042, ao norte do município.

Para o futuro é importante se pensar em maneiras de tratar os resíduos domésticos de forma localizada – até individualizada, com o uso de composteiras. O Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico (PMISB) de São Bento do Sapucaí aponta alternativas que precisam ser implementadas. Para outros tipos de resíduos, o que se viu é que ainda que haja uma alternativa municipal menos onerosa – como no caso dos resíduos inertes – a solução coletiva regional de Tremembé ainda é a mais vantajosa.



## 2.8. Recursos Hídricos

A Bacia Hidrográfica da Serra da Mantiqueira localiza-se na região sudeste, com uma área de 686 Km<sup>2</sup>. A Unidade de Gerenciamento dos Recursos Hídricos 1 abriga importantes cursos d'água. Os principais rios que a compõem são Sapucaí-Guaçu, Sapucaí-Mirim, Ribeirões da Cachoeira, do Paiol Velho e do Paiol Grande.

O plano que rege essa unidade territorial é o Plano de Bacias, no caso de São Bento do Sapucaí, definido para a Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos da Serra da Mantiqueira (UGRHI 01-SM). O Comitê da Bacia Hidrográfica da Serra da Mantiqueira (CBH-SM) é o órgão colegiado - formados por representantes da sociedade civil organizada e do governo – que toma as decisões referentes à bacia hidrográfica onde atua, envolvendo questões como quando, quanto e para quê cobrar pelo uso de recursos hídricos.

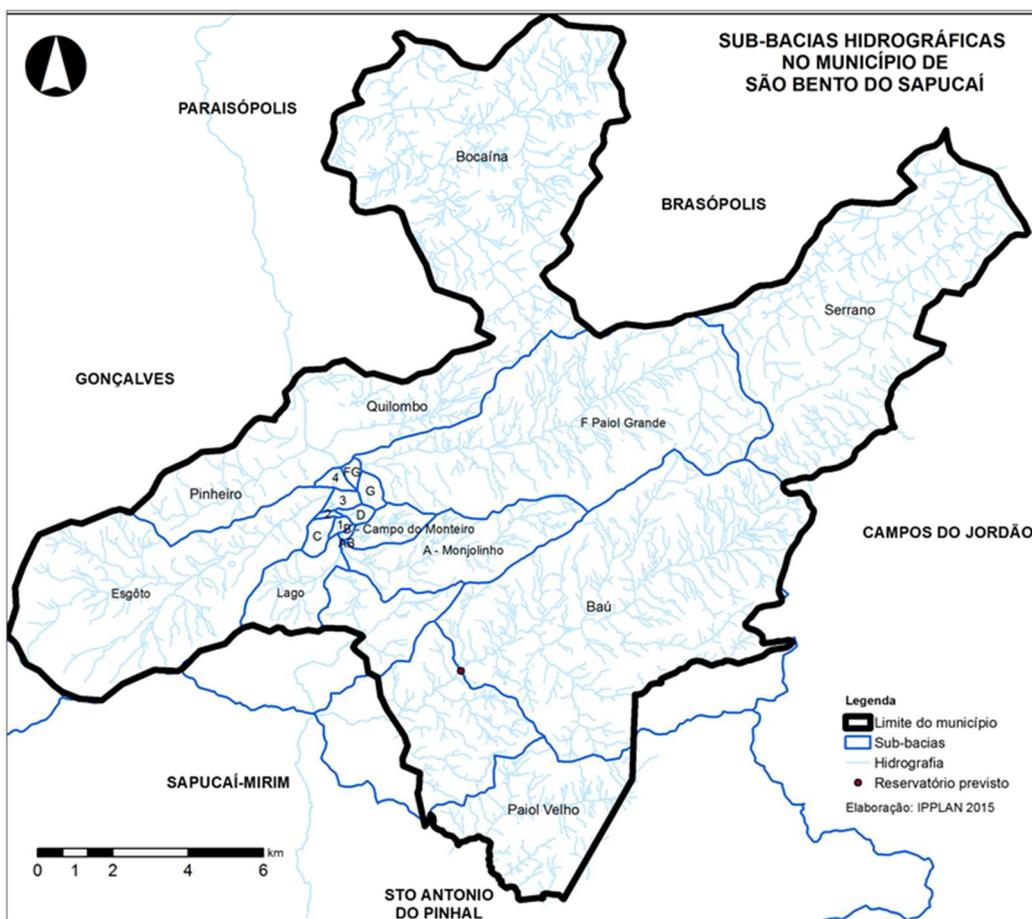


Figura 3. Mapa das sub-bacias hidrográficas adaptado do Plano de Macrodrenagem do município, 2015.



## 2.9. Análise de Uso e Ocupação do Solo

As áreas com mais domicílios localizam-se na área urbana, no bairro do Serrano, Paiol Grande e Baú. Observou-se que o aumento do número de construções, entre 2005 e 2014, ocorreu de forma pulverizada em todo o município, mas em maior quantidade nos bairros do Serrano e Paiol Grande. Neste último bairro, observa-se que as construções estão aglomeradas, seguindo o limite do MoNa, área circundante a Pedra do Baú. Uma estimativa de densidade por bairro contemplando toda a **área rural** do município entre 2005 e 2014 é exposta na Tabela 1. A média de crescimento de número de construções para a área rural foi de 22,52%. Destaca-se que, em número absoluto, os bairros que tiveram maior incremento de número de construções foram Paiol Grande (172), Serrano (91), Pinheiro (25), Sítio e Zé da Rosa (18) e Baú (17).

Embora Áreas tenha crescido em questões proporcionais, o que tem se mostrado como vetores de crescimento são exatamente os bairros do Paiol Grande, Serrano, Pinheiro e Sítio.

No Paiol Grande selecionou-se lotes nas comunidades São Pedro e São Paulo, de onde se identificou uma grande variação no tamanho dos lotes, sendo o Paiol São Paulo o que menos respeita o módulo rural de 30.000,00m<sup>2</sup>, com terrenos chegando a 270,00m<sup>2</sup>. Na comunidade São Pedro, por exemplo, o uso e ocupação do solo é diferente, pois os lotes são maiores, formando chácaras de 2.500,00 a 6.200,00m<sup>2</sup>.

O critério para delimitação dos núcleos nas áreas rurais, foi a existência de construções próximas, no geral nos locais onde há algum tipo de comércio, igreja, escola ou posto de saúde. A localização dos equipamentos de saúde e educação ajudaram foram levantados. A partir desta informação foi possível caracterizar as áreas atendidas pelos equipamentos de saúde ou de educação como lugares de interesse urbano, ou melhor, que já poderiam ter a cobrança de IPTU pela existência desse tipo de serviço público, de acordo com o Código Tributário Nacional.

Observou-se que uma forma de compartimentação possível para análise das diversas regiões do município poderia se dar pelas sub-bacias hidrográficas. Essa divisão atende os critérios para uso e ocupação do solo em função da bacia ser entendida também como uma unidade de paisagem, limitada pelos topos de morro e organizando se ao redor



dos corpos d'água, que têm sido fundamentais para a ocupação humana. Essa divisão também pode ajudar a limitar o adensamento em cada área de acordo com a capacidade hídrica, assim como facilita a identificação pela própria população. Isso também se deve à não existência do perímetro oficial de cada bairro, portanto a bacia hidrográfica abrangeria um ou mais bairros

Tabela 1. Estimativa de densidade por bairro entre 2005 e 2014.

Bairro	pop. 2005 (estimativa)	pop. 2014 (estimativa)	aumento no número de construções 2005-2014 (%)	densidade 2014 (hab/ha)	população em 1 mód. rural (30.000 m <sup>2</sup> )
Áreas	75	113	50,00%	0,20	0,60
Dias	77	89	16,00%	2,53	7,60
Pinheiro	216	293	35,71%	5,99	17,98
Rodeio	190	200	5,45%	3,30	9,89
Bairro do Sitio	373	426	14,40%	4,83	14,50
Torto	178	205	14,81%	3,79	11,38
Baú	400	454	13,60%	4,14	12,42
Bocaina	0	162	*	2,25	6,75
Campista	96	106	11,11%	1,62	4,86
Cantagalo	163	418	*	6,87	20,61
Monjolinho	77	83	8,33%	9,17	27,51
Monte Rei	29	29	0,00%	5,34	16,02
Pereiral	17	21	20,00%	1,78	5,33
Núcleo setor 10 (Paiol Grande/Coimbra)	21	23	14,29%	4,72	14,15
Núcleos setor 12 (Campo Serrano)	120	159	32,35%	2,04	6,13
Núcleos setor 14 (Baú/Torto)	301	352	16,84%	3,82	11,46
Núcleos setor 15 (Baú/Monjolilinho)	179	202	12,50%	3,31	9,92
Paiol Grande	1866	2370	27,00%	3,04	9,12
Quilombo	492	499	1,34%	10,02	30,07
Serrano	1423	1699	19,44%	2,26	6,78
Zé da Rosa	1325	1387	4,69%	2,41	7,23
<b>MÉDIA MUNICIPAL (EXCLUSIVE O CENTRO)</b>		<b>9290</b>	<b>22,52%</b>	<b>1,62</b>	<b>4,87</b>

\* Valores não calculados por falta de dados.

Fonte: Estimativa IPPLAN 2015.

Referente a **área urbanizada no Centro**, observou-se que há um espraiamento da mancha urbana ao longo de alguns eixos principais, especialmente em direção aos bairros do Paiol Grande e Serrano. Do contrário, também há áreas dentro do perímetro urbano que não apresentam aptidão para serem áreas urbanizadas, especialmente em decorrência de acidentes topográficos e áreas de várzea sujeitas a inundação.

Com a área urbana é pequena, São Bento do Sapucaí não possui um centro, mas algumas ruas que concentram comércio e serviços de diversos tipos, o que aponta para uma possível definição de corredores de comércio e serviços. Em termos percentuais, a



via com mais presença de comércio é a Rua Alferes Pedrosa, que vai desde a Praça da Bandeira – onde tem a Escola de Educação Infantil – até a Igreja Matriz, passando pela Praça General Marcondes Salgado, marco zero do município. Estão nessa rua a Câmara Municipal, a Casa de Cultura, Escola e diversos casarões antigos, totalizando 60% de imóveis com uso não-residencial. Como comparação, as duas vias principais têm 47,2% de imóveis de uso não-residencial.

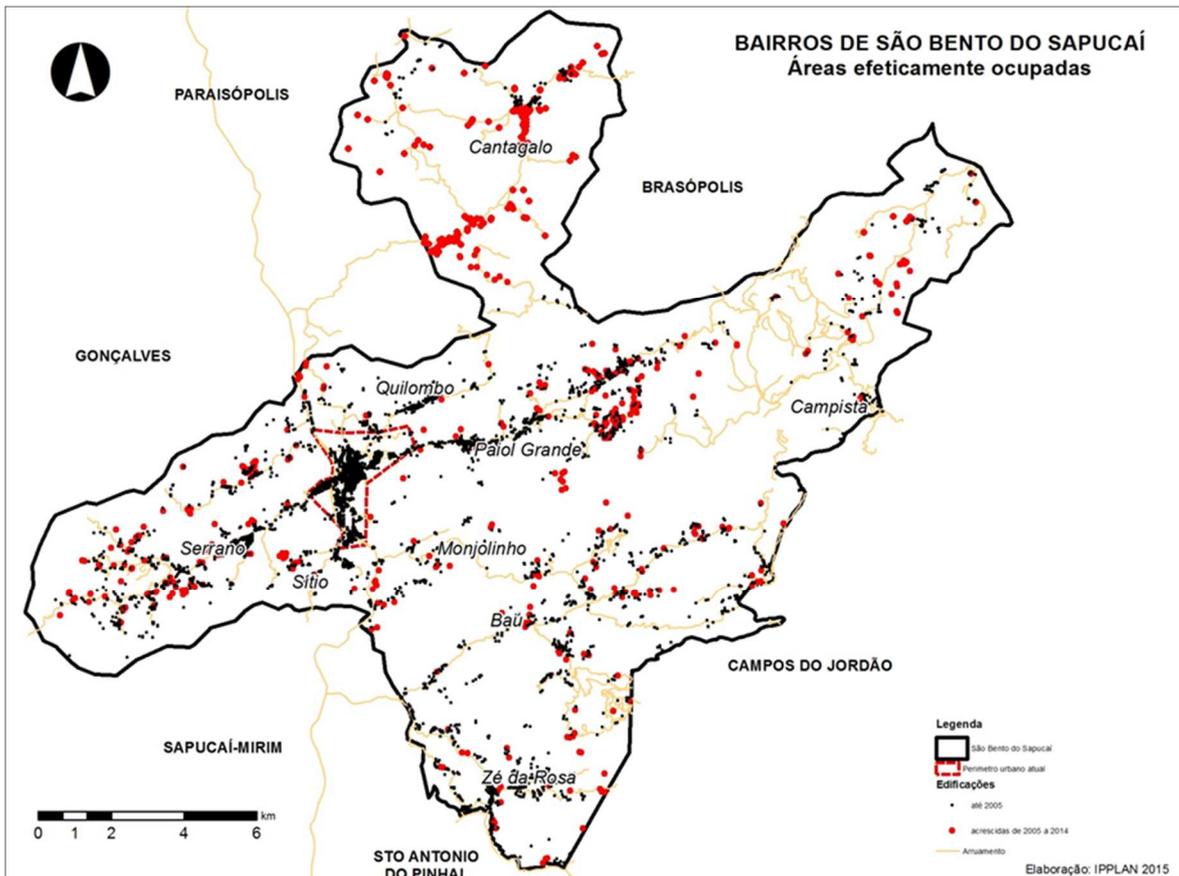


Figura 4. Edificações existentes até 2005 e acrescentadas no período de 2005 a 2014. Desconsiderar o ano de construção das edificações nos bairros da Bocaina e Cantagalo, pois não havia foto aérea de 2005 de base para o trabalho.

As áreas em que há maior densidade de construções é exatamente o Centro, onde o coeficiente de aproveitamento passa de 1,0, ou seja, onde a área construída ultrapassa uma vez a área do terreno e onde há menos espaços livres dentro dos terrenos, com taxa de ocupação chegando a 100%. Essa alta densidade se deve também ao tamanho dos terrenos, que varia de 160,00 a 200,00 metros quadrados.



## 2.10. Áreas com restrição a ocupação

Fruto do contrato firmado entre o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) e a Casa Militar do Gabinete do Governador do Estado de São Paulo foi elaborado em dezembro de 2012 um relatório técnico<sup>31</sup> sobre as áreas de risco (alto e muito alto) a deslizamentos e inundações do município de São Bento do Sapucaí, focado na área urbana. O estudo, que utilizou a metodologia simplificada desenvolvida pelo Ministério das Cidades, identificou 9 áreas de alto risco de deslizamento e inundação e 4 áreas de médio risco conforme descrição na Tabela 2.

Tabela 2. Lista de áreas de risco mapeadas no município de São Bento do Sapucaí (IPT, 2012)

ÁREA Nº	NOME DA ÁREA	PROCESSO	NÍVEL DE RISCO
SBS-01	Morro do Cruzeiro	Deslizamento	R-4 (Muito Alto)
SBS-02	Centro-Capitão Inácio Marcondes	Deslizamento	R-3 (Alto)
SBS-03	Ribeirão Paiol	Inundação	R-3 (Alto)
SBS-04	Rio Sapucaí Mirim	Inundação	R-3 (Alto)
SBS-05	Rio Sapucaí Mirim-Residencial Nova Conquista	Inundação	R-3 (Alto)
SBS-06	Rio Sapucaí-Mirim-Rancho Fundo	Inundação	R-3 (Alto)
SBS-07	Ribeirão do Sítio	Inundação	R-3 (Alto)
SBS-08	Rio Sapucaí-Mirim-Rua Flor de Lis	Inundação	R-3 (Alto)
SBS-09	Centro-Rua Treze de Maio	Inundação	R-3 (Alto)
SBS-10	Ribeirão do Baú 1	Inundação	R-2 (Médio)
SBS-11	Ribeirão Monjolinho	Inundação	R-2 (Médio)
SBS-12	Rio Sapucaí-Mirim - Avenida J. K. de Oliveira	Inundação	R-2 (Médio)
SBS-13	Ribeirão Serranos	Inundação	R-2 (Médio)

Além das áreas identificadas como áreas com restrição à ocupação, especialmente no perímetro urbano, outras áreas são incompatíveis à urbanização. O apontamento destas áreas adicionais seguiu os seguintes critérios:

- Áreas com alta declividade, sendo locais onde a declividade é maior do que 100% são definidos no Código Florestal como APP. Áreas com declividade maior do que 30% já são proibidas de serem parceladas para fim de loteamento, de acordo com a Lei Federal 6.766/79;
- Áreas com risco à inundação e deslizamento mapeado pelo IPT (2012);
- Limite do MONA, que é uma unidade de proteção integral;



- Área de Preservação Permanente ao longo dos corpos d'água (30 metros geral e 50 metros para o caso do Rio Sapucaí-Mirim) e nascentes (50 metros);
- Área prevista para a construção do reservatório de contenção de cheias, junto ao Ribeirão do Baú.

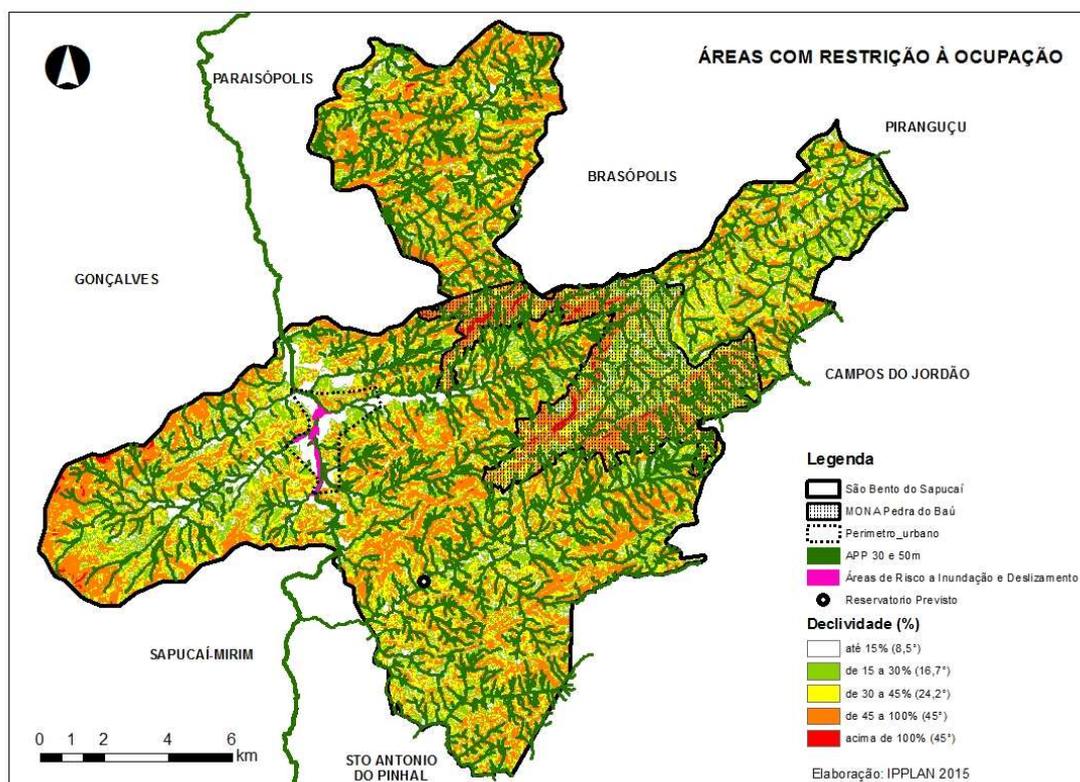


Figura 5. Áreas com restrição à ocupação.

As poucas áreas destinadas à ocupação são observadas em branco e verde claro na Figura 5. O maior obstáculo para a ocupação é a declividade que passa de 30% na maior parte do Município sendo proibido o parcelamento do solo por Lei Federal. O segundo grande obstáculo são as áreas lindeiras a rios, riachos e nascentes que devem manter uma área de preservação ao seu redor. Apesar desta informação ser bem conhecida pelos moradores, as áreas de APP ao longo dos corpos d'água não são respeitadas no Município. A ocupação irregular e de baixo padrão são construídas desordenadamente e justamente ao longo dos rios, riachos e nascentes.



## 2.11. Análise da Capacidade Institucional

O índice de desenvolvimento humano (IDH) é uma medida comparativa usada para classificar o grau de desenvolvimento humano de uma localidade em alto, médio e baixo. A estatística é composta a partir de dados de expectativa de vida ao nascer, educação e Produto Interno Bruto (PIB) como indicador de padrão de vida. O IDH de 2010 do município de São Bento do Sapucaí foi de 0,720, que segundo o Programa da Nações Unidas (PNUD) é uma classificação de nível alto. Um substancial aumento de 0,372 do índice aconteceu entre os anos de 1991 e 2010.

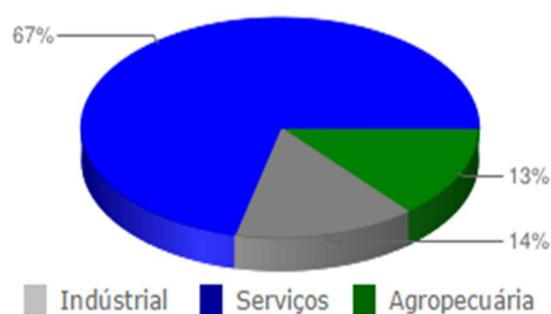


Figura 6. Participação dos setores no PIB do Município de São Bento do Sapucaí.  
Fonte: SEAD, 2012

De acordo com a Secretaria do Tesouro Nacional (SICONFI), o resultado fiscal do município no exercício de 2013 está representado por valores em milhares de reais, cuja receita total do município representa R\$ 26.796 e a despesa total (liquidada) em R\$ 27.431, ocasionando um déficit de R\$ 635, equivalente a 2,37% acima da receita total. O percentual da receita total gasto com investimentos (nível de investimento) está em 26,64%.

O PIB de São Bento do Sapucaí referente ao valor adicionado fiscal, representado em milhões de reais, segundo a Secretaria de Administração (SEAD, 2012), representam R\$ 106,34, já o PIB per capita representa R\$ 0,01. Desse montante, o setor da indústria contribui com uma fatia de R\$ 15,12, o setor de serviços R\$ 71,69 e o setor da agropecuária R\$ 13,79 como ilustrado na Figura 6.

A ilustra a receita e as despesas do Município em 2014. Pode-se destacar que 90,77% da Receita Total são referentes à Receita Corrente, 18,7% receita de capital, com



um total de deduções de (9,47%). Já a Despesa Total (liquidada), 71,87% são referentes às despesas correntes e 28,13% Despesas de Capital.

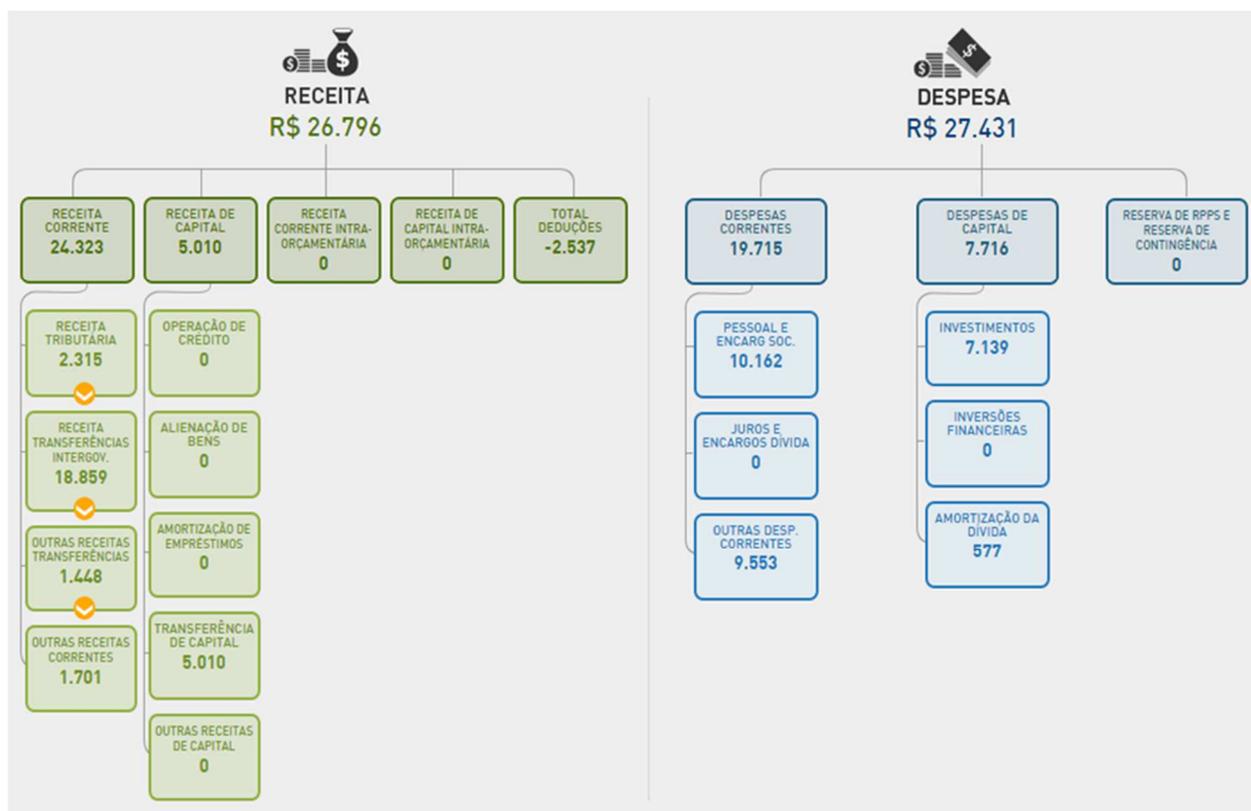


Figura 7. Receita e Despesa Total do Município de São Bento do Sapucaí. Fonte: <http://www.meumunicipio.org.br/meumunicipio/municipio/354860#analise-geral> dados da SICONFI acessado em 27/01/2015.

Observando a arrecadação dos impostos, nota-se que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do município de São Bento do Sapucaí oscila razoavelmente crescendo em 2011 e 2012 e diminuindo em 2010 e 2013. A arrecadação do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) do município de São Bento do Sapucaí teve um alto crescimento em 2013 de 288%, mas muito parecido com 2010. O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) do município arrecadou 40% menos que no ano anterior de 2011. Já em 2013 o crescimento foi em torno de 80%. A arrecadação de ICMS no Município vem crescendo constantemente, em média de 10% ao ano, desde 2010. Por último, a arrecadação do IPVA com um aumento constante em consequência ao aumento da frota: em 2012 a frota era de 4.208 veículos, em 2013 esse número passou para 4.546, e em 2014 para 4.895 veículos.



Tabela 3. Arrecadação de diversos impostos no município de São Bento do Sapucaí

São Bento do Sapucaí					
	2014	2013	2012	2011	2010
IPTU	-	911.680	1.355.864	823.368	917.552
ISSQN	-	1.005.215	554.306	930.654	325.417
ITBI	-	151.647	38.995	71.173	115.470
ICMS	-	4.503.918	3.944.125	3.670.433	3.276.618
IPVA	809.061	687.472	610.016	529.308	-

Fonte: Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, 2015

A Despesa Funcional, são custos identificados com as diferentes funções do governo, como Educação, Administração, Saúde, Assistência Social, Gestão Ambiental, Transporte, Cultura, Habitação, Previdência Social, Saneamento Básico entre outras.

Observa-se na Tabela 4 que o maior gasto do Município de São Bento do Sapucaí é na Área da Educação seguido por Administração e Saúde. Destaca-se o investimento do Município com Gestão Ambiental, mesmo que modesto.

Tabela 4. Distribuição da Despesa Funcional do Município de São Bento do Sapucaí

Despesa Funcional							
Educação	Administração	Saúde	Outras Funções	Urbanismo	Assistencial Social	Gestão Ambiental	Transporte
37,81%	24,3%	15,92%	13,48%	5,07%	2,74%	0,65%	0,07%

Fonte: www. meumunicipio.org.br acessado 02/03/2015

De acordo com os indicadores gerenciais do Portal Meu Município, o percentual da receita gasto com investimentos é de 26%, já a Geração de Receita Própria sem Transferência Intergovernamental é de 15%, Tabela 5.

O indicador gerencial mede a capacidade da prefeitura de gerar receitas de origem tributária e de contribuição econômica para cada Real de Transferências Intergovernamentais. Quanto menor o indicador, maior é a dependência das transferências intergovernamentais. O indicador de São Bento do Sapucaí é 0,15, ou seja, 15% da Receita do Município é de Transferência Intergovernamental.

Tabela 5. Distribuição da Despesa Econômica do Município de São Bento do Sapucaí

Despesa Econômica						
Pessoal e Encargos	Outras Despesas Correntes	Investimentos	Amortização da Dívida	Juros e Encargos da Dívida	Inversões Financeiras	Reserva do RPPS e Contingência
37,05%	34,83%	26,03%	2,11%	0%	0%	0%

Fonte: www. meumunicipio.org.br acessado 02/03/2015



## 2.1. Análise da Capacidade de Investimento

A capacidade de investimento está diretamente relacionada com a capacidade institucional do município. Atualmente, o município de São Bento do Sapucaí passa por dificuldades financeiras dada a baixa arrecadação do município. Os valores arrecadados com tributos locais chegaram a apenas 15% da receita do município em 2013 que dependeu de repasses do Estado. No ano de 2013, o Estado repassou 77% da receita do município através de programas e financiamentos.

Como houve e há grande quantidade de repasse de receita, a vinculação da receita corrente também foi alta no ano de 2013, a 47,5%. A vinculação mede a parcela da receita corrente cuja destinação é definida em leis e/ou convênios. Quanto maior o indicador, menor a liberdade do gestor municipal em decidir a alocação dos recursos. A capacidade de investimento do município diminuiu no momento que metade de sua receita possui destinação definida.

Fechando 2014 também em déficit, o Município não tem capacidade de poupar, uma parcela da receita corrente após a cobertura das despesas de pessoal e custeio e da amortização e juros da dívida. Há uma dificuldade atual de financiar investimentos. O resultado do déficit fiscal de 2013 foi de -6,95%. O gasto corrente do Município, por cidadão, para a prestação de serviço em 2013 foi de R\$1.820,47. Comparado com a arrecadação de tributos por cidadão no mesmo ano de R\$213,75 é perceptível o desequilíbrio.

Por último o endividamento bruto do município em 2013 que chegou a 18,25%. Este índice mede o percentual entre receita orçamentaria e de operações de crédito, precatórias, obrigações a pagar em circulação, obrigações legais e tributárias. Assim, qualquer proposta que se pense deverá levar em consideração as reais possibilidades do município em termos de investimentos, sendo necessário buscar linhas de financiamento a baixas taxas que tornem menos oneroso ao município executar aquilo que a população definir como prioridade para o Plano Diretor.



### 3. Leitura Comunitária

A Leitura Comunitária abrange duas oficinas de diagnóstico com o Núcleo Gestor e três oficinas de proposições (A Cidade que Queremos) com o Núcleo Gestor e comunidade rural. As oficinas de proposição nas comunidades rurais tiveram como objetivo levantar opiniões quanto a alguns parâmetros a serem adotados, tais como aspectos gerais em relação ao macrozoneamento, uso e ocupação do solo, atividades possíveis nos bairros, o adensamento desejado e elementos a serem preservados, sejam eles naturais ou edificados. Todos esses tópicos integraram o Plano Diretor.

Atendendo ao art. 5º da Resolução nº 25 do Conselho das Cidades (CONCIDADES), também foram realizadas reuniões setoriais, especificamente com:

- O Conselho Municipal de Turismo (COMTUR) e Secretaria de Turismo;
- O Conselho do Monumento Natural Estadual da Pedra do Baú (MONA);
- A Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente e diversos órgãos ambientais: Política Ambiental, DAEE – Departamento Estadual de Água e Esgoto, Fundação Florestal, Comitê de Bacias e Cetesb;
- A Sabesp com o Sr. Luiz Donizetti Pires no dia 04 de fevereiro de 2015, em que foram levantados dados sobre os serviços de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- O Cartório de Registros de Imóveis.

#### 3.1. Objetivo das Oficinas

As oficinas de diagnóstico tiveram como intuito colher informações junto ao Núcleo Gestor quanto à situação de São Bento do Sapucaí, tanto em aspectos gerais, quanto em relação à caracterização dos bairros, de forma a complementar a leitura técnica realizada. Todo o conteúdo apresentado foi disponibilizado por e-mail aos membros do Núcleo Gestor. Nesses encontros os presentes também apresentaram algumas sugestões e propostas gerais para a cidade, tanto no aspecto físico territorial, tanto nos aspectos sociais, econômicos e ambientais.



Paralelamente às oficinas com o Núcleo Gestor foram realizados encontros com setores entendidos como essenciais ao município. Nesses encontros foram abordados pontos sobre os quais havia dúvidas ou que se gostaria que fossem explorados – como no caso do MONA, em que se tentou compreender junto aos conselheiros pontos mínimos a serem garantidos no Plano Diretor até que seja feito do Plano de Manejo para a unidade de conservação.

As oficinas de proposição tiveram o enfoque mais no futuro desejado para São Bento do Sapucaí – por isso o nome “A Cidade que Queremos”. Atendendo a uma demanda do Núcleo Gestor se optou por fazer três encontros nas comunidades rurais, em bairros mais representativos e que pudessem atrair pessoas de outros locais mais distantes, tendo se escolhido o Paiol Grande, o Serrano e o Baú do Centro como os representantes de grandes porções do território para acolher as oficinas. Assim, esses encontros foram para envolver a parcela da população que não consegue participar do Núcleo Gestor e que por isso acabaria não sendo representada nessa fase de estudos.

### 3.2. Oficinas

#### **Oficina de Diagnóstico 1 » 13.11.2014**

##### **Atividade: Análise FOFA**

A Oficina de Diagnóstico 1 foi realizada no Espaço Pátio São Bento, edifício antigo da cidade hoje utilizado com local para eventos. Contou com a presença de 40 pessoas, conforme lista de presença do Anexo 1 desta Lei.

A primeira atividade foi intitulada “Análise FOFA”, sigla para as palavras Forças, Oportunidades, Fraquezas e Ameaças. Dessa forma, mapeiam-se aspectos positivos e negativos dos ambientes interno (município) e externo (fora do controle do município, da conjuntura).

Os resultados deste exercício, Figura 8, indicaram os vários tipos de **turismo como uma força**, ou seja, uma vocação natural do município, que ocorre principalmente como consequência da beleza paisagística, do clima e da natureza. Em termos práticos isso significa que esses três itens – paisagem, clima e natureza – devem ser preponderantes nas definições de uso e ocupação do solo, sendo necessário combater



a proliferação de ocupações desordenadas, que ocorrem de forma irregular e degradam o ambiente. Em relação a isso, destacou-se a **falta de fiscalização como fraqueza** para fazer com que a lei se cumpra.

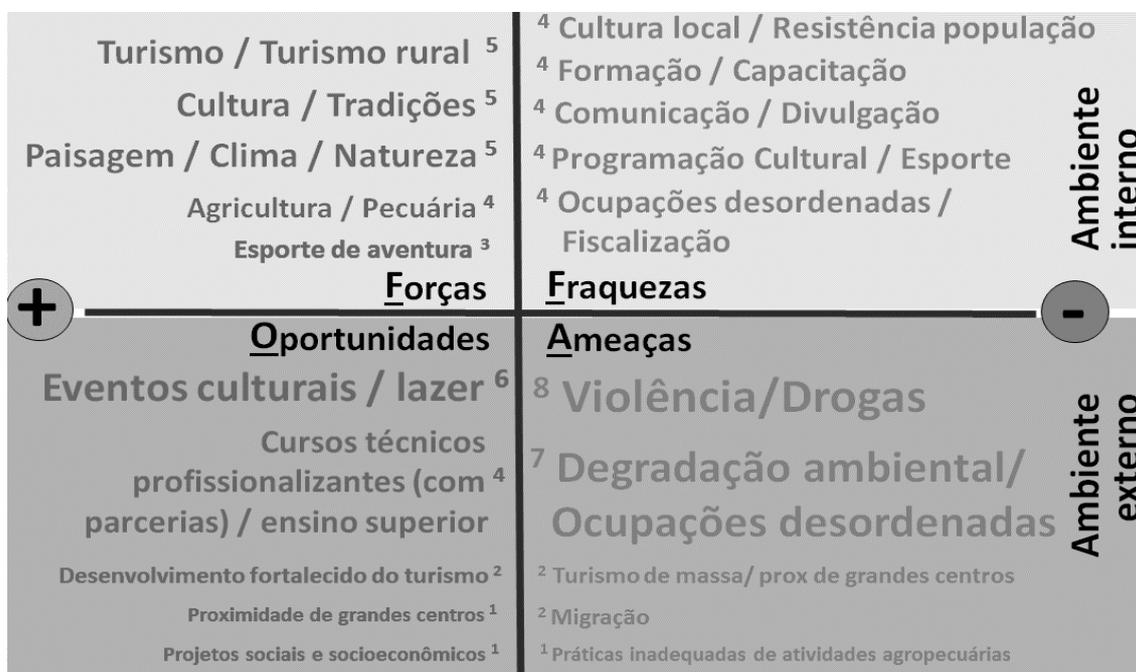


Figura 8. Resultado do exercício de diagnóstico com o Núcleo Gestor, 2014.

Somando-se à **ameaça da questão da degradação ambiental resultante da proliferação de ocupações ocorrendo de forma desordenada** – sem controle de adensamento e sem se cumprir a área mínima do módulo rural – outro aspecto intrínseco à preservação do meio ambiente identificado apenas por um grupo é que as atividades agropecuárias adotam práticas inadequadas, como queimada de solo para plantio, uso de agrotóxicos, monocultura.

Por fim, o tema **eventos culturais e lazer foi visto como uma oportunidade**, haja vista que o município atrai eventos de diversos tipos. Uma coisa pontuada pelos grupos é que deveria haver melhor estrutura para receber eventos de grande porte. Sugeriu-se a construção de um local especial para eventos, como um centro de convenções, que receberia feiras de diversos setores, festas culturais, eventos que de alguma forma se identificam com o município e para os quais o município proporciona uma boa estadia.



## **Oficina de Diagnóstico 1 » 13.11.2014**

### **Atividade: Personificação dos Bairros e Regiões do Município**

Esta atividade foi desenvolvida com o objetivo de saber como a população imaginaria uma região da cidade se fosse uma pessoa, utilizando critérios como sexo, idade, ocupação e renda, origem, personalidade, atividades que essa pessoa realiza, quais lugares frequenta, como ocupa o tempo livre, sonhos dessa pessoa, coisas que não fez e gostaria de ter feito e expectativas para o futuro. O objetivo dessa atividade foi entender aspectos subjetivos que estão no imaginário da população quanto ao que o bairro ou região representa, pois a partir disso é possível identificar – com dados qualitativos – tendências ou aspectos específicos de um determinado lugar.

Com as respostas apresentadas pelo Núcleo Gestor, lista dos participantes no anexo 1 desta Lei, foi possível pensar no tipo de tratamento a ser dado a cada região da cidade, especialmente em termos de urbanização e adensamento, permitindo entender também questões sobre o trabalho e renda da população. De acordo com os relatos também foi possível entender o envolvimento da população na gestão participativa a partir do envolvimento das pessoas com outras atividades coletivas, como igreja, associações de bairro, grupos setoriais organizados e afins.

Os resultados para os bairros do **Serrano, Pinheiro, Dias e Sítio**, apontaram a existência de uma população migrante, cuja renda advém da agropecuária e do turismo. São regiões de extensão natural da cidade, acessível ao Centro e com pouca infraestrutura. Tem por necessidades algumas funções básicas como: educação, saúde, comércios e segurança. São os únicos que sonham com indústria limpa e com economia voltada a gastronomia para o futuro. Tem carência de área de lazer e dá indícios de que quer continuar com o processo de urbanização.

Já para o **Centro e o Quilombo**, observou-se que a população locomove-se mais de bicicleta devido à maior proximidade dos pontos de interesse. A escolaridade das pessoas é maior e a renda é de média a alta. Esses bairros atraem mais pessoas pela quantidade e opção de escolha para bares, restaurantes, artesanato e comércios. Possui



grande concentração urbana e para o futuro se espera ter mais educação para as próximas gerações e melhor aproveitamento dos espaços públicos, dando indícios de que as pessoas desejam se manter no município.

No bairro do **Cantagalo** a renda é obtida por meio do artesanato e do turismo rural. A população residente neste bairro é migrante do estado de Minas Gerais (MG) devido à proximidade maior com o Estado. Segundo os participantes, o espaço da vila é convidativo, sendo que para o futuro o bairro deseja ser uma referência para o turismo e empreendedorismo.

Nos bairros do **Paiol Grande e Campista** o sustento vem de construções, sendo que esses bairros, especificamente o Paiol Grande, tem maior relação com o meio urbano. A renda média é alta e seu diferencial é a Pedra do Baú, marco natural do município. Para o futuro, pensa em educação e manter a mesma ordenação de propriedade familiar. É uma população que frequenta cidades vizinhas, conta com um turismo sustentável, e incentivo à agricultura.

A renda do **Monjolinho** é obtida por meio da agricultura e serviços de diarista. Existem deslocamentos da população para o Centro, porém é tido como um bairro isolado. As pessoas possuem baixa escolaridade, podendo-se dizer que é a pior do município, mas apesar das dificuldades, desejam se manter neste local.

No bairro **Zé da Rosa** a renda da população é baixa, e tem proximidade com o município de Santo Antônio do Pinhal. A presença da igreja é fundamental para a manutenção das pessoas no bairro. As pessoas gostariam de ter melhores condições materiais.

Por fim, nos bairros do **Baú e do Torto** segue o perfil do morador típico de São Bento do Sapucaí, ou seja, agricultor de renda média. Tem ligação com o esporte, sendo que descansa nas horas vagas. Segundos os grupos, há um lado cultural forte que atrai ao bairro, embora o sonho seja fortalecer a agropecuária.



## Oficina de Diagnóstico 2 » 04.12.2014

### Atividade: Debate

Na Oficina de Diagnóstico 2, realizada no Rincão São Benedito com 23 participantes (lista de presença no anexo 1 desta Lei), foi feita uma roda para que todos apresentassem seus questionamentos e sugestões sobre qual seria a tendência futura para os bairros. O intuito foi colher opiniões sobre o que se imagina para cada bairro ou região da cidade, tanto de forma geral, quanto de forma específica, pois a partir dos diversos depoimentos foi capaz de se entender a essência do que planejar para cada local.

Os comentários das pessoas podem ser agrupados tanto por bairro, como por assunto generalizado. De forma geral, houve reclamação quanto à existência de **construções desordenadas** no município, bem como parcelamento irregular nas áreas rurais, seja por herdeiros que vendem suas frações ideais, seja por pessoas que vendem lotes menores do que o módulo rural, de 30.000 m<sup>2</sup>. O parcelamento por questões familiares é visto como algo cultural de difícil fiscalização.

A grade polêmica girou em torno da restrição ao **parcelamento do solo na área rural** que gera um efeito reverso: expulsa as pessoas do campo para a cidade e causa impactos sociais, ao mesmo tempo em que atrai pessoas de fora para essas áreas rurais, que passam a ser ainda menos produtivas. Argumentou-se que a continuação da urbanização dos bairros rurais só é bem vista em um sistema misto, ou seja, nem tudo só rural, nem tudo só urbano.

Ao se pensar na **manutenção das famílias nas áreas rurais**, a grande questão debatida foram as opções de trabalho e renda para a população jovem, que não vê oportunidades no município, embora seja um local muito agradável para morar. Nesse sentido, foi apontado que faltam políticas para qualificação dessas pessoas para que permaneçam no município, exercendo atividades preferencialmente na sua área de origem.



Entre os vários tópicos citados, o descarte irregular do lixo foi mencionado pelo grupo com frequência. Tanto para a questão do planejamento territorial, quanto para os aspectos relacionados à preservação do meio ambiente, a **fiscalização** foi apontada como insuficiente para garantir que se cumpram as leis e para que se estabeleça a ordem pública. A **cultura** foi apontada como pilar do desenvolvimento do município, a ser valorizada desde as escolas, no setor turístico, na agricultura, pois é ela que atrai as pessoas ao município.

Para o **Bairro do Sítio** houve queixa quanto à carência de áreas verdes. As pessoas reclamaram da falta de uma praça, do crescimento desordenado e de algumas ruas estreitas dificultando o acesso a determinados locais. No **Bairro do Paiol** há falta de planejamento para os eventos culturais e a segurança pública não tem preparo suficiente para atender a demanda da população. Já no **Bairro do Monjolinho** a situação é vista como crítica, devido à presença de construções irregulares e à distância que as pessoas têm que percorrer – muitas vezes a pé – até o Centro da cidade.

### **Oficina de Proposição 1 » Paiol Grande 03.02.2015**

#### **Atividade: “A Cidade que Queremos”**

Na oficina do Paiol Grande estavam presentes moradores das comunidades São Paulo, São Pedro, São Sebastião e São Lázaro, totalizando 42 pessoas, lista de presença no Anexo 1 desta Lei.

Na avaliação sobre como as pessoas gostariam de ter as construções no bairro, todos os grupos responderam que queriam afastadas para ter melhor privacidade e preservar as características rurais como: conforto, tranquilidade, agricultura e a criação de seus animais. No campo, alegaram não ter tantas construções aglomeradas como nas cidades, existe maior disponibilidade hídrica e as pessoas moram em construções com imensa área verde, podendo assim preservar a natureza. O campo é livre de poluição, as pessoas possuem maior qualidade de vida, embora não se tenha tanta tecnologia.



Na questão sobre qual paisagem as pessoas gostariam no futuro, sugeriram que deveria ter pequenos terrenos para moradia perto da igreja e das escolas, mais comércios essenciais à população, áreas de lazer, maior segurança, mais transportes e um local para o recebimento do lixo. O problema da falta de água no bairro e parcelamento irregular também foi tema de discussão.

Na pergunta sobre as riquezas a serem preservadas, a preservação da natureza foi citada como assunto principal, destacando se as cachoeiras, nascentes, paisagens, agricultura familiar e a Pedra do Baú, que é o principal ponto turístico de São Bento do Sapucaí.

Pensando sobre em que atividades as próximas gerações trabalhariam no futuro, foram citados por algumas pessoas indústrias e comércios no próprio bairro e outras sugeriram outro lugar. No geral, responderam pela permanência dos jovens trabalhando no próprio bairro.

Por fim, mais incisiva sobre as características do bairro e facilidades de centro, observou-se que a maioria (7 grupos) respondeu que não gostaria de perder as características rurais, porém quer ter transporte público, boas condições para acesso nas estradas, postos de saúde, praças de lazer. Apenas 2 grupos responderam que querem as melhorias de um centro, pois é uma maneira de permitir que os produtores possam vender os produtos no próprio bairro. Um dos aspectos mais citados pelos grupos é que se houver melhorias, devem ser básicas, como o saneamento, acompanhado de mais fiscalização ambiental, para que se mantenham as características do campo.

Verificou-se que o assunto de maior peso nessa oficina foi a **falta de água**, apontada tanto nas folhas, quanto nas falas durante o debate, apontando a necessidade de regular o uso do solo a partir dessa limitação. Não foram apresentadas rejeições à proposta esquemática de macrozoneamento exposta.



## **Oficina de Proposição 2 » Serrano 04.02.2015**

### **Atividade: “A Cidade que Queremos”**

Na oficina estavam presentes 24 pessoas, conforme se vê na lista de presença no Anexo 1 desta Lei. Para a questão sobre como as pessoas gostariam que fossem as construções, 6 grupos preferem que sejam afastadas, pelos seguintes motivos: maior privacidade, manutenção das características rurais, preservação da paisagem e da natureza, e maior disponibilidade hídrica, que tem sido um grande problema na zona rural devido às pessoas captarem e descartarem água de forma inadequada. Apenas 2 grupos citaram que preferem ter construções próximas e menores para evitar o deslocamento à zona urbana.

Na questão sobre qual paisagem as pessoas gostariam no futuro, não houve consenso quanto à necessidade de pequenos terrenos para moradia. Embora parte dos grupos se disse contra a existência de terrenos menores para moradia, 7 de 8 grupos preferem que haja mais comércio e serviços na área dos núcleos, pois isso minimizaria o deslocamento até o Centro. Curioso que um dos grupos afirmou que prefere construções afastadas, ao mesmo tempo em que respondeu que deveriam ter pequenos lotes para moradia, o que faz ressaltar que deve haver uma diferenciação entre a área imediata à igreja, posto de saúde e escola e os demais lotes rurais. Assim, entendeu-se que as pessoas desejam construções mais afastadas no que diz respeito às propriedades que estão logo após o núcleo, mas não adjacentes, ao passo que na área do núcleo deseja-se mais comércio, com ou sem pequenos lotes para moradia.

As respostas dadas à pergunta sobre quais riquezas devem ser preservadas, a preservação da natureza, em especial das nascentes foi a resposta mais dada. As construções que marcam o núcleo – igreja, escola e posto de saúde, também foram reconhecidos como riquezas do bairro, afinal é ali que acontece a vida do bairro e é onde as pessoas se encontram. Outros bens que foram citados de forma isolada foram a família, eventos culturais e o último, que chamou a atenção, foi a valorização dos proprietários rurais, que deveriam ser ressarcidos por preservarem a natureza. Isso vai na linha do que sempre se discute sobre PSA (Pagamento por Serviço Ambiental) e que



seria um instrumento que auxiliaria a população a se fixar no campo, dependendo para isso da existência de recursos orçamentários para promover tal remuneração.

Pensando sobre em que atividades as próximas gerações trabalhariam no futuro, têm expectativa de que trabalhem na agricultura, na agroindústria e no turismo no próprio bairro. Para um dos grupos, que indicou indústria de grande porte como uma das atividades possíveis, isso deveria ocorrer na área urbana do município. O que foi ressaltado pelos grupos é que o município deve dar alternativas e condições mínimas para que os jovens se mantenham no município e para que a população rural consiga ter seu sustento das atividades rurais, sendo agroindústria uma das que se destacou para acontecer ou no bairro ou na área urbana.

Por fim, sobre as características do bairro e facilidades de centro para os próximos 10 anos, 5 de 8 grupos responderam que não querem ter os benefícios de um centro, entretanto, os outros 3 que disseram que não afirmaram que querem apenas a infraestrutura mínima, como pavimentação de vias em trechos que estão ruins, iluminação pública e saneamento básico e ressaltaram que querem manter as características urbanas ou rururbanas, já incorporando os termos apresentados na exposição dos exemplos e da proposta preliminar de macrozoneamento. A provisão de um transporte em horário comercial foi um dos tópicos abordados também.

Diferentemente do que se observou na reunião no Bairro do Paiol Grande, no Bairro do Serrano as questões mais enfatizadas nas falas foram a **cobrança ou não do IPTU e da taxa de água** e principalmente a **necessidade de tratamento de esgoto** no local, para preservar os rios que abastecem a região e para que haja um desenvolvimento de fato sustentável. Muitos apontaram a necessidade de se prever **lotes menores nos núcleos**, pois isso permite às pessoas permanecerem no bairro e talvez trabalhando na terra, ao invés de morarem na zona urbana.



### **Oficina de Proposição 3 » Baú 11.02.2015**

#### **Atividade: “A Cidade que Queremos”**

A oficina no Bairro do Baú do Centro teve grande adesão das comunidades locais, envolvendo pessoas dos bairros do Baú de Baixo, Baú do Centro, Baú de Cima e Bairro do Torto totalizando 51 pessoas, vide lista de presença no Anexo 1 desta Lei.

Para a questão sobre como as pessoas gostariam que fossem as construções, 2/3 responderam que devem ser mais afastadas, exatamente pelos motivos vistos nas outras oficinas: privacidade, preservação da natureza, limitação dos recursos naturais, produção agropecuária e liberdade. O motivo apresentado pelos demais grupos para defender a existência de construções mais próximas foi a questão de herança, que ocorre independentemente das leis que tratam do parcelamento do solo e são um direito. É necessário distinguir que a divisão que ocorre por motivo de herança deve permanecer na forma de um condomínio, como diz a Lei de Sucessões, em que cada herdeiro tem direito a uma fração ideal. Todavia, na prática as frações ideais transformam-se em pequenas propriedades, pois isso garante a autonomia de cada herdeiro.

Na questão sobre qual paisagem as pessoas gostariam no futuro, metade dos grupos afirmou que não gostaria que houvessem mais terrenos pequenos para moradia, sendo que destes, 2 afirmaram que também não querem mais comércio. Vale dizer que um dos grupos que defendeu a existência de lotes menores sugeriu o tamanho de 5.000,00m<sup>2</sup>, portanto seriam terrenos menores do que o módulo rural, mas muito maiores do que os existentes na zona urbana do município. Quanto à existência de mais comércio, que metade dos grupos defendeu, vale destacar dois comentários que sugeriram que no bairro houvesse uma feira de produtos orgânicos, que poderia atrair pessoas de outros municípios – a exemplo do que ocorre no Município de Gonçalves, MG – e que deveria ter comércio voltado ao ecoturismo, que comercializasse produtos locais, incluindo o artesanato. Os grupos que se opuseram à existência de mais comércio argumentaram que isso aumentaria o fluxo de carros, a poluição sonora e do ar e a



criminalidade. Por outro lado, no Baú de Cima houve crítica quanto à falta de comércio e escola no bairro.

Sobre quais riquezas deveriam ser preservadas os itens mais recorrentes foram a preservação das nascentes e matas, a melhoria das estradas e dos pontos turísticos. Houve crítica quanto à perfuração de poços artesianos, sem autorização. Assim como no Serrano, foi citada a necessidade de valorizar a agricultura familiar, sendo o Pagamento por Serviços Ambientais um dos incentivos possíveis.

Para as próximas gerações gostariam que tivesse uma indústria próxima para que os jovens não tivessem que buscar oportunidades de trabalho em outros bairros. Paralelamente a isso, teria também atividade na agricultura e no turismo, tendo aparecido em um grupo, serviços domésticos como opção para as próximas gerações.

O transporte, conservação das estradas e segurança pública foram apontados como as facilidades que o bairro deveria ter. De forma geral, querem ter saneamento básico e boas estradas, mantendo a vida tranquila da zona rural.

Os bairros próximos ao Baú, para baixo do Monjolinho, por estarem mais distantes do Centro sofrem menos pressão para se urbanizarem. Lá o parcelamento do solo não é tão evidente quanto no Paiol Grande e no Serrano, seja pela distância do Centro, seja pelo acesso. O que se viu ali é uma grande quantidade de terras de fato produtivas, com enorme potencial paisagístico e ainda isente da interferência externa.

#### **Oficina de Proposição 4 » Centro 12.02.2015**

**Atividades: “A Cidade que Queremos” e debate sobre estrutura da Minuta de Lei do Plano Diretor.**

Uma quarta oficina foi feita no Centro, de forma a abranger a população de toda a área urbana e de bairros adjacentes, como o Quilombo, e de outros bairros que não estavam próximos dos bairros rurais onde foram feitas as outras três oficinas – lista presença no Anexo 1 desta Lei. Nesse encontro, aprofundou-se na abordagem



pertinente à área urbana e à estrutura do Plano Diretor (sumário da lei), que foi apresentada ao final. Assim como nas comunidades rurais, também foi solicitado ao final da exposição que os presentes se reunissem em grupos para responder algumas questões.

Além de folhas para respostas, foram disponibilizados mapas, para que os participantes marcassem seus pontos de interesse e os locais que mereciam diferenciações, ou outras anotações que entendessem pertinentes de serem consideradas no Plano Diretor, especificamente na parte do zoneamento urbano.

Na questão sobre quais deveriam ser as dimensões dos lotes no centro da cidade e nos bairros vizinhos, sugeriram que estivesse entre 125m<sup>2</sup>a 500m<sup>2</sup>. Como justificava foram citados que no centro as dimensões seriam de 250m<sup>2</sup> a 300m<sup>2</sup>, considerados tamanhos ideais para as construções de casas e necessário para manter a paisagem urbana atual. Também foi colocado lotes mínimos de 125m<sup>2</sup> para que fossem destinados a áreas de interesse social.

O grupo sugeriu limitar o número de pavimentos em 2 andares em todo o município, largura de calçada de 1,5m, taxa de ocupação de 70% e garagem interna à construção/lote. Devido à falta de áreas verdes, sugeriram aumentar as áreas verdes na região central para manutenção da temperatura amena, calçadas arborizadas e áreas destinadas à recreação. Sobre o turismo, apontaram a necessidade dos comércios funcionem até mais tarde, nos feriados e finais de semana. Foi também mencionado a falta de sinalização adequada para os pontos turísticos.

Foram incluídas nas riquezas a serem preservadas: as matas nativas e nascentes, a recuperação de áreas degradadas com araucárias e construções antigas que retratam a história da cidade. Sobre trabalho para os mais jovens, foi registrado: turismo rural, agricultura, indústria não poluente, produção local seja de cultivos ou artesanato, pecuária (respeitando os mananciais), projetos culturais, em comércios, restaurantes e pousadas como guias.

Para o grupo, as metas e ações a serem desenvolvidas no município nos próximos 10 anos são: preservação das nascentes, matas, cachoeiras e dos pontos turísticos;



cursos profissionalizantes, investimentos no turismo e programas de capacitação para jovens; investimento em saneamento básico e programa de fossa séptica para a população da zona rural; por último a remoção das casas em área de risco.

Terminada a primeira parte do encontro, referente a oficina “A Cidade que Queremos”, deu-se início ao debate sobre a Minuta de Lei. Foi apresentado ao grupo o esqueleto da lei, isto é, seu sumário para que todos tivessem ideia dos tópicos que estavam sendo sugeridos para serem abordados como resultado do processo participativo. Foi dado o prazo de 30 dias para o Núcleo Gestor enviar sugestões e propostas por e-mail para o Plano Diretor. A data limite para recebimento de propostas foi 12/03/2015, até esta data foram recebidas propostas de seis integrantes do Núcleo Gestor.

#### 4. Conclusão

Entre o que foi levantado durante as fases de leitura técnica e leitura comunitária, destaca-se a **vocação turística e agrícola do município**, reafirmadas nas oficinas com a população e com dados que comprovam o aumento desses setores de atividades no município. Essas atividades não existiriam se São Bento do Sapucaí não tivesse a qualidade paisagística que tem - com matas, clima, nascentes, cachoeiras e, principalmente, com a vista da Pedra do Baú - devendo ser preservada para que se mantenha sua condição de Estância Climática.

Por outro lado, o **aumento do parcelamento do solo** é o aspecto que mais preocupa a população, juntamente com a **degradação ambiental** resultante, que em termos práticos se traduz na poluição dos corpos d’água, redução de áreas de mata, **diminuição da capacidade hídrica** das bacias hidrográficas, expulsão da população jovem, atração de pessoas de outros municípios e aumento de furtos e uso de drogas. A falta de um veículo de comunicação eficaz no município é um aspecto que dificulta a melhoria das políticas públicas e o sucesso dos programas culturais e de lazer. Outro assunto que preocupa a comunidade é o mercado de trabalho para os jovens, dificultado tanto pela ausência de cursos de formação e capacitação em nível técnico e superior,



quanto pela ausência de oportunidades de trabalho para pessoas mais qualificadas, que eventualmente tenham estudado fora do município.

Quanto à ocupação do território, há pulverização da urbanização no território, incompatível com as demandas orçamentárias do município, haja vista que o poder público necessita prover serviços a muitas áreas rurais que atualmente não contribuem com a arrecadação tributária. Portanto, é necessário corrigir essas distorções, sem que isso signifique permitir urbanizar todo o território. Nos bairros rurais há um desejo geral de **permanência das características rurais**, embora se queiram melhorias na infraestrutura – transporte, escola, posto de saúde, lazer, segurança, saneamento básico.

Na área urbana há edificações em áreas de risco a inundação e deslizamento que merecem atenção especial. Também se observa a existência de algumas barreiras ao crescimento, como morros bastante íngremes, algumas matas, o rio Sapucaí-Mirim e a Rodovia SP-042. Apesar disso, o que se observa é essa tendência de crescimento em direção ao Bairro do Serrano e do Paiol Grande.

A infraestrutura é bastante intermitente na zona rural, atendendo de forma satisfatória o Centro. Isso aponta para a necessidade de soluções locais na zona rural. Por exemplo o uso de fossas sépticas e ecológicas de forma individual. Há condições boas de pavimentação e iluminação nos bairros rurais, embora se verifique a necessidade de completar alguns trechos mais adensados.

O desenvolvimento socioeconômico no município hoje é baseado nas atividades agrícolas, seguida de comércio e serviços de pequeno porte, com ausência de atividades de fabricação. Há predominância de pequenas empresas e de MEI – Microempreendedor Individual – tendência essa que deve se manter ou até aumentar nos próximos anos. Espera-se que com o Plano Diretor muitos proprietários de imóveis terão condições legais para regularizar sua situação, possibilitando a abertura formal de empresas, especialmente no ramo turístico.

A capacidade institucional e de investimento do município são fundamentais para a implantação das políticas públicas. Atualmente, o município de São Bento do



Sapucaí passa por dificuldades financeiras dada a baixa arrecadação. Foram identificados, além da baixa arrecadação, os seguintes fatos: (a) grande repasse de receita do estado; (b) déficit anual; (c) endividamento; (d) pouca capacidade de poupar; (e) pouca capacidade de financiar investimentos; (f) pouca liberdade para alocação de recursos; e (g) alto gasto corrente por cidadão. Instrumentos para aumentar a arrecadação deverão ser propostos no Plano Diretor, assim como metas e prioridades a serem alcançadas, lembrando que o município já iniciou um processo para tal a partir da elaboração do PMAT – Programa de Modernização Administrativa e Tributária.

Diante de todos os fatos, oficinas, evidências, pesquisas e materiais produzidos, deve-se destacar a importância do Plano Diretor como instrumento de governo de caráter público, que deverá distribuir com justiça os benefícios e os ônus do processo de desenvolvimento. O Plano Diretor deverá nortear a ação dos agentes público e privados que compõe o município, que foi construído a partir desta caracterização sobre a realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e da região. Assim, o Plano Diretor constitui em o conjunto de elementos fundamentais da estrutura urbana definidas para curto, médio e longo prazos, nesta lei municipal.



PARAISÓPOLIS

BRASÓPOLIS

PIRANGUÇU

GONÇALVES

UP10  
Campo Serrano

UP2  
Quilombo

UP4  
Paiol Grande

UP3  
Pinheiro

UP11  
Macrozona Urbana

UP7  
Monjolinho

UP5  
Serrano

UP6  
Sítio

UP8  
Baú

CAMPOS DO JORDÃO

SAPUCAÍ-MIRIM

SANTO ANTÔNIO  
DO PINHAL

UP9  
Zé da Rosa



## PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)

### ANEXO 3 MAPA DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO

#### Unidade de Planejamento

-  São Bento do Sapucaí
-  Limite das Unidades de Planejamento
-  Divisa de Municípios
-  Ponto de Referência dos Núcleos



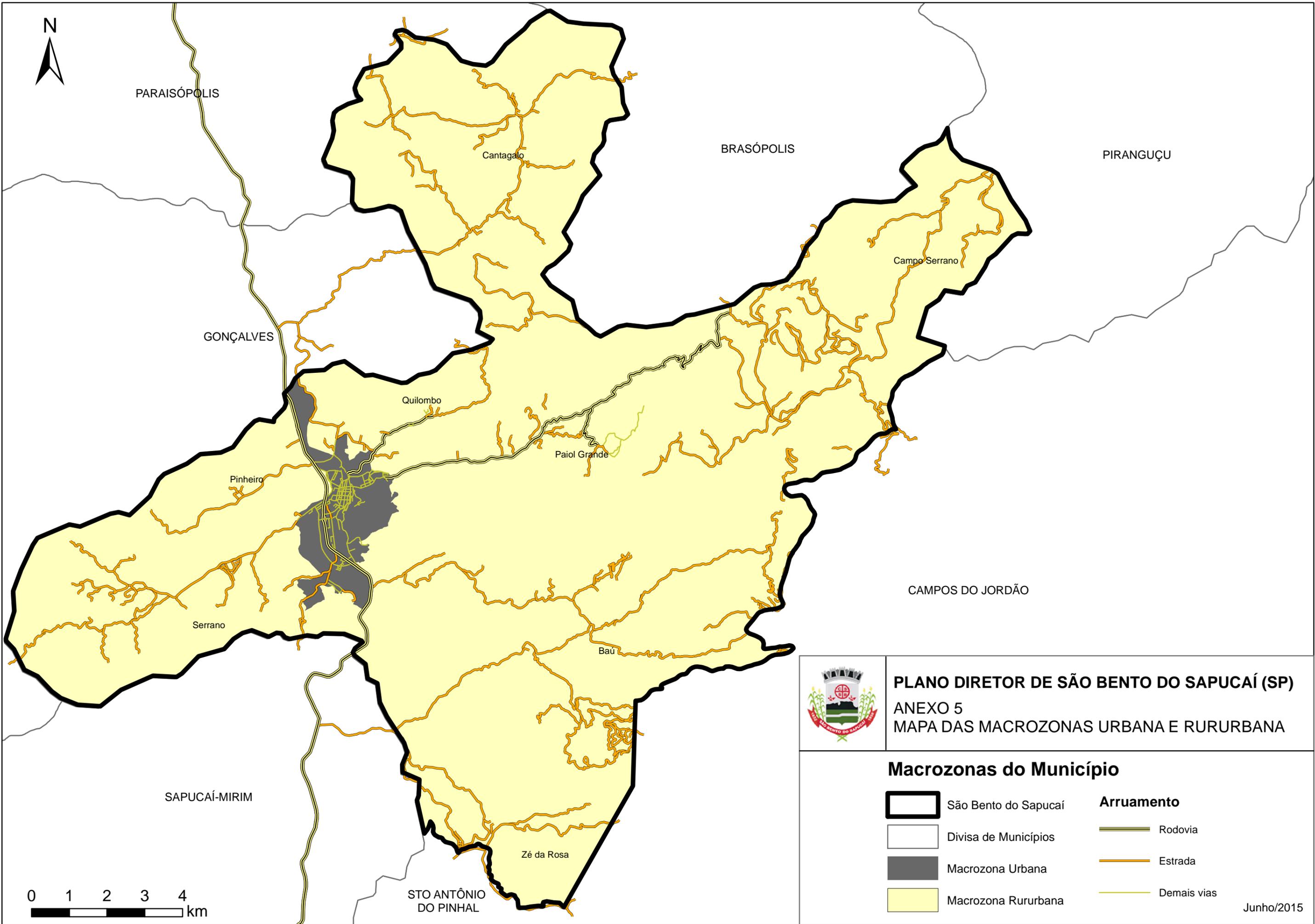


## ANEXO 4 - CENÁRIO ATUAL E FUTURO PARA AS UNIDADES DE PLANEJAMENTO (UPs)

UNIDADE DE PLANEJAMENTO	CENÁRIO ATUAL	CENÁRIO FUTURO
<b>UP1 CANTAGALO/BOCAINA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Predominância das atividades rurais;</li> <li>• Indústria artesanal de azeite;</li> <li>• Turismo rural/aventura;</li> <li>• Turismo religioso (caminhos);</li> <li>• Turismo de base comunitária (incluindo artesanato).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir o aspecto "rural", bucólico;</li> <li>• Fortalecer as modalidades apontadas de turismo;</li> <li>• Indústrias artesanais.</li> </ul>
<b>UP2 QUILOMBO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comunidade com descendência quilombola;</li> <li>• Artesanato;</li> <li>• Festa religiosa;</li> <li>• Proximidade do centro urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preservação da vila;</li> <li>• Desenvolvimento das atividades culturais.</li> </ul>
<b>UP3 PINHEIRO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pequenos proprietários;</li> <li>• Proximidade do centro urbano;</li> <li>• Acesso pavimentado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenção das atividades e estrutura agrícola;</li> </ul>
<b>UP4 SERRANO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vetor de expansão urbana;</li> <li>• Proximidade com o centro urbano;</li> <li>• Existência de empreendimento imobiliário de alto padrão;</li> <li>• Paisagem natural (cachoeiras e pedras);</li> <li>• Atividade agropecuária.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preservação de paisagem e elementos naturais;</li> <li>• Diversificação das atividades comerciais e de serviço;</li> <li>• Manutenção de características rurais;</li> <li>• Fomento do turismo.</li> </ul>
<b>UP5 SÍTIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vetor de expansão urbana;</li> <li>• Proximidade com o centro urbano;</li> <li>• Atividade agropecuária.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permanência da atividade agropecuária;</li> <li>• Fomento ao lazer rural.</li> </ul>
<b>UP6 PAIOL GRANDE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vetor de expansão urbana;</li> <li>• Proximidade com o centro;</li> <li>• Parcelamentos irregulares;</li> <li>• Especulação imobiliária;</li> <li>• Interesse paisagístico (Pedra do Baú);</li> <li>• Área de manancial de abastecimento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preservação da paisagem;</li> <li>• Potencial turístico;</li> <li>• Preservação do manancial de abastecimento;</li> <li>• Frear o adensamento urbano;</li> <li>• Estruturação do turismo no MONA Pedra do Baú.</li> </ul>
<b>UP7 BAÚ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Predominância das atividades rurais;</li> <li>• Turismo rural;</li> <li>• Maior bacia de contribuição de águas pluviais para a área urbana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir o aspecto "rural", bucólico;</li> <li>• Fortalecer as modalidades apontadas de turismo;</li> <li>• Ampliar as áreas de cobertura vegetal.</li> </ul>
<b>UP8 MONJOLINHO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baixa densidade de ocupação;</li> <li>• Baixa cobertura vegetal;</li> <li>• Atividade agropecuária.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permanência da atividade agropecuária.</li> </ul>
<b>UP9 ZÉ DA ROSA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximidade com Santo Antônio do Pinhal;</li> <li>• Baixa densidade na área rural;</li> <li>• Pesqueiros.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manter clima rural, bucólico;</li> <li>• Atividades de lazer, como pesqueiros.</li> </ul>
<b>UP10 CAMPO SERRANO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupação por construções de veraneio de alto padrão;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preservação da paisagem;</li> <li>• Potencial de lazer;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vetor de expansão urbana (Campos);</li><li>• Proximidade com Campos;</li><li>• Especulação imobiliária;</li><li>• Interesse paisagístico (Pedra do Baú);</li><li>• Ampla área de cobertura vegetal.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Preservação da cobertura vegetal;</li><li>• Estruturação do turismo no MONA Pedra do Baú.</li></ul>
--	---	---



PARAISÓPOLIS

BRASÓPOLIS

PIRANGUÇU

GONÇALVES

Quilombo

Paiol Grande

Campo Serrano

Pinheiro

CAMPOS DO JORDÃO

Serrano

Baú

SAPUCAÍ-MIRIM

STO ANTÔNIO DO PINHAL

Zé da Rosa

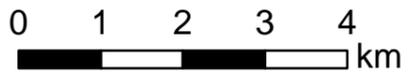


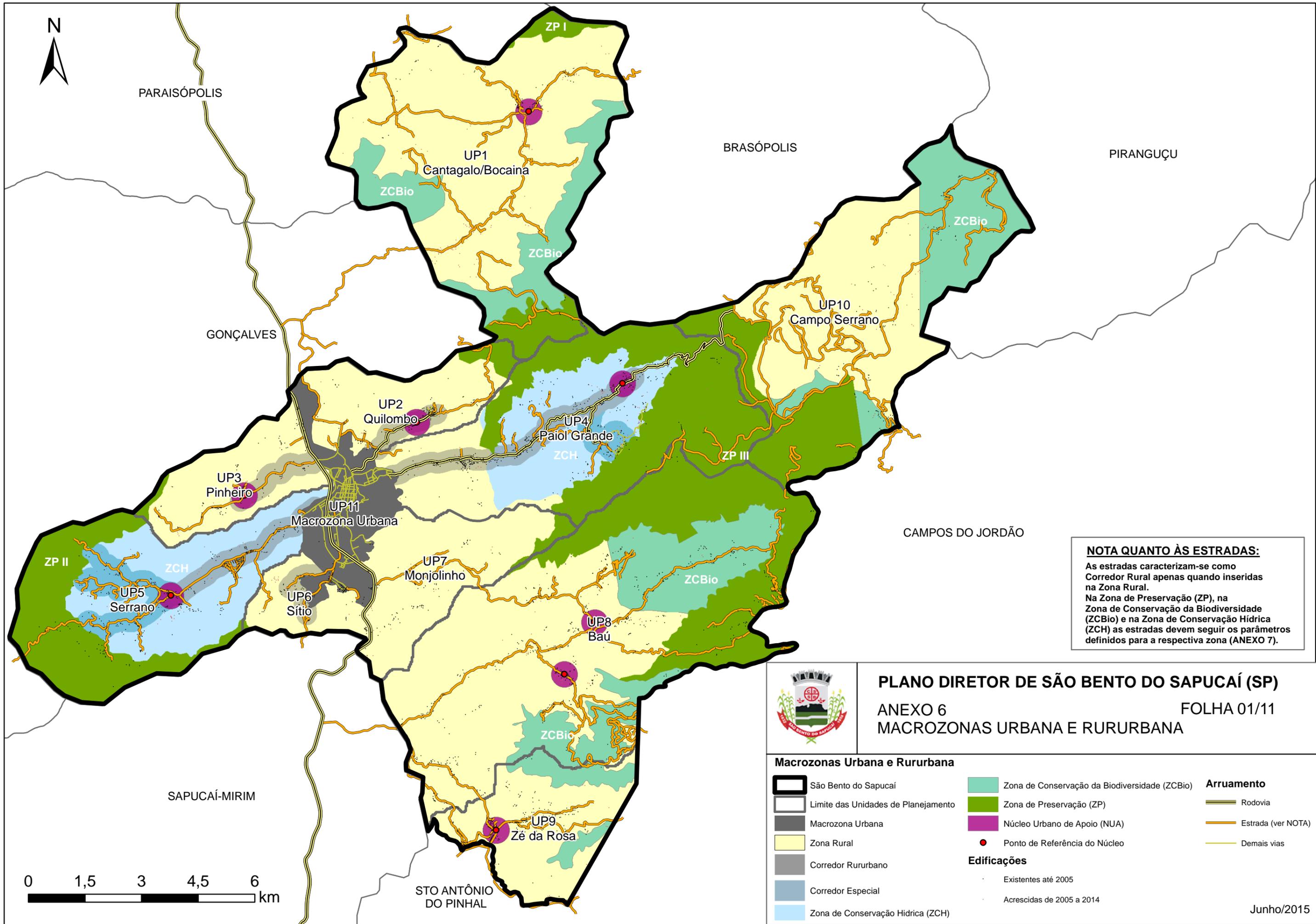
**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 5**  
**MAPA DAS MACROZONAS URBANA E RURURBANA**

**Macrozonas do Município**

-  São Bento do Sapucaí
-  Divisa de Municípios
-  Macrozona Urbana
-  Macrozona Rururbana

- Arruamento**
-  Rodovia
  -  Estrada
  -  Demais vias





**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP), na Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) e na Zona de Conservação Hídrica (ZCH) as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).

**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 6**  
**MACROZONAS URBANA E RURURBANA**  
 FOLHA 01/11

**Macrozonas Urbana e Rururbana**

São Bento do Sapucaí	Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio)	<b>Arruamento</b>
Limite das Unidades de Planejamento	Zona de Preservação (ZP)	Rodovia
Macrozona Urbana	Núcleo Urbano de Apoio (NUA)	Estrada (ver NOTA)
Zona Rural	Ponto de Referência do Núcleo	Demais vias
Corredor Rururbano	<b>Edificações</b>	
Corredor Especial	Existentes até 2005	
Zona de Conservação Hídrica (ZCH)	Acrescidas de 2005 a 2014	

Junho/2015



PARAISÓPOLIS

BRASÓPOLIS

GONÇALVES

UP1  
Cantagalo/Bocaina

Zona Rural

ZCBio

ZCBio

ZP III

UP2  
Quilombo

ZP I

**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP) e na Zona de Conservação da Biodiversidade as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



## PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)

ANEXO 6

FOLHA 02/11

UNIDADE DE PLANEJAMENTO 1 - CANTAGALO (UP1)

### Macrozona Rururbana - UP1

-  São Bento do Sapucaí
-  Limite da Unidade de Planejamento
-  Zona Rural
-  Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio)
-  Zona de Preservação (ZP)
-  Núcleo Urbano de Apoio (NUA)
-  Ponto de Referência do Núcleo

• Edificações

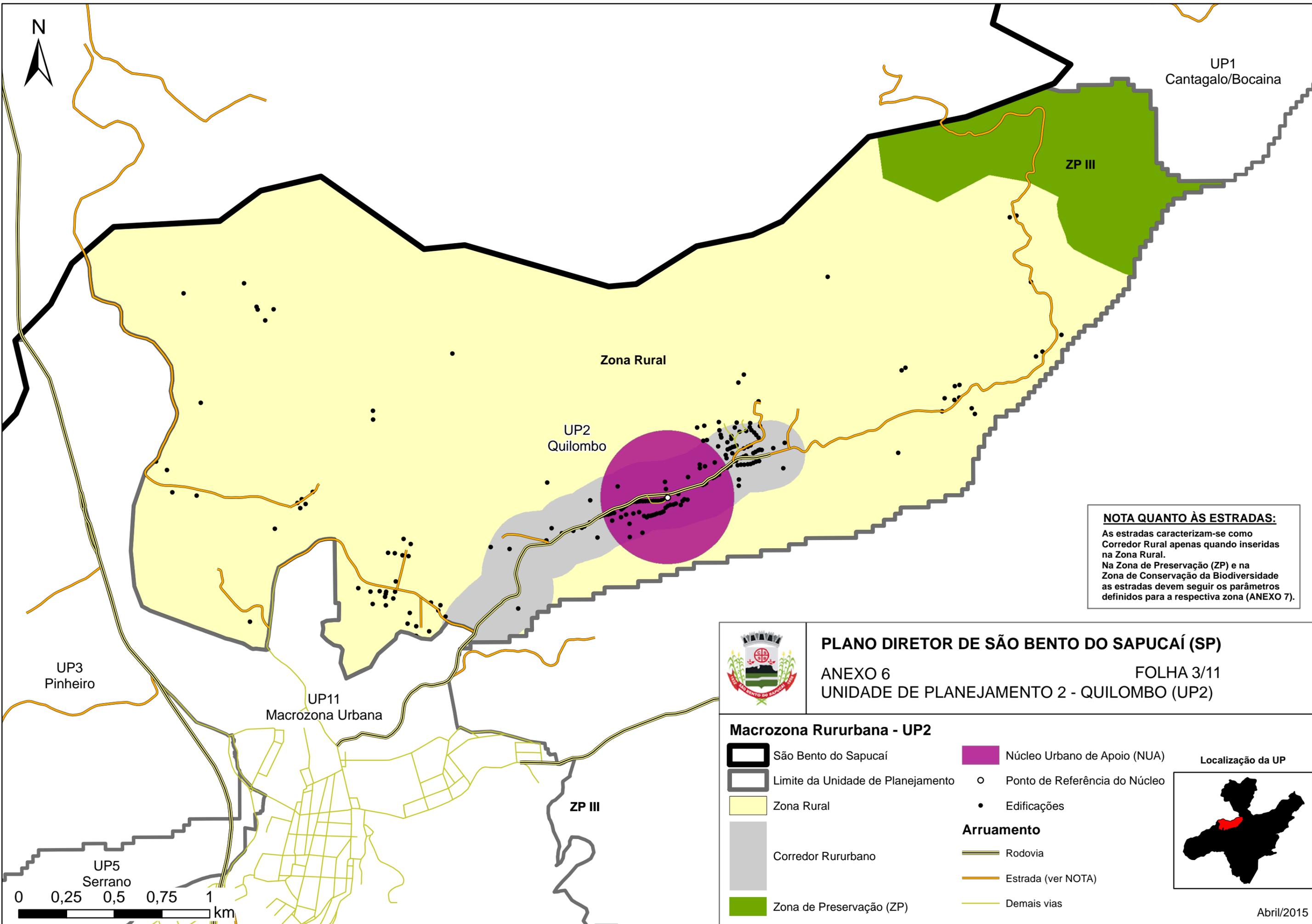
#### Arruamento

-  Rodovia
-  Estrada (ver NOTA)
-  Demais vias

Localização da UP



0 0,55 1,1 1,65 2,2 km



**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP) e na Zona de Conservação da Biodiversidade as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).


**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
 ANEXO 6 FOLHA 3/11  
 UNIDADE DE PLANEJAMENTO 2 - QUILOMBO (UP2)

**Macrozona Rururbana - UP2**

 São Bento do Sapucaí	 Núcleo Urbano de Apoio (NUA)	<b>Localização da UP</b> 
 Limite da Unidade de Planejamento	 Ponto de Referência do Núcleo	
 Zona Rural	 Edificações	
 Corredor Rururbano	<b>Arruamento</b>	
 Zona de Preservação (ZP)	 Rodovia	
	 Estrada (ver NOTA)	
	 Demais vias	

Abril/2015



GONÇALVES

UP2  
Quilombo

UP4  
Paíol Grande

Zona Rural

UP3  
Pinheiro

UP11  
Macrozona Urbana

ZP II

**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP) e na Zona de Conservação da Biodiversidade as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



### PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)

ANEXO 6

FOLHA 04/11

UNIDADE DE PLANEJAMENTO 3 - PINHEIRO (UP3)

#### Macrozona Rururbana - UP3

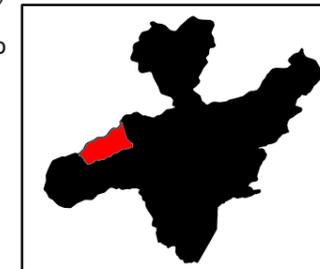
-  São Bento do Sapucaí
-  Limite da Unidade de Planejamento
-  Zona Rural
-  Corredor Rururbano
-  Zona de Preservação (ZP)

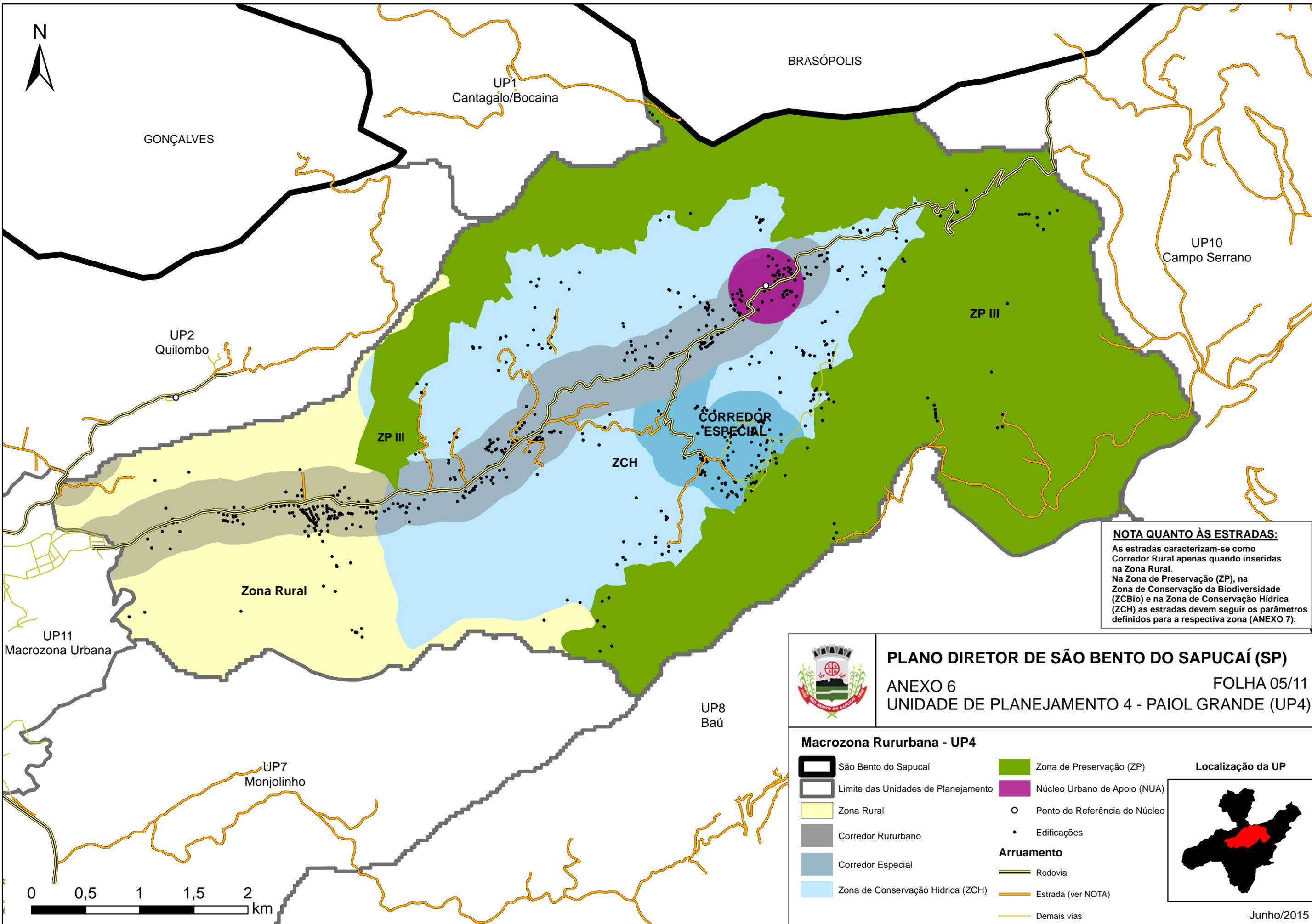
-  Núcleo Urbano de Apoio (NUA)
-  Ponto de Referência do Núcleo
-  Edificações

#### Arruamento

-  Rodovia
-  Estrada (ver NOTA)
-  Demais vias

#### Localização da UP





GONÇALVES

BRASÓPOLIS

UP1  
Cantagalo/Bocaina

UP10  
Campo Serrano

UP2  
Quilombo

ZP III

ZP III

ZCH

CORREDOR  
ESPECIAL

Zona Rural

UP11  
Macrozona Urbana

UP8  
Baú

UP7  
Monjolinho

**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
Na Zona de Preservação (ZP), na Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) e na Zona de Conservação Hídrica (ZCH) as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
ANEXO 6  
UNIDADE DE PLANEJAMENTO 4 - PAIOL GRANDE (UP4) FOLHA 05/11

**Macrozona Rururbana - UP4**

- |                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| São Bento do Sapucaí                | Zona de Preservação (ZP)      |
| Limite das Unidades de Planejamento | Núcleo Urbano de Apoio (NUA)  |
| Zona Rural                          | Ponto de Referência do Núcleo |
| Corredor Rururbano                  | Edificações                   |
| Corredor Especial                   | <b>Arruamento</b>             |
| Zona de Conservação Hídrica (ZCH)   | Rodovia                       |
|                                     | Estrada (ver NOTA)            |
|                                     | Demais vias                   |





GONÇALVES

UP3  
Pinheiro

Zona Rural

UP11  
Macrozona Urbana

CORREDOR  
ESPECIAL

UP6  
Sítio

ZP II

ZCH

**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP), na Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) e na Zona de Conservação Hídrica (ZCH) as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



## PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)

ANEXO 6

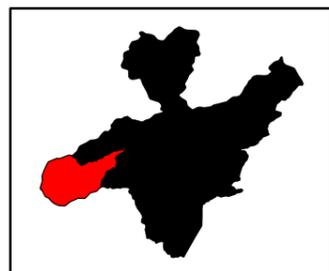
FOLHA 06/11

UNIDADE DE PLANEJAMENTO 5 - SERRANO (UP5)

### Macrozona Rururbana - UP5

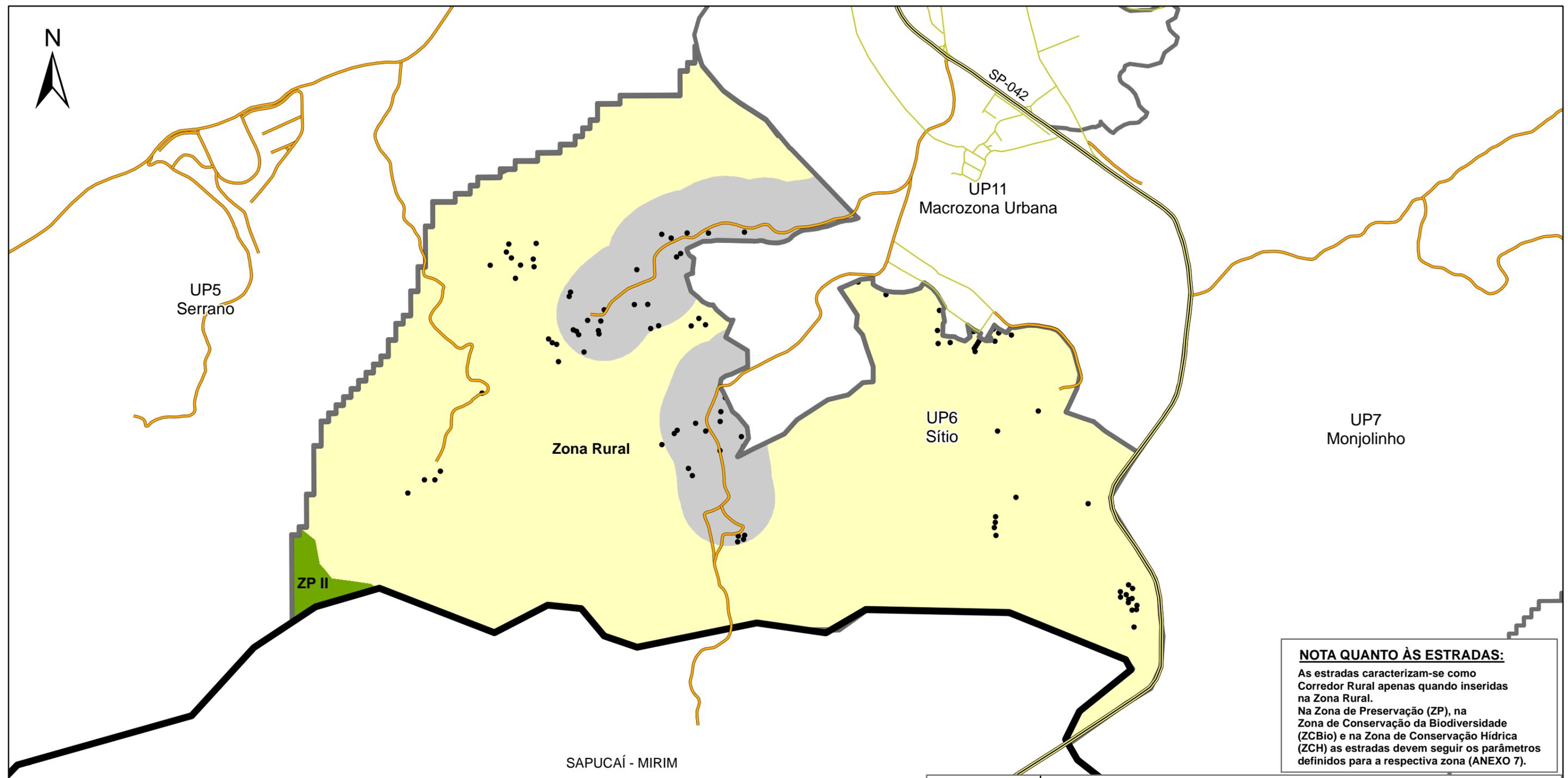
- |   |                                   |   |                               |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------------|
|  | São Bento do Sapucaí              |  | Zona de Preservação (ZP)      |
|  | Limite da Unidade de Planejamento |  | Núcleo Urbano de Apoio (NUA)  |
|  | Zona Rural                        |  | Ponto de Referência do Núcleo |
|  | Corredor Rururbano                |  | Edificações                   |
|  | Corredor Especial                 | <b>Arruamento</b>   |                               |
|  | Zona de Conservação Hídrica (ZCH) |  | Rodovia                       |
|   |                                   |  | Estrada (ver NOTA)            |
|   |                                   |  | Demais vias                   |

Localização da UP

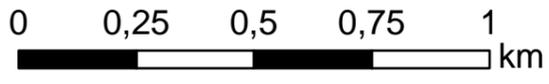


0 0,5 1 1,5 2 km

SAPUCAÍ-MIRIM



**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP), na Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) e na Zona de Conservação Hídrica (ZCH) as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).





**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**

ANEXO 6 FOLHA 07/11

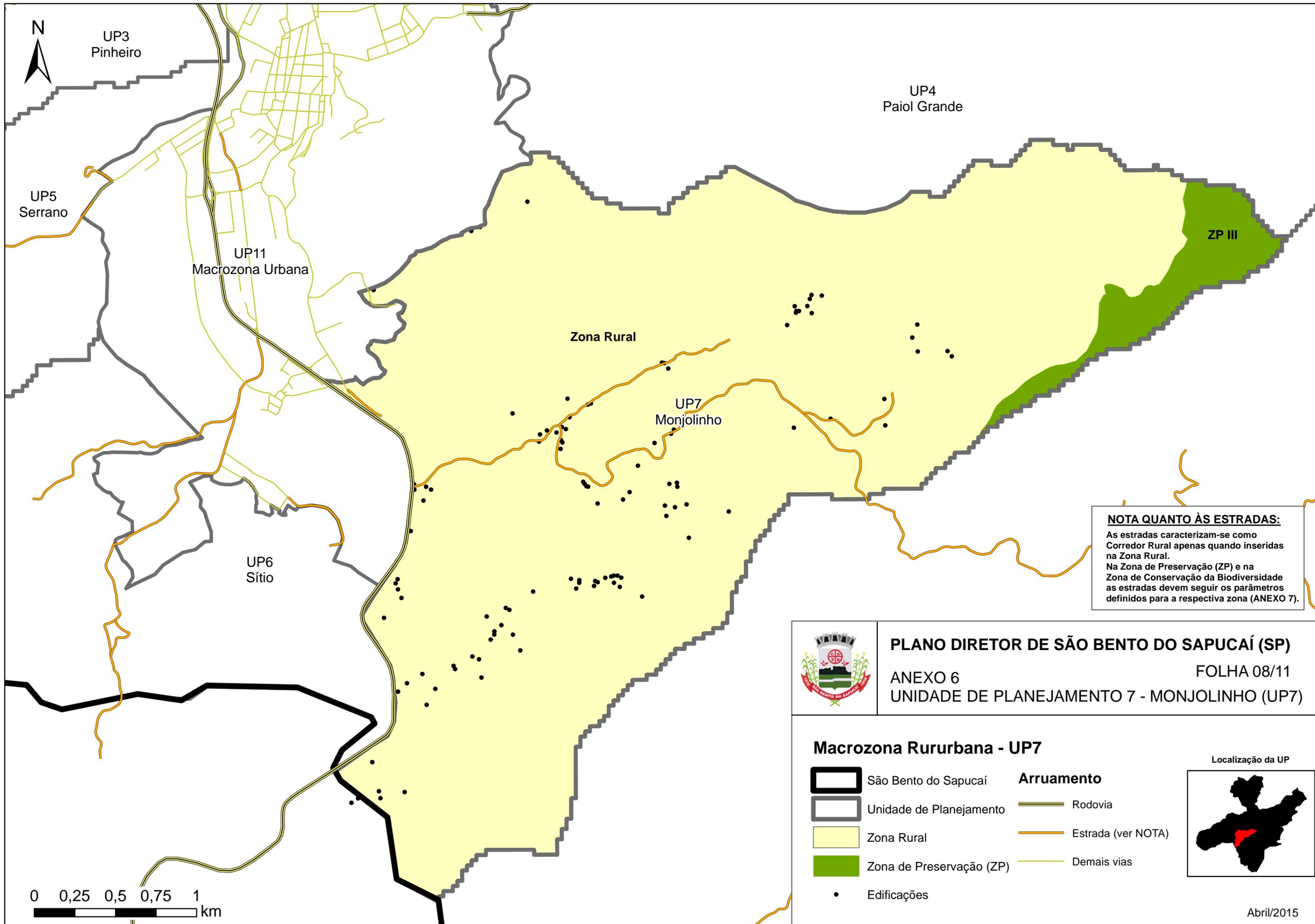
UNIDADE DE PLANEJAMENTO 6 - SÍTIO (UP6)

**Macrozona Rururbana - UP6**

	São Bento do Sapucaí		Zona Rural
	Limite das Unidades de Planejamento		Corredor Rururbano
<b>Arruamento</b>			
	Rodovia		Zona de Preservação (ZP)
	Estrada (ver NOTA)		
	Demais vias		
	Edificações		

**Localização da UP**





**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP) e na Zona de Conservação da Biodiversidade as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



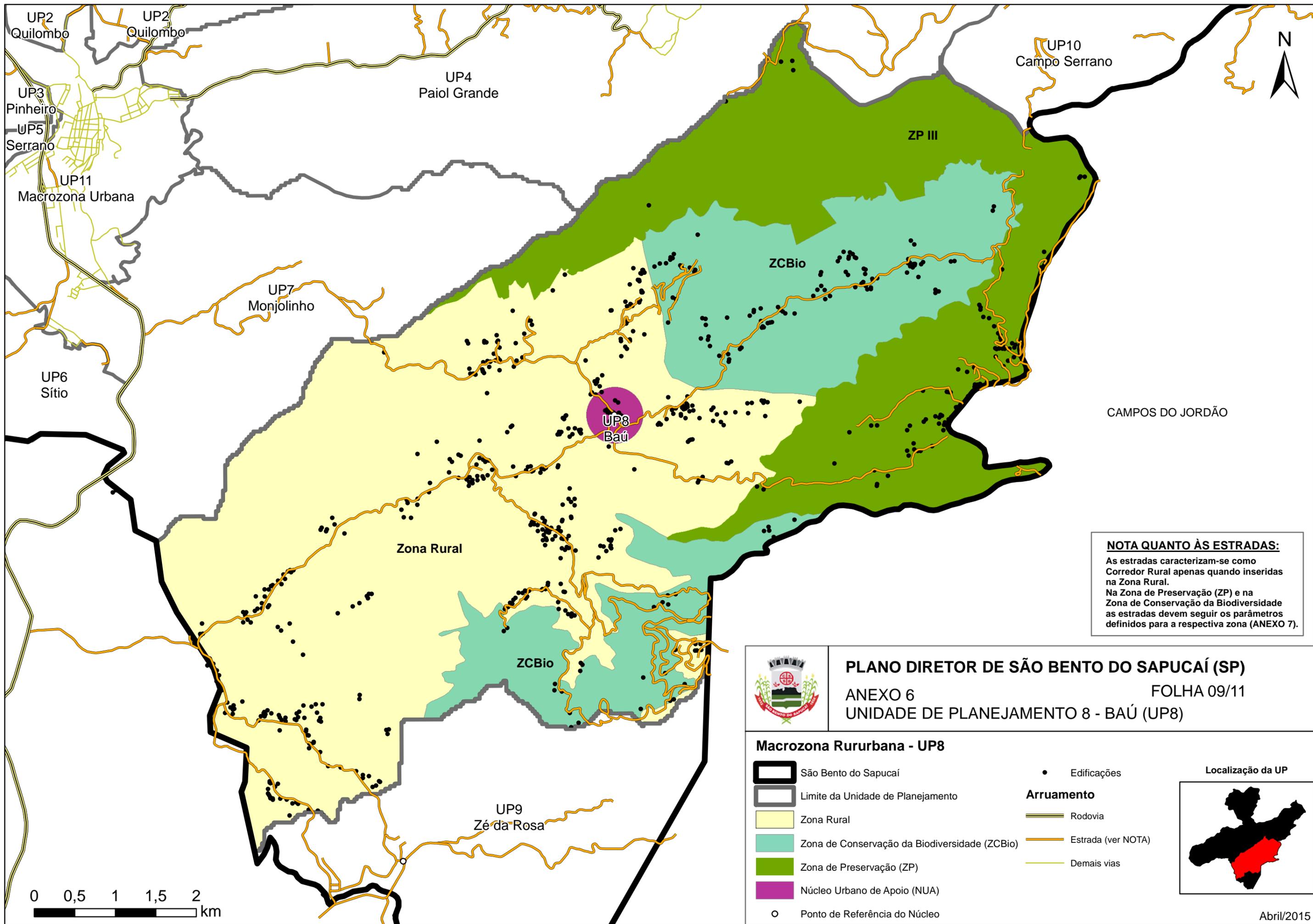
**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
 ANEXO 6 FOLHA 08/11  
 UNIDADE DE PLANEJAMENTO 7 - MONJOLINHO (UP7)

**Macrozona Rururbana - UP7**

- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| São Bento do Sapucaí     | <b>Arruamento</b>  |
| Unidade de Planejamento  | Rodovia            |
| Zona Rural               | Estrada (ver NOTA) |
| Zona de Preservação (ZP) | Demais vias        |
| Edificações              |                    |



0 0,25 0,5 0,75 1 km



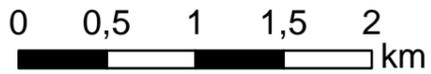
**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP) e na Zona de Conservação da Biodiversidade as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).

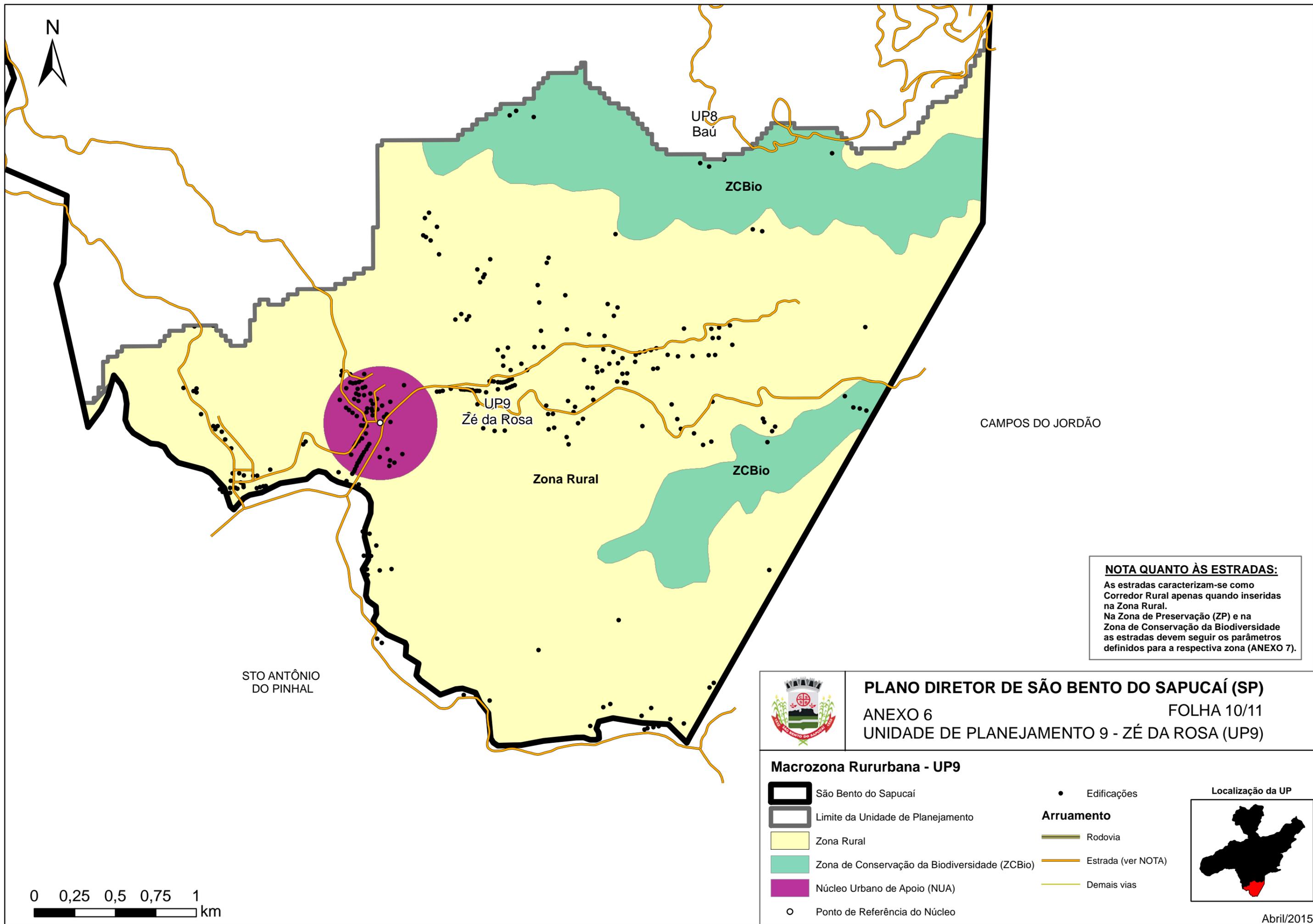


**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
 ANEXO 6 FOLHA 09/11  
 UNIDADE DE PLANEJAMENTO 8 - BAÚ (UP8)

**Macrozona Rururbana - UP8**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| São Bento do Sapucaí                          | Edificações        |
| Limite da Unidade de Planejamento             | <b>Arruamento</b>  |
| Zona Rural                                    | Rodovia            |
| Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) | Estrada (ver NOTA) |
| Zona de Preservação (ZP)                      | Demais vias        |
| Núcleo Urbano de Apoio (NUA)                  |                    |
| Ponto de Referência do Núcleo                 |                    |





**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP) e na Zona de Conservação da Biodiversidade as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
 ANEXO 6 FOLHA 10/11  
 UNIDADE DE PLANEJAMENTO 9 - ZÉ DA ROSA (UP9)

**Macrozona Rururbana - UP9**

- São Bento do Sapucaí
- Limite da Unidade de Planejamento
- Zona Rural
- Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio)
- Núcleo Urbano de Apoio (NUA)
- Edificações
- Ponto de Referência do Núcleo
- Rodovia
- Estrada (ver NOTA)
- Demais vias



0 0,25 0,5 0,75 1 km



BRASÓPOLIS

PIRANGUÇU

ZCBio

Zona Rural

UP10  
Campo Serrano

ZP III

UP4  
Paiol Grande

ZCBio

ZP III

ZCBio

**NOTA QUANTO ÀS ESTRADAS:**  
 As estradas caracterizam-se como Corredor Rural apenas quando inseridas na Zona Rural.  
 Na Zona de Preservação (ZP) e na Zona de Conservação da Biodiversidade as estradas devem seguir os parâmetros definidos para a respectiva zona (ANEXO 7).



## PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)

ANEXO 6

UNIDADE DE PLANEJAMENTO 10 - CAMPO SERRANO (UP10)

FOLHA 11/11

### Macrozona Rururbana - UP10

-  São Bento do Sapucaí
-  Limite da Unidade de Planejamento
-  Zona Rural
-  Zona de Preservação (ZP)
-  Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio)

• Edificações

#### Arruamento

-  Rodovia
-  Estrada (ver NOTA)
-  Demais vias

Localização da UP



0 0,5 1 1,5 2 km



## ANEXO 7 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A MACROZONA RURURBANA

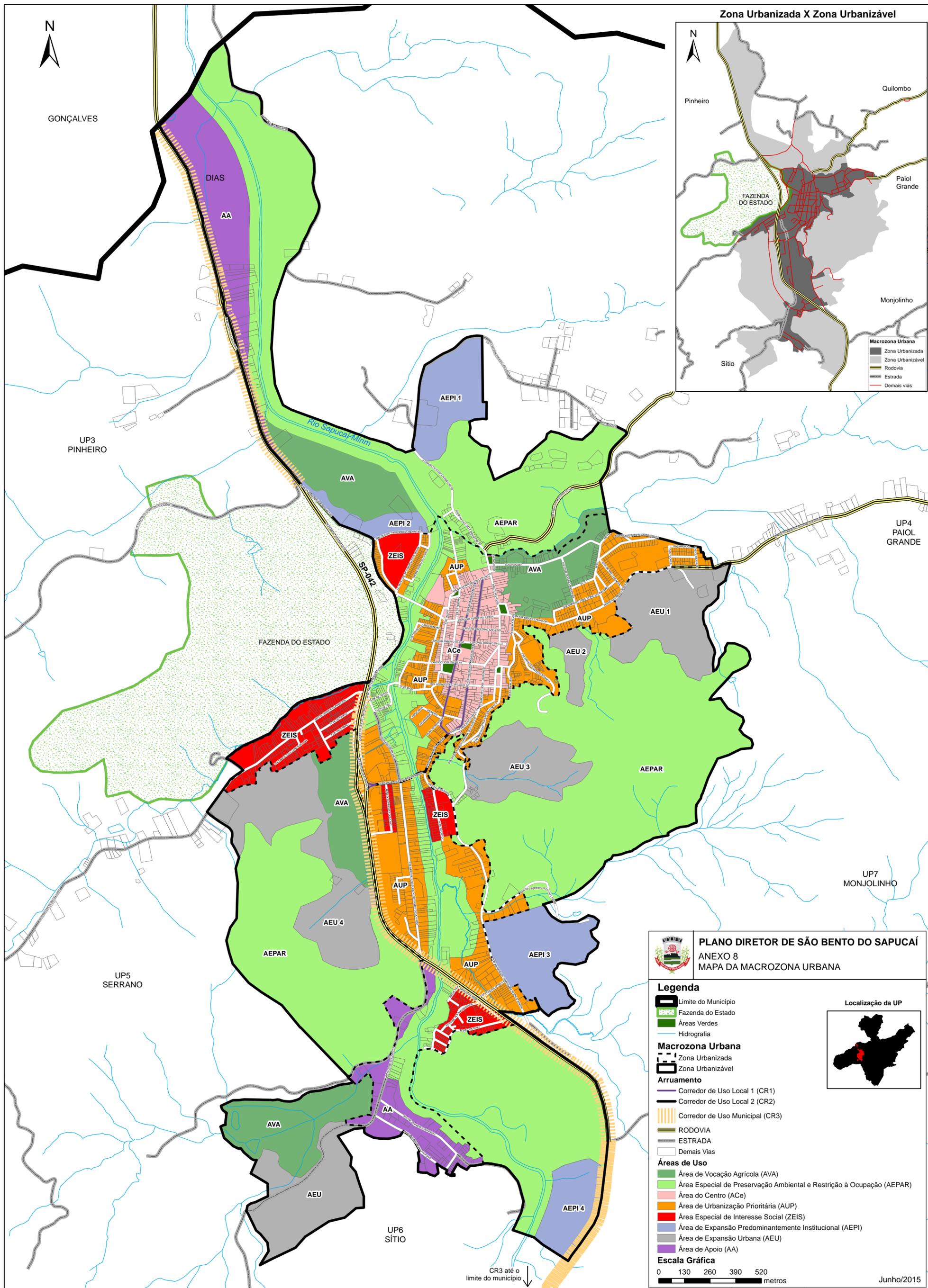
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA RURURBANA (1)												
Categorias de uso permitidas	Taxa de Ocupação (TO)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Área Construída máxima (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (metros) / Nº de pavimentos (3)	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de Permeabilidade (%) (2)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo			Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
<b>NÚCLEO URBANO DE APOIO (NUA)</b>												
R1 / CS / CS1	0,65	-	1,0	2,0	-	10 m / 2 pav (3)	250	10	10%	5	1,5	6,0 (5)
RC	VER ANEXO 15											
AGRO	VER NOTA 1 (OBSERVAÇÕES)											
<b>CORREDOR RURURBANO</b>												
R1, CS, CS1 e CS2	0,50	-	1,0	1,5	-	10 m / 2 pav (3)	500 (4)	20 (6)	20%	5	1,5	6,0 (5)
Indústrias (I1)	0,50	-	1,0	1,5	-	10 m / 2 pav (3)	500 (4)	20 (6)	20%	5	1,5	6,0 (5)
RC	VER ANEXO 15											
AGRO	VER NOTA 1 (OBSERVAÇÕES)											
<b>CORREDOR ESPECIAL</b>												
R1, CS, CS1, I1	0,20	-	0,2	-	-	10 m / 2 pav (3)	5.000 (4)	20 (6)	60%	10	1,5	6,0 (5)
AGRO	VER NOTA 1 (OBSERVAÇÕES)											
<b>CORREDOR RURAL (10)</b>												
R1, CS, CS1 e CS2	0,50	-	0,5	1,0	-	10 m / 2 pav (3)	5.000 (4) (7)	20 (6)	60% (8)	10	1,5	6,0 (5)
Indústrias (I1, I2) (11)	0,50	-	0,5	1,0	-	10 m / 2 pav (3)	5.000 (4) (7)	20 (6)	60% (8)	10	3,0	6,0 (5)
RC	VER ANEXO 15											
AGRO	VER NOTA 1 (OBSERVAÇÕES)											
<b>ZONA DE CONSERVAÇÃO HÍDRICA (ZCH)</b>												
R1, CS	0,2	-	0,2	-	-	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	60%	10	1,5	6,0 (5)
<b>ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE (ZCBio)</b>												
R1 e CS	0,02	-	-	-	500,00m <sup>2</sup> para cada módulo de 30.000,00 m <sup>2</sup>	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	50% (9) (12)	10	1,5	6,0 (5)



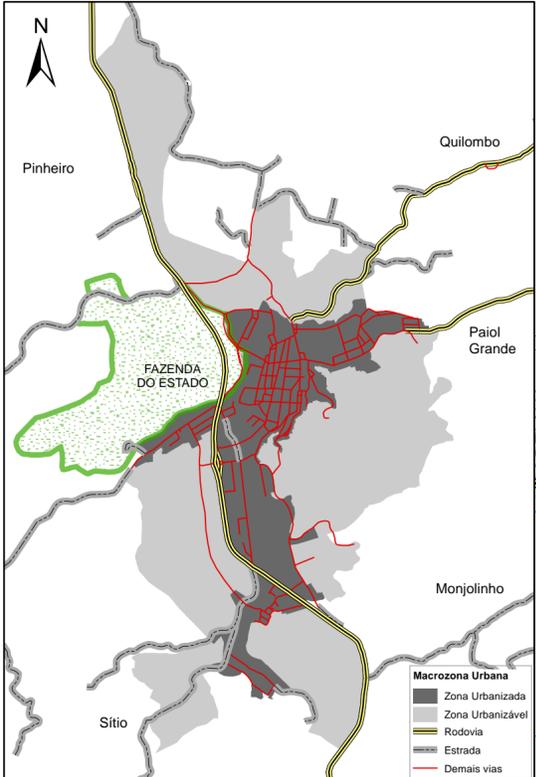
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA RURURBANA (1)												
Categorias de uso permitidas	Taxa de Ocupação (TO)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Área Construída máxima (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (metros) / Nº de pavimentos (3)	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de Permeabilidade (%) (2)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo			Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
<b>ZONA RURAL</b>												
R1, CS, CS1, CS2 e CS3	0,05	-	0,1	-	500,00m <sup>2</sup> para cada módulo de 30.000,00 m <sup>2</sup>	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	50% (12)	10	3,0	6,0 (5)
Indústrias (I1, I2) (I1)	0,1	-	0,1	-	(13)	15 m / 3 pav (3)	30.000	20	50% (12)	10	3,0	6,0 (5)
AGRO	VER NOTA 1 (OBSERVAÇÕES)											
<b>ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP) – I, II e III</b>												
R1 e CS	0,02	-	-	-	500,00m <sup>2</sup> para cada módulo de 30.000,00 m <sup>2</sup>	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	50% (9) (12)	10	1,5	6,0 (5)
<b>OBSERVAÇÕES</b>												
(1)	<p>Na Macrozona Rururbana, quando o imóvel tiver atividade que se enquadre em <b>AGRO</b> (agrossilvipastoril, 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).</p>											
(2)	<p>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.</p> <p>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 da política para a preservação e restauração da vegetação nativa previstos na legislação competente.</p>											
(3)	<p>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.</p>											
(4)	<p>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.</p>											
(5)	<p>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.</p> <p>Os imóveis ligados à rede de esgoto poderão ter edificações junto às divisas laterais e de fundo do imóvel,</p>											



	<p>desde que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) A altura da edificação junto às divisas seja menor do que 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), considerando-se caixa d'água, telhado, cumeeira.</li> <li>b) A edícula tenha profundidade máxima de 5,00m (cinco metros), considerando uma linha paralela à divisa de fundos do lote;</li> <li>c) A edícula deverá estar distanciada em pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da construção principal, considerando a distância entre paredes.</li> </ul> <p>A edícula poderá estar ligada à edificação principal por pequeno telheiro ou abrigo desmontável com largura máxima de 2,0m (dois metros).  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 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), conforme estabelecido para a edícula de fundos.  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).  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 5.000,00m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados). Para lotes resultantes de Loteamento Ecológico ou Condomínio Urbanístico, permitido tamanho mínimo de 1.000,00m <sup>2</sup> , 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 <b>apenas as estradas vicinais públicas inseridas em Zona Rural</b> . Os imóveis com frente para as estradas vicinais públicas em Zona de Preservação (ZP) ou em Zona de Conservação da 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 I1 e I2.
(11)	Desde que as atividades sejam realizadas de modo artesanal (Art. 85).
(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 15 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.



Zona Urbanizada X Zona Urbanizável



**Macrozona Urbana**

- Zona Urbanizada
- Zona Urbanizável
- Rodovia
- Estrada
- Demais vias

**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**ANEXO 8**  
**MAPA DA MACROZONA URBANA**

**Legenda**

- Limite do Município
- Fazenda do Estado
- Áreas Verdes
- Hidrografia

**Macrozona Urbana**

- Zona Urbanizada
- Zona Urbanizável

**Arruamento**

- Corredor de Uso Local 1 (CR1)
- Corredor de Uso Local 2 (CR2)
- Corredor de Uso Municipal (CR3)

**RODOVIA**

**ESTRADA**

**Demais Vias**

**Áreas de Uso**

- Área de Vocação Agrícola (AVA)
- Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR)
- Área do Centro (ACe)
- Área de Urbanização Prioritária (AUP)
- Área Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Área de Expansão Predominantemente Institucional (AEPI)
- Área de Expansão Urbana (AEU)
- Área de Apoio (AA)

**Escala Gráfica**

0 130 260 390 520 metros

**Localização da UP**



## ANEXO 9 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA MACROZONA URBANA

Áreas de Uso:

- Área do Centro (ACe)
- Área de Urbanização Prioritária (AUP)
- Área Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Área de Apoio (AA)
- Área de Expansão Urbana (AEU)
- Área de Expansão Predominantemente Institucional (AEPI)
- Área de Vocaç o Agr cola (AVA)
-  rea Especial de Preserva o Ambiental e Restri o   Ocupa o (AEPAR)
- Corredores de Com rcio e Servi o (CR1, CR2 e CR3)

Ver tabela espec fica para a  rea de interesse e observa es gerais e orienta es quanto   constru o.

ÁREA DO CENTRO (ACe)											
PARÂMETROS URBANÍSTICOS											
Categorias de uso permitidas	TO Máx.	CA			Altura máxima (metros)/ N� de pavimentos	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de Permeabilidade (%)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo		�rea (m <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2� pav	Fundos
R1 / CS	0,65	0,2	1,0	1,3	8,00 m / 2 pav (1)	250	10	10	-	-	1,5
RC (2)						500	10	10	-	1,5	1,5
OBSERVA�ES											
<p>(1) A cota mais alta das edifica�es � mensurada incluindo as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibanda, estacionamentos, telhado e outras obras acessórias ou afins.</p> <p>(2) Fra�o mínima de terreno por unidade de 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados). Exemplo: Em um terreno de 700,00m<sup>2</sup> � possível fazer 20 unidades (700,00m<sup>2</sup> de terreno /35 m<sup>2</sup> de fra�o por unidade = 20 unidades habitacionais).</p> <p>(3) Atender as disposi�es constantes nos Art. 106 a 109 do Plano Diretor.</p>											



ÁREA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (AUP)											
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 <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
R1 / CS / CS1	0,65	0,2	1,0	2,0	10,00 m / 2 pav (1)	250	10	10	5,0	1,5	1,5
RC (2)						500	10				
OBSERVAÇÕES PARA AUP											
<p>(1) 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.</p> <p>(2) Fração mínima de terreno por unidade de 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados). Exemplo: Em um terreno de 700,00m<sup>2</sup> é possível fazer 20 unidades (700,00m<sup>2</sup> de terreno /35 m<sup>2</sup> de fração por unidade = 20 unidades habitacionais).</p> <p>(3) Atender as disposições constantes nos Art. 110 a 113 do Plano Diretor.</p>											

ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)											
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 <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
R1 / CS	0,65	0,1	1,3	-	14,00 m / T+3 pav (1)	250	10	10	5,0	1,5	1,5
RC (2)	0,65	0,1	1,3	-	14,00 m / T+3 pav (1)	500	10	10	5,0	1,5	1,5
OBSERVAÇÕES PARA ZEIS											
<p>(1) 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.</p> <p>(2) Fração mínima de terreno por unidade de 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados). Exemplo: Em um terreno de 700,00m<sup>2</sup> é possível fazer 20 unidades (700,00m<sup>2</sup> de terreno /35 m<sup>2</sup> de fração por unidade = 20 unidades habitacionais).</p> <p>(3) Atender as disposições constantes nos Art. 114 a 119 do Plano Diretor.</p>											



<b>ÁREA DE APOIO (AA)</b>											
<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS</b>											
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 <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
R1 / CS / CS1/ CS2/ CS3	0,65	0,1	1,0	2,0	10,00 m / 2 pav (1)	250	10	10	5,0	1,5	1,5
<b>OBSERVAÇÕES PARA AA</b>											
(1) 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.											

<b>ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (AEU)</b>											
<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS</b>											
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 <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
R1 / CS / CS1	0,65	-	1,0	2,0	-	250	10	10	5,0	1,5	1,5
Indústrias I1	0,65	-	1,0	2,0	-	360	12	10	5,0	3,0	1,5
RC	VER ANEXO 15										

<b>ÁREA DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL (AEPi)</b>											
<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS</b>											
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 <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
CS / CS1 /CS2 / CS3	0,65	-	1,0	2,0	-	250	10	10	5,0	1,5	1,5
Indústrias I1/I2/I3	0,80	-	1,0	2,0	-	500	20	10	5,0	3,0	1,5
<b>OBSERVAÇÕES</b>											
(1) 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.											



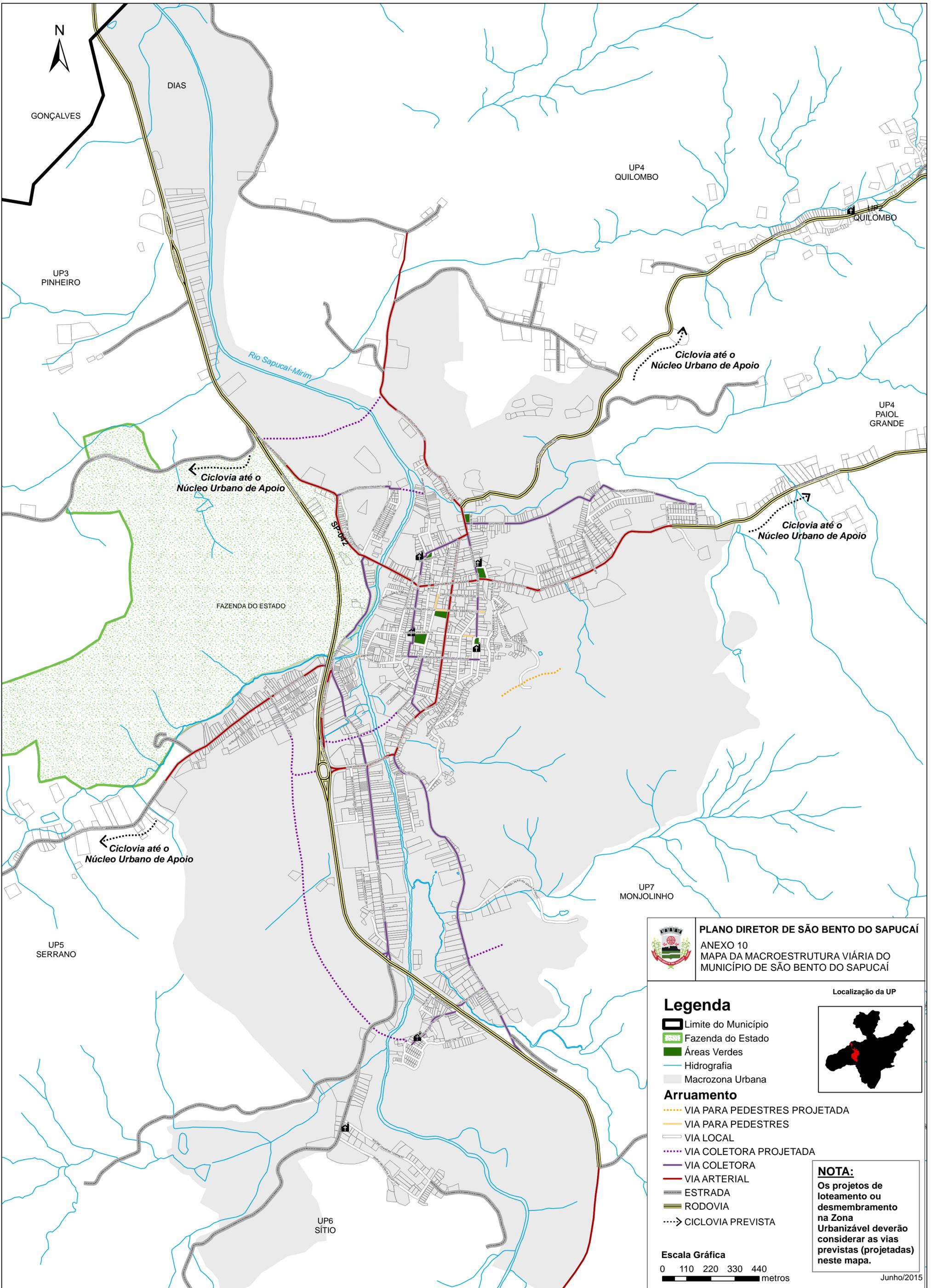
<b>ÁREA DE VOCAÇÃO AGRÍCOLA (AVA) (1)</b>											
<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS</b>											
Categorias de uso permitidas	TO Máx	CA			Altura máxima (metros)/ Nº de pavimentos	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de permeabilidade (%)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo		Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
R1 /CS	0,2	-	0,4	-	8,50 m/ 2 pav (2)	500	10	30	5,0	1,5	6,0 (4)
AGRO	Atender as necessidades da atividade, sendo proibido o desenvolvimento de pastejo rotacionado.										
<b>OBSERVAÇÕES</b>											
<p>(1) O Coeficiente de Aproveitamento (CA), a Taxa de Ocupação (TO) e a área impermeabilizada não poderão ser aumentados nos lotes inscritos nas áreas de risco a inundações e deslizamentos mapeadas no ANEXO 21 do Plano Diretor, exceto se houver diretriz resultante de Plano da Defesa Civil que ateste a possibilidade de se alcançar os índices máximos para esta área sem que haja risco à vida. Isso não desobriga o proprietário do imóvel a respeitar as restrições impostas pela legislação estadual e federal. (Art. 120).</p> <p>(2) 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.</p> <p>(3) Recuo de fundos obrigatório de 6 metros para residências que não estão ligadas a rede de tratamento de esgoto e precisam instalar fossa séptica. O recuo mínimo de fundos para imóveis ligados a rede de esgoto é de 1,5 metros.</p>											

<b>ÁREA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO (AEPAR) (1) (5)</b>											
<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS</b>											
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 <sup>2</sup> )	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)
<b>OBSERVAÇÕES</b>											
<p>(1) O Coeficiente de Aproveitamento (CA), a Taxa de Ocupação (TO) e a área impermeabilizada não poderão ser aumentados nos lotes inscritos nas áreas de risco a inundações e deslizamentos mapeadas no ANEXO 21 do Plano Diretor, exceto se houver diretriz resultante de Plano da Defesa Civil que ateste a possibilidade de se alcançar os índices máximos para esta área sem que haja risco à vida. Isso não desobriga o proprietário do imóvel a respeitar as restrições impostas pela legislação estadual e federal. (Art. 120).</p> <p>(2) 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.</p> <p>(3) Obrigatório que área permeável seja coberta por vegetação composta por espécies nativas (conforme Art. 97). A supressão de vegetação na AEPAR deverá atender ao disposto no Art. 126 do Plano Diretor, aplicando-se as restrições constantes na Lei Federal nº 11.428/2006 e suas alterações.</p> <p>(4) Recuo de fundos obrigatório de 6 metros para residências que não estão ligadas a rede de tratamento de esgoto e precisam instalar fossa séptica. O recuo mínimo de fundos para imóveis ligados a rede de esgoto é de 1,5 metros.</p> <p>(5) Proibido o parcelamento do solo na modalidade loteamento, ficando permitido apenas o desmembramento autorizado. A abertura de novas vias na AEPAR só será aceita fora de locais suscetíveis a deslizamento e onde não haja risco à erosão.</p>											



CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO (CR)												
PARÂMETROS URBANÍSTICOS												
CORREDOR	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 <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
CR 1 (1)	R1 / CS	0,65	0,3	1,0	2,0	8,00 m / 2 pav (3)	250	10	10	-	-	1,5
CR 2 (1)	R1 / CS / CS1									5,0	1,5	
CR 3 (2)	R1 / CS	0,80	-	1,0	2,0	8,00 m / 2 pav (3)	360	20	10	5,0	1,5	1,5
	CS1/CS2/CS3 / I1 / I2 / I3									5,0	3,0	
OBSERVAÇÕES												
(1) CR1 e CR2 – Deverão atender as demais especificações constantes nos Art. 103 e 104 do Plano Diretor. (2) CR3 – Deverá atender as demais especificações constantes no Art. 105 do Plano Diretor. (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.												

OBSERVAÇÕES GERAIS E ORIENTAÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO
(1) As águas de chuva provenientes dos telhados não poderão ser lançadas sobre os terrenos vizinhos, nem sobre as calçadas, devendo ser encaminhada - por calha e tubulação abaixo da calçada – diretamente ao meio fio. (2) As calçadas deverão ser mantidas pelos proprietários em estado que permita o fluxo seguro de pedestres. (3) As calçadas deverão estar desobstruídas de qualquer tipo de mobiliário, exceto se autorizado pela Prefeitura Municipal, permitindo o fluxo livre de pedestres. (4) O recuo lateral mínimo pode ser atendido apenas em uma das laterais quando a testada do imóvel for menor ou igual a 8,00m (oito metros). (5) Poderá haver edícula colada na divisa de fundos do imóvel, desde que respeitada a distância máxima de 5,00m (cinco metros) da divisa de fundos e desde que a edificação junto à divisa do terreno não exceda 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de altura, considerando a altura da edificação até a cumeeira.



GONÇALVES

DIAS

UP4 QUILOMBO

UP3 PINHEIRO

Rio Sapucaí-Mirim

Ciclovía até o Núcleo Urbano de Apoio

UP4 PAIOL GRANDE

Ciclovía até o Núcleo Urbano de Apoio

FAZENDA DO ESTADO

Ciclovía até o Núcleo Urbano de Apoio

Ciclovía até o Núcleo Urbano de Apoio

UP7 MONJOLINHO

UP5 SERRANO

UP6 SÍTIO

**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
 ANEXO 10  
 MAPA DA MACROESTRUTURA VIÁRIA DO MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ

**Legenda**

- Limite do Município
- Fazenda do Estado
- Áreas Verdes
- Hidrografia
- Macrozona Urbana

**Arruamento**

- VIA PARA PEDESTRES PROJETADA
- VIA PARA PEDESTRES
- VIA LOCAL
- VIA COLETORA PROJETADA
- VIA COLETORA
- VIA ARTERIAL
- ESTRADA
- RODOVIA
- CICLOVIA PREVISTA



Localização da UP



**NOTA:**  
 Os projetos de loteamento ou desmembramento na Zona Urbanizável deverão considerar as vias previstas (projetadas) neste mapa.



## ANEXO 11 – CRITÉRIOS PARA O SISTEMA VIÁRIO

Características		Vias para Pedestres	Ciclovias (1)	Vias Locais	Vias Coletoras	Vias Arteriais	Estradas Municipais														
medidas mínimas	Largura Mínima Total	3,00m	3,00m	13,50m	19,50m	29,00m	31,00m														
	Pista de rolamento	N/A	N/A	8,50m (2)	11,00m	17,00m	22,50m														
	Calçada (3)	N/A	N/A	2,50m	3,00m	4,00m	3,00m														
	Canteiro Central	N/A	N/A	-	-	4,00m	-														
	Ciclovias (localizada no Canteiro Central ou junto à calçada)	permitido o tráfego de bicicletas	N/A	-	2,50m	2,50m	2,50m														
	Declividade Mínima	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%														
medidas máximas	Declividade Máxima (4)	15,0%	12,0%	15,0%	8 ou 12%	8,0%	5,0%														
	Extensão Máxima	250,00m	250,00m	250,00m	-	-	-														
<b>NOTAS</b>																					
<p>N/A – Não se aplica</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Entendidas como vias exclusivas para bicicletas, sem fluxo de veículos ou pedestres.</li> <li>Obrigatoriedade de ciclofaixa demarcada na pista de rolamento.</li> <li>Deve ser prevista na calçada (também denominada passeio) uma faixa livre de obstáculos igual ou superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com superfície regular, firme, estável e antiderrapante, sob qualquer condição climática, conforme as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.</li> <li>Será admitida declividade máxima acima do apontado nesta tabela em função das características geomorfológicas do solo, tendo em vista o controle de erosão, limitadas a extensões de até 100,00m (cem metros). (Art. 208)</li> <li>Estradas Municipais e Rodovias Estaduais devem atender os critérios e definições estabelecidos pelo Departamento Nacional de Estradas de Rodagem.</li> </ol>																					
<b>ASPECTOS GERAIS A SEREM OBSERVADOS</b>																					
<ol style="list-style-type: none"> <li>As vias não poderão ser implantadas junto aos corpos d'água, ocupando área de preservação permanente (APP), nem poderão estar sobre áreas suscetíveis a deslizamentos ou onde haja risco a erosão (Art. 205).</li> <li>As vias locais, acessos de pedestres, calçadas e estacionamentos deverão ser feitos com técnicas que comprovadamente permitam a infiltração das águas pluviais (Decreto Estadual 43.285/1998).</li> <li>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. 206)</li> <li>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 (Art. 208):</li> </ol>																					
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Cruzamento de vias</th> <th>Raio mínimo (em metros)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>via local com via local</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>via local com via coletora</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>via local com via arterial</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>via coletora com via arterial</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>via coletora com via coletora</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>via arterial com via arterial</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table>								Cruzamento de vias	Raio mínimo (em metros)	via local com via local	9	via local com via coletora	9	via local com via arterial	11	via coletora com via arterial	11	via coletora com via coletora	11	via arterial com via arterial	14
Cruzamento de vias	Raio mínimo (em metros)																				
via local com via local	9																				
via local com via coletora	9																				
via local com via arterial	11																				
via coletora com via arterial	11																				
via coletora com via coletora	11																				
via arterial com via arterial	14																				



## ANEXO 12 – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E USOS URBANOS INCÔMODO E INDÚSTRIAS

### LISTA DAS ATIVIDADES DE COMÉRCIO, SERVIÇOS E INSTITUCIONAIS

#### CS

Atividades de comércio e serviços de âmbito local, que não oferecem incômodo aos imóveis próximos. As atividades classificadas como não são listadas e deverão ser analisadas por exclusão às demais categorias de uso.

#### CS1 – Comércio e Serviços de Incômodo –Nível 1

Academia de ginástica, escola de dança e música, escola de natação com área construída > 200,00m<sup>2</sup>  
 Clube esportivo e recreativo e estabelecimentos de lazer em geral  
 Conjunto de lojas (galeria, “boulevard”), shopping center, loja de departamento, centro comercial (AC < 1.000m<sup>2</sup>)  
 Depósito atacadista (AC ≤ 500,00<sup>2</sup>)  
 Escola de ensino fundamental, médio, técnico, 30 grau, pré-vestibular e pós-graduação (AC > 1.000m<sup>2</sup> apresentar EIV)  
 Fliperama, videogame (diversão eletrônica)  
 Hospital, maternidade, pronto-socorro, ambulatório, hospital dia (24 horas com internação), casa de saúde, sanatório, instituição de pesquisa de doenças  
 Hotel acima de 80 leitos  
 Posto de abastecimento de veículo em geral  
 Recarga e carga (envazamento) de extintor  
 Revenda de GLP com até 40 unidades (ou 520 KG)  
 Supermercado, hipermercado, comércio atacadista (com AC > 500,00m<sup>2</sup>)  
 Templo e local de culto em geral, atividade religiosa (AC > 500,00m<sup>2</sup>)  
 Transportadora (somente com o uso de veículos utilitários)

#### CS2

Concessionária e revenda de veículo  
 Dedetização, desinfecção, desratização, higienização, controle de pragas urbanas  
 Lavagem e lubrificação de veículo, lava rápido  
 Oficina mecânica e elétrica de veículo (reparo mecânico e elétrico), de solda, retífica de motor, borracharia, reparo de pára-brisa com injeção de resina, conversão de motor à gás natural veicular, tapeçaria de auto  
 Serviços de Logística (com 1.000m<sup>2</sup> < AT < 5.000m<sup>2</sup> )  
 Alojamento de animal doméstico, escola de adestramento, casa de animais vivos (aves)  
 Comércio de material de construção - areia, cimento, madeira, pedras e similares  
 Depósito atacadista (AC > 500,00m<sup>2</sup>)  
 Depósito de material e equipamento de empresa construtora, tira-entulho, depósito e aluguel de caçamba, aluguel de máquina e equipamento pesado, guarda de trator, guincho, máquina e equipamento agrícola e demais máquinas de grande porte



Desentupidora, hidrojateamento, limpa-fossa  
Lavanderia industrial.  
Loja e depósito de tinta, verniz, óleo, material lubrificante (AC >250,00m<sup>2</sup>)  
Oficina de funilaria, pintura, prestação de serviço de máquina e/ou de motor, prestação de serviço mecânico em caminhão  
Oficina de condicionamento, recuperação de bateria  
Parque de diversão permanente; centro e/ou pavilhão de feira e/ou exposição  
Recuperação de extintor de incêndio (desmontagem, jateamento com granalha de aço, lixamento, pintura por aspersão etc)  
Revenda de GLP entre 40 e 120 unidades (ou até 1.560 KG)  
Transportadora de veículo de carga; empresa de mudança; garagem de veículo de carga (ônibus; caminhão)  
Bar noturno, choperia; karaokê, churrascaria, restaurante, pizzaria; com música  
Buffet  
Entrepasto de Produtos Agropecuários

**CS3**

Serviços de Logística (com AT > 5.000m<sup>2</sup>)  
Depósito de material reciclável, ferro velho, comércio de sucata  
Ensacamento de carvão e venda a granel  
Entrepasto de carne com câmara frigorífica  
Boate, danceteria; salão de festas e/ou de bailes, casa de shows, casa noturna, forró, casa de eventos e/ou espetáculos  
  
Armazenamento de embalagem vazia de agrotóxico/ reciclados/ desmanche/ ferro velho  
  
Base de armazenamento e distribuição de derivados de petróleo e engarrafadora de GLP  
Depósito e comércio de produtos perigosos: químico, inflamável e explosivo  
Loja de Fogos de Artifício e de Estampido (no máx. 25 kg de pólvora de caça)  
Revenda de GLP com mais de 120 unidades  
Transportadora de derivados de petróleo, produto inflamável, explosivo, perigoso e de resíduo sólido urbano.  
  
Unidade de internação, treinamento e recuperação de menor infrator, cadeia e presídio.  
Velório; necrotério; crematório e cemitério  
Kartódromo, autódromo, velódromo, pista de veículos em geral, pista de motocross, kart in door.



## LISTA DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS

### **I5 - INDÚSTRIAS DE GRANDE IMPÁCTO AMBIENTAL OU PERIGOSAS (proibidas no município)**

Compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão estadual competente e notadamente aqueles que possuam ao menos um dos seguintes processos:

- Álcool - fabricação de produtos primários (destilação) e intermediários derivados de álcool (exclusive produtos finais);
- Carvão - fabricação de produtos primários e intermediários derivados de carvão (exclusive finais);
- Carvão de pedra - fabricação de produtos derivados da destilação;
- Cloro, cloroquímicos e derivados - fabricação;
- Gás de nafta craqueada - fabricação;
- Petróleo - fabricação de produtos de refino;
- Petroquímicos - fabricação de produtos primários e intermediários (exclusive produtos finais)
- Pólvora, explosivos e detonantes (inclusive munição para caça, esporte e artigos pirotécnicos) - fabricação; e,
- Soda cáustica e derivados - fabricação.

### **I4 - INDÚSTRIA DE RISCO AMBIENTAL ALTO (proibidas no município)**

Compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão estadual competente, não incluídos na categoria I5 e notadamente aqueles que tenham uma ao menos das seguintes características:

- Alto potencial de poluição da atmosfera por queima de combustíveis;
- Produção ou estocagem de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos;
- Perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos ou de afetar a saúde pública;
- Operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:
- Asfalto – fabricação;
- Cal virgem, cal hidratada ou extinta – fabricação;
- Carne, sangue, ossos e semelhantes, farinha de - fabricação;
- Celulose – fabricação;
- Cimento – fabricação;
- Clinquer – fabricação;
- Ferro, aço e ferro-liga - formas primárias e semi-acabados (lingotes, biletos, palanquilhas, tarugos, placas e formas semelhantes) – produção;
- Ferro esponja – produção;
- Fertilizantes fosfatados - (superfosfatados, granulados, nonamônio e diamônio fosfato, etc.) – fabricação;



- Fósforos de segurança – fabricação;
- Gelo, usando amônia como refrigerante – fabricação;
- Gusa – produção;
- Lixo doméstico - compostagem ou incineração;
- Metais não ferrosos, exclusive metais preciosos (alumínio, chumbo, estanho, zinco, etc.) - metalurgia em formas primárias;
- Metais não ferrosos ligas exclusive metais preciosos (latão, bronze, tombak, zamak e semelhantes) - produção em formas primárias;
- Minerais não metálicos (gesso, gipsita, mica, malacacheta, quartzo, cristal de rocha, talco, esteatita, agalmatolito, etc.) - benefício e preparação; e,
- Peixe, farinha de – fabricação.

### 13 - INDÚSTRIAS DE RISCO AMBIENTAL MODERADO

Compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão estadual competente, não incluídos na categoria I5 ou I4 e notadamente aqueles que tenham uma ao menos das seguintes características:

- Área construída superior a 2500,00 m<sup>2</sup>;
- Potencial moderado de poluição da atmosfera por queima de combustíveis ou odores;
- Produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos;
- Operação com pelo menos um dos processos listados a seguir:
- Açúcar natural – fabricação;
- Adubos e corretivos do solo não fosfatados – fabricação;
- Animais – abate;
- Borracha natural – beneficiamento;
- Carne, conservas e salsicharia - produção com emissão de efluentes líquidos;
- Couros e peles - curtimento, secagem e salga;
- Leite e laticínios - preparação e fabricação, com emissão de efluentes líquidos;
- Óleos essenciais vegetais e congêneres – produção;
- Óleos, gorduras, ceras vegetais e animais em bruto - produção (exclusive refinação de produtos alimentares);
- Pedras – britamento;
- Pescado - preparação e fabricação de conservas;
- Rações balanceadas para animais (excetuadas farinhas de carne, sangue, osso e peixe) – fabricação;
- Solventes – fabricação; e
- Tijolos, telhas e outros artefatos de barro cozido, exclusive cerâmica – produção.



## **I2 - INDÚSTRIAS DE RISCO AMBIENTAL LEVE**

Compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão estadual competente, não incluídos na categoria I5, I4 ou I3 e notadamente aqueles que tenham uma ao menos das seguintes características:

- Baixo potencial de poluição da atmosfera;
- Efluentes líquidos industriais compatíveis com lançamento em rede coletiva coletora de esgotos, com ou sem tratamento;
- Produção pequena de resíduos sólidos perigosos;
- Operação com ao menos um dos processos listados a seguir:
- Aço - produção de laminados, re-laminados, forjados, arames;
- Alimentares - beneficiamento, moagem e torrefação de produtos de origem vegetal, exclusive fabricação de óleos e inclusive produção de café e mate solúveis;
- Alimentares produtos - preparação de conservas, condimentos e doces, exclusive confeitaria;
- Bebidas - fabricação de destilados, fermentados, refrigerantes;
- Borracha - fabricação de espuma, laminados e fios;
- Cerâmica - fabricação de peças (exclusive barro cozido);
- Concentrados aromáticos naturais e sintéticos – fabricação;
- Ferro e aço fundidos – produção;
- Fios e tecidos - beneficiamento, acabamento, fiação e tecelagem;
- Inseticidas e fungicidas – fabricação;
- Madeira – desdobramento;
- Metais não ferrosos e ligas - produção de peças fundidas, laminados, tubos e arames;
- Metalurgia do pó - inclusive peças soldadas;
- Óleos e gorduras destinados à alimentação - refinação e preparação;
- Pasta mecânica – fabricação;
- Pedras – aparelhamento;
- Pneumáticos, câmaras de ar e material para acondicionamento de pneumáticos – fabricação;
- Resinas de fibras e fios artificiais – fabricação;
- Sabões, detergentes, desinfetantes, germicidas, fungicidas – fabricação;
- Soldas e ânodos – produção;
- Tabaco - preparação de fumo, cigarros e congêneres;
- Tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes e secantes – fabricação; e
- Vidro e cristal - fabricação e elaboração.

## **I1 - INDÚSTRIAS VIRTUALMENTE SEM RISCO AMBIENTAL**

Compreendendo os estabelecimentos que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar, da água e do solo, assim enquadrados pelo órgão estadual competente e não incluídos nas categorias I5, I4, I3 ou I2.



## ANEXO 13 - GLOSSÁRIO DOS TERMOS TÉCNICOS E SUAS DEFINIÇÕES

Para efeito desta lei complementar, os termos técnicos utilizados têm as seguintes definições:

- 1) Alinhamento: é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e a via de circulação;
- 2) Alvará de Parcelamento e Alvará de Obras: são documentos expedidos pelo Poder Público autorizando obras e serviços de parcelamento do solo e de edificação, ficando sujeitos à fiscalização do Poder Executivo;
- 3) Anexação ou Remembramento: é a unificação de unidades autônomas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas glebas ou lotes;
- 4) Área Construída Computável (ACC): é a soma das áreas construídas contabilizadas para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), sendo as áreas que de fato impactam no adensamento urbano.
- 5) Área Construída Não-Computável (ACnC): são as áreas construídas não consideradas para o cálculo do CA, devendo ser descontadas da Área Construída Total para cálculo da ACC, tais como:
  - a) Caixa d'água;
  - b) Casa de máquinas e poço de elevador;
  - c) Banheiros e Depósito de Material de Limpeza (DML);
  - d) Caixa de escada;
  - e) Áreas de estacionamento/garagem;
  - f) Áreas para instalação de equipamentos de ar condicionado, gás e telefonia;
  - g) Telheiros ou construções fixas (com laje) que tenham pelo menos uma das laterais completamente aberta;
  - h) Pavimentos como porão ou sótão com pé-direito menor do que 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).
- 6) Área Construída Total: é a soma das áreas de todos os pavimentos, inclusive subsolo, de uma edificação ou, ainda, a soma da área construída de uso comum e a área construída de uso privativo utilizada para fins de tributação, responsabilidades técnicas e civil;
- 7) Área Construída de Uso Comum: é a soma das áreas de todos os espaços, incluindo paredes e divisórias de uma edificação, que sejam de uso comum e venha a agregar a unidade habitacional, comercial ou de serviços;
- 8) Área Construída de Uso Privativo: é a soma das áreas de todos os espaços, incluindo-se paredes e divisórias de uma edificação, que sejam de uso privativo de uma unidade habitacional, comercial ou de serviço, utilizadas para fins de cálculo do potencial de construção definido pelo Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- 9) Áreas Institucionais: são áreas públicas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como escolas, creches, postos de saúde, ginásios de esportes, delegacias de polícia, caixas d'água e outros similares, mantidos pelo poder público ou por entidades civis sem fins lucrativos comprovadamente aptas ao cumprimento de atividades institucionais;
- 10) Área ocupada: é a área de projeção horizontal da edificação sobre o terreno;
- 11) Áreas *non aedificandi*: são recuos administrativos destinados à proteção de ferrovias, rodovias, equipamentos e redes públicas, podendo-se incluir as servidões administrativas destinadas aos mesmos fins;
- 12) Áreas Verdes: são espaços livres de uso público destinadas à manutenção da cobertura vegetal, nativa ou não, com efeito paisagístico, destinada ao lazer contemplativo;
- 13) Áreas de Preservação: são aquelas previstas em Lei para serem destinadas como áreas de proteção permanente da vegetação nativa, ou para recomposição da mesma com a



- finalidade de preservação ambiental, incluindo-se nesta categoria a proteção aos corpos d'água, sendo vedada sua utilização;
- 14) Calçada: é a parte da via de circulação normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, sinalização, vegetação;
  - 15) Ciclovía: é a pista destinada à circulação de bicicletas, separada fisicamente do tráfego comum;
  - 16) Ciclofaixa: é a faixa da via destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização específica;
  - 17) Cisterna ou reservatório de armazenamento: é o principal elemento de um projeto de aproveitamento de águas pluviais (chuva), também utilizado como caixa d'água em residências, empresas e zonas rurais, sendo uma alternativa ao abastecimento de água;
  - 18) Cobertura Vegetal: é o percentual da área do terreno cuja destinação deve ser
  - 19) Coeficiente de Aproveitamento (CA): é o índice pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação permitida nesse lote;
  - 20) Condomínio edilício: é a edificação ou conjunto de edificações construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, que podem ser alienados, no todo ou em parte, sendo que cada unidade constituirá propriedade autônoma sujeita às limitações da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações.
  - 21) Condomínio urbanístico: é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro; Contrapartida Financeira: é o valor econômico a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel nas operações urbanas;
  - 22) Diâmetro da Altura do Peito - DAP: é o diâmetro do tronco de uma árvore adulta a altura do peito 1,20m (um metro e vinte centímetros);
  - 23) Desdobro: é a divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado e registrado;
  - 24) Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem implicar a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
  - 25) Edícula: é a construção separada da principal e colada na divisa de fundos do lote.
  - 26) A altura máxima da edícula na divisa do lote é de não pode ultrapassar ;
  - 27) Edificação: é a construção destinada à habitação ou a atividades econômicas e institucionais;
  - 28) Edificação Secundária: é aquela isolada da edificação principal, sendo acessória e não podendo constituir domicílio independente, podendo ser caracterizada como edícula quando estiver colada na divisa de fundo do lote;
  - 29) Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
  - 30) Espaço ou área livre de uso público: é a área de uso comum ou especial da população, destinada, exclusiva ou predominantemente, à recreação ou lazer ar livre;
  - 31) Equipamentos Urbanos: são as instalações públicas de infraestrutura urbana tais como estação de tratamento de água e esgoto, subestação de energia elétrica e instalações comunitárias destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e vias públicas;
  - 32) Eixo da Via: é a linha que passa no centro da via equidistante dos alinhamentos;
  - 33) Estudo de Análise de Riscos - EAR: é o estudo quantitativo de riscos causados por uma instalação industrial e/ou fonte de poluição, baseado em técnicas de identificação de perigos, estimativa de frequências e consequências, análise de vulnerabilidade e estimativa do risco;



- 34) Estudo de Impacto Ambiental - EIA: é o estudo realizado para subsidiar o processo de licenciamento das atividades e/ou obras consideradas modificadoras de meio ambiente, conforme legislação vigente;
- 35) 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;
- 36) Exutório: é local único onde se convergem todas as águas superficiais e pluviais, drenadas por uma bacia hidrográfica;
- 37) Faixa de Domínio: compreende as faixas lindeiras às rodovias, ferrovias ou redes sob jurisdição estadual ou federal, de propriedade dos respectivos governos, em território Municipal;
- 38) Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- 39) Faixa “*non aedificandi*”: é a faixa reservada dentro de terrenos de propriedade pública ou privada, na qual fica excluído o direito de construir, por razões de interesse urbanístico, em obediência às legislações federal, estadual e municipal;
- 40) Faixa sanitária: é a área não edificante cujo uso está vinculado à servidão de passagem para efeito da drenagem e captação de águas pluviais ou construção de rede de esgoto;
- 41) Fator de Permeabilidade: é o valor numérico que representa a fração da água que se infiltra no solo, em função de sua capacidade de absorção no local;
- 42) Frente do Lote: é a sua divisa lindeira à via oficial de circulação;
- 43) Fruição pública: uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos, permitindo o livre acesso de pedestres entre diferentes vias.
- 44) Fossa séptica ecológica: é o sistema que trata a água servida e protege o meio ambiente, fazendo o tratamento sem qualquer contato prévio com o solo.
- a) O esgoto sanitário é acumulado no sistema, de modo seguro e, à medida que vai recebendo material orgânico novo, vai liberando água biologicamente tratada.
  - b) Essa água tratada é um fertilizante e poderá ser reutilizada na irrigação de jardins, gramados e pomares ou lançado em sumidouro.
- 45) Fundo do Lote: é a divisa oposta à sua frente, sendo que:
- a) no caso de lotes de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;
  - b) no caso de lotes situados em corredores de uso, em esquina ou não, o fundo do lote é a divisa oposta à frente do lote, lindeira ao corredor;
  - c) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições e normas estabelecidas nesta Lei Complementar.
- 46) Gabarito de Altura: é a altura máxima permitida para as edificações em determinado local, contada a partir da cota mais baixa do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, contabilizando-se caixa d’água, casa de máquinas, platibandas e telhado;
- 47) Gleba: é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;
- 48) Habite-se: é o documento que autoriza a ocupação de edificações sujeitas à fiscalização do Poder Executivo
- 49) Impacto Ambiental: é qualquer alteração das propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afete:
- a) a saúde, a segurança e o bem estar da população;
  - b) as atividades sociais e econômicas;
  - c) a biota;
  - d) as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;



- e) a qualidade dos recursos ambientais;
- 50) Impacto de Vizinhança: é a repercussão significativa ou interferência que constitua impacto no sistema viário, impacto na infraestrutura urbana ou impacto ambiental e social, causado por um empreendimento ou atividade em decorrência de seu uso ou porte, que provoque a deterioração das condições de qualidade de vida da população vizinha;
- 51) Infiltração: é a passagem de água da superfície para o interior do solo;
- 52) Infraestrutura Básica: são as vias de circulação, pavimentadas ou não, os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e as redes de energia elétrica domiciliar;
- 53) Logradouro Público: é o espaço destinado à circulação, parada ou estacionamento de veículos, de bicicletas e de pedestres, tais como calçadas, parques, áreas de lazer e calçadões;
- 54) Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros existentes;
- 55) Lote: é qualquer terreno resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos, servido de infraestrutura, com pelo menos uma divisa limdeira a via pública de circulação, destinado à edificação, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta lei complementar;
- 56) Macrodrenagem: é o processo de escoamento que ocorre nos fundos de vale que coletam águas pluviais de áreas vizinhas providas ou não de sistema de microdrenagem urbana, os quais tenham leito de escoamento bem definido, mesmo que ali não exista um curso d'água perene;
- 57) Manejo sustentável: administração da vegetação natural para a obtenção de benefícios econômicos, sociais e ambientais, respeitando-se os mecanismos de sustentação do ecossistema objeto do manejo e considerando-se, cumulativa ou alternativamente, a utilização de múltiplas espécies madeireiras ou não, de múltiplos produtos e subprodutos da flora, bem como a utilização de outros bens e serviços;
- 58) Medidas Mitigadoras: são ações com objetivo de reduzir o impacto causado pela implantação de empreendimentos;
- 59) Microdrenagem Urbana: é o sistema urbano para a captação, condução e lançamento de águas pluviais e também de pequenos corpos d'água, consistido dos seguintes elementos: sarjetas, sarjetões, bocas de lobo, ramais de ligação, poços de visita, tubulações, galerias, escadas hidráulicas, canais, valas, alas de proteção, bueiros e reservatórios de detenção ou retenção;
- 60) Morro: elevação do terreno com cota do topo em relação a base entre cinquenta e trezentos metros e encostas com declividade superior a trinta por cento (aproximadamente dezessete graus) na linha de maior declividade;
- 61) Nascente ou olho d'água: é o local onde aflora naturalmente, mesmo que de forma intermitente, a água subterrânea
- 62) Parcelamento do Solo: é todo e qualquer processo de divisão da propriedade na Macrozona de Destinação Urbana do Município, nos Núcleos de Apoio e nas Faixas Rururbanas;
- 63) Parques Ecológicos: são áreas de posse e domínio públicos ou privados destinadas à proteção dos recursos naturais existentes, nos quais se admitem atividades e/ou equipamentos de educação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico, os quais tenham, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua área com cobertura vegetal de porte arbustivo-arbóreo nativa ou exótica, área total mínima de 3ha (três hectares) e taxa de impermeabilização máxima de 20% (vinte por cento);
- 64) Parques de Lazer: são áreas de posse e domínio públicos ou privados, destinados ao lazer da população, comportando equipamentos para a recreação e que possuam área mínima de 2ha (dois hectares) e, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) de sua área com



- cobertura vegetal de porte arbustivo-arbórea, nativa ou exótica, e taxa de impermeabilização máxima de 30% (trinta por cento);
- 65) Parques Lineares: são áreas de posse e domínio públicos ou privados ao longo de corpos d'água, em toda a extensão dos mesmos, que visam garantir a qualidade ambiental dos fundos de vale, podendo conter outras unidades de conservação dentro de sua área de abrangência, admitindo atividades e equipamentos de lazer e educação ambiental, com taxa de impermeabilização máxima de 20% (vinte por cento), respeitadas as disposições da Resolução CONAMA 369, de 28 de março de 2006;
- 66) Passeio: é parte da calçada ou da pista, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres;
- 67) Pavimento Térreo ou Primeiro Pavimento: é aquele pavimento assim definido pelo projeto de edificação e cujo piso está compreendido entre as cotas de 1,00m (um metro) acima ou abaixo da cota de soleira do lote, sendo esta uma cota média do nível da rua junto ao alinhamento do lote.
- a) Lotes com frente para mais de uma rua deverão considerar como cota do Pavimento Térreo a da frente mais baixa, sendo vetada a construção de solos aflorados em mais de 1,00m (um metro) em relação à cota natural do terreno.
- 68) Pé-direito: é a menor altura livre permitida, compreendida entre a parte mais alta do piso e a parte mais baixa do teto, incluindo-se forros e vigas;
- 69) Polo Gerador de Tráfego (PGT): empreendimentos que, pela concentração de oferta de bens e serviços, gere grande afluxo de população, com substancial interferência no tráfego do entorno, necessitando de diretrizes específicas quanto aos espaços para estacionamento, carga e descarga e movimentação de embarque e desembarque. São considerados PGT:
- a) Atividades temporárias, tais como circo, parque de diversões, feira de exposição;
- b) Locais de reunião que tenham capacidade para mais de 150 (cento e cinquenta) pessoas, tais como auditórios, sala de convenções e teatro;
- c) Aterros de forma geral, usina de reciclagem e compostagem, área de triagem e transbordo de resíduos;
- d) Autódromo, hipódromo, pista de kart, velódromo e afins;
- e) Locais de festa (buffet, casa de shows e espetáculos, casa noturna, danceteria, local de ensaio de escola de samba) com área construída computável maior do que 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- f) Cemitério, crematório, volório;
- g) Estabelecimentos de saúde com área construída computável maior do que 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- h) Estabelecimentos de ensino com área construída computável maior do que 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);
- i) Comércio e depósito atacadista de produtos em geral, comércio de material de construção e concessionária de veículos com área construída computável maior do que 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- j) Condomínio industrial e/ou empresarial, serviços logísticos com área de terreno maior do que 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- k) Estádio, ginásio de esportes, quadra com arquibancada;
- l) Indústrias com área construída computável maior do que 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);
- m) Shopping Center com área construída computável maior do que 1.000,00m<sup>2</sup>;
- n) Loja de departamentos (magazines) e lojas especializadas com área construída computável maior do que 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);



- o) Transportadora, empresa de mudança e garagem de veículos pesados e máquinas de grande porte com área de terreno maior do que 1.000,00m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados).
- 70) Pista: é a parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou canteiros centrais;
- 71) Potencial Construtivo de um lote ou gleba: é o produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento, resultando na área de construção permitida no lote ou gleba;
- 72) Praças: são espaços públicos urbanos, circundados por vias públicas e destinados ao lazer e ao convívio da população, acessíveis aos cidadãos e livres da circulação de veículos;
- 73) Profundidade do Lote: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, que passa pelo ponto mais distante do lote em relação ao alinhamento;
- 74) Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos ou logradouros públicos, com as dimensões mínimas previstas no artigo \_\_\_\_, e que pode ser composta por um ou mais lotes;
- 75) Recuo: é a distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:
- 76) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote;
- 77) o recuo de frente é definido por uma linha paralela ao alinhamento do lote;
- 78) Relatório de Impacto Ambiental - RIMA: é o relatório que contém as conclusões do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, cujas informações técnicas devem ser expressas em linguagem acessível, de forma que se possa visualizar e entender claramente as possíveis consequências ambientais;
- 79) Risco Ambiental: é a probabilidade de ocorrência de efeito adverso com determinada gravidade, graduado de acordo com os aspectos de periculosidade, nocividade e incomodidade do impacto no meio urbano-ambiental;
- 80) Rua sem saída: é a rua com um único acesso de entrada e saída de veículos e pedestres, dotada ou não de sistema de retorno ou “cul de sac”;
- 81) Segundo Pavimento: é o pavimento imediatamente superior ao pavimento térreo;
- 82) Sistemas de Lazer: são espaços livres de uso público que desempenham funções recreativas, esportivas e de lazer, nos quais se admite a implantação de equipamentos de lazer, quadras esportivas, pistas de skate, playgrounds, quiosques, praças e mobiliários urbanos;
- 83) Subsolos: são os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo e que, simultaneamente, tenha seu nível mais elevado aflorando em no máximo 1,00m (um metro) em relação ao seu nível natural do terreno;
- 84) Superfície de Infiltração: é a superfície interna dos reservatórios de retenção ou detenção de água que possui contato direto com o solo natural ou através de paredes permeáveis que permitam a infiltração das águas armazenadas para o solo;
- 85) Taxa de Ocupação Máxima (TOMax): é o índice pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação permitida no lote, considerando-se as áreas computáveis e não-computáveis;
- 86) Taxa de Permeabilidade: é a relação entre a área permeável - que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação e impermeabilização - e a área total do lote, indicado em percentual;
- 87) Transferência de Potencial Construtivo: é o instrumento legal que permite transferir para outros imóveis o potencial construtivo não utilizado de um lote;
- 88) Unidade Habitacional: é a unidade formada pelo conjunto de compartimentos destinados à moradia, de uso privativo de uma só família;
- 89) Uso do Solo: é a destinação permitida para o imóvel e se subdivide em: residencial, comercial, de serviço, institucional e industrial;



- 90) Uso Misto: é o uso do mesmo lote ou da mesma edificação para mais de uma destinação;
- 91) Vegetação Primária: é aquela de máxima expressão local, com grande diversidade biológica, sendo os efeitos das ações antrópicas mínimos, a ponto de não afetar significativamente suas características originais de estrutura e espécies.
- 92) Vegetação Secundária ou em regeneração: é aquela resultante dos processos naturais de sucessão, após supressão total ou parcial da vegetação primária por ações antrópicas ou causas naturais, podendo ocorrer árvores remanescentes da vegetação primária.
- 93) Vertedor: é o dispositivo hidráulico composto por estrutura baixa construída transversalmente a uma corrente afluyente de água ou a um canal de derivação ou saída, para reduzir, impedir, medir, ou controlar o escoamento, do nível de crista de uma barragem ou barramento, até o nível de escoamento a jusante, trazendo segurança ao maciço e a sua estrutura;
- 94) Via de Circulação: é o espaço destinado à circulação de veículos e ou pedestres, podendo compreender a pista, o canteiro central e a calçada, sendo que:
- a) via pública oficial de circulação de veículos e/ou pedestres: é aquela denominada ou não, integrante do patrimônio do Município por meio da transferência do domínio particular para o público, por destinação e uso ou por registro em Cartório;
  - b) via particular de circulação de veículos e/ou pedestres: é aquela integrante de propriedade privada;
- 95) Via de Delimitação: é a via para pedestres e ciclovia ao longo dos parques lineares, destinada a permitir o acesso a áreas com características paisagísticas próprias de espaços abertos;
- 96) Viela de Serviços ou Viela Sanitária: é a faixa de terrenos públicos destinada exclusivamente à implantação de obras subterrâneas de infraestrutura, em especial de drenagem de águas pluviais, redes coletoras de esgotos e redes de abastecimento de água;
- 97) Vórtice: é o movimento rotacional que se produz na água em movimento;
- 98) Zonas: são porções do território do Município definidas por lei e caracterizadas pela função social específica;
- 99) Zoneamento: é a delimitação de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, em função de suas características e potencialidades, visando sua melhor utilização em função das diretrizes de crescimento da cidade, da mobilidade urbana e das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento harmônico da cidade, a qualidade de vida e o bem-estar social de seus habitantes.



**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 14 - CRITÉRIOS**  
**URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO NOVO**

CRITÉRIOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO						
Critérios	Macrozona Urbana	Núcleo Urbano de Apoio	Corredor			
			Rururbano	Especial	Rural	
Modalidade de Loteamento Permitida	Loteamento Urbano Loteamento Ecológico	Loteamento Urbano Loteamento Ecológico	Loteamento Urbano Loteamento Ecológico	Apenas Loteamento Ecológico		
Tamanho mínimo de lote	250,00m <sup>2</sup> ou 500,00m <sup>2</sup> (Conforme a zona - ANEXO 9 da Lei)	250,00m <sup>2</sup>	500,00m <sup>2</sup>	5.000,00m <sup>2</sup>	1.000,00m <sup>2</sup>	
Tamanho máximo de lote	60.000,00m <sup>2</sup> - obrigado efetuar loteamento para parcelar áreas acima deste tamanho	Não há limitação de tamanho máximo de lote, desde que não haja comprometimento na fluidez. Excetua-se desse caso as glebas remanescentes de parcelamentos do solo que permaneçam com uso rural.				
Testada mínima do lote	Conforme a zona (ANEXO 7 da Lei)	10,00m	- 20,00m para os lotes com acesso direto pelo Corredor Rururbano - 15,00m para os demais lotes	20,00m	20,00m	
Características do lote	1) Poderá ter declividade máxima de 30%, desde que aumentada a área mínima do lote para 300,00m <sup>2</sup> , nos termos do Art. 189 desta Lei. 2) O greide da testada dos lotes deverá ser coincidente com as vias de situação, ou seja, não poderá haver degraus entre o nível de acesso ao lote e o nível da calçada. 3) A declividade dos lotes deve ser uniforme e harmônica, permitindo a ocupação do terreno. 4) Os lotes não poderão confrontar-se com APP.	1) O greide da testada dos lotes deverá ser coincidente com as vias de situação, ou seja, não poderá haver degraus entre o nível de acesso ao lote e o nível da calçada. 2) A declividade dos lotes deve ser uniforme e harmônica, permitindo a ocupação do terreno. 3) Os lotes não poderão confrontar-se com APP	1) O greide da testada dos lotes deverá ser coincidente com as vias de situação, ou seja, não poderá haver degraus entre o nível de acesso ao lote e o nível da calçada. 2) A declividade dos lotes deve ser uniforme e harmônica, permitindo a ocupação do terreno.			
Áreas Públicas	Áreas Verdes/Sistema de Lazer Obs: para o cálculo do percentual deverá ser considerada a área útil da gleba, ou seja, sem APPs. Da mesma forma, as áreas verdes e sistema de lazer não poderão ocupar as APPs.	20%, podendo até 5% constituir sistema de lazer e área dos passeios efetivamente não pavimentada	25%, podendo até 5% constituir sistema de lazer e área dos passeios efetivamente não pavimentada	60% de área verde, devendo 40% da gleba ser composta por vegetação nativa.		
	Sistema de Lazer	5%	5%	5%	5%	
	Sistema de Circulação	15%	15%	15%. Caso a área de viário necessária seja menor, o excedente, até esse limite, será acrescentado às áreas institucionais, devendo o total de áreas públicas contabilizar pelo menos 35% (Art. 205)	10%	10%
	Área institucional	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%



**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 14 - CRITÉRIOS**  
**URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO NOVO**

CRITÉRIOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO					
Critérios	Macrozona Urbana	Núcleo Urbano de Apoio	Corredor		
			Rururbano	Especial	Rural
Áreas Públicas Localização e características das áreas institucionais	1) Deverão estar situadas em locais cujas características técnicas permitam sua plena utilização. 2) Declividade máxima das áreas institucionais e de sistema de lazer: 15%, seja ela natural ou resultante de obra de terraplenagem pelo loteador, tomados todos os cuidados técnicos necessários. 3) As áreas verdes deverão situar-se preferencialmente em áreas limítrofes às APPs determinadas pela legislação ambiental vigente, devendo compor parques lineares. 4) Rotatórias, canalizações do sistema viário e faixas “non aedificandi”, não poderão ser computadas como área verde, sistema de lazer ou área institucional. 5) 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. 6) Não serão permitidas áreas verdes e sistemas de lazer cuja localização configure situação de confinamento. 7) As áreas institucionais deverão ter tamanho de lote mínimo de 2.000,00m <sup>2</sup> . Caso o lote destinado a área institucional ultrapassar demais essa área, poderá ser dividida em áreas próximas. 8) As áreas institucionais deverão ser adjacentes às já existentes, às APPs e às áreas de Reserva Legal. 9) A pavimentação das vias deverá ser feita com materiais que mantenham a permeabilidade do solo em pelo menos 50%. 10) Ver Art. 219.				
Limitações	Proibido parcelar: 1) Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação; 2) 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; 3) Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), considerada a sua cota natural; 4) Terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação, incluídos locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica; 5) 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; 6) Áreas de Preservação Permanente, nos termos e limites estabelecidos na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações; 7) Glebas localizadas na Zona Rural (exceto no Corredor Rural), na Zona de Preservação (ZP), na Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) e na Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR).				
Usos permitidos	Conforme a zona (ANEXO 7 da Lei)	R1, CS, CS1 e RC	R1, CS, CS1, CS2, I1 e RC	R1, CS, CS1, I1	R1, CS, CS1, CS2, I1, I2 e RC e demais usos permitidos listados no Art. 74 da Lei.
Diretrizes Prévias	Necessárias para qualquer caso				
Comprimento máximo de quadra	250,00m	250,00m	300,00m	300,00m	300,00m
Arborização	1) Necessária a apresentação de Projeto de Arborização Urbana contemplando as áreas verdes públicas e o sistema viário, conforme Artigos 221 a 225. 2) O custo e a execução da arborização são responsabilidade do empreendedor, devendo estar concluída antes de ocorrer a ocupação dos lotes com edificação. 3) Deverá ser firmado termo de compromisso de manutenção das espécies arbóreas, acompanhado do respectivo cronograma, com mínimo de 2 anos, bem como laudo técnico a cada 12 meses, devidamente assinado por responsável técnico habilitado.				
Características do lote	Área mínima de 300,00m <sup>2</sup> se a declividade do terreno for maior do que 25%	Área mínima de 300,00m <sup>2</sup> se a declividade do terreno for maior do que 25%	Área mínima de 500,00m <sup>2</sup>	Área mínima de 5.000,00m <sup>2</sup>	Área mínima de 1.000,00m <sup>2</sup>



**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 14 - CRITÉRIOS**  
**URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO NOVO**

CRITÉRIOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO					
Critérios	Macrozona Urbana	Núcleo Urbano de Apoio	Corredor		
			Rururbano	Especial	Rural
Características das vias	<p>1) As vias implantadas deverão harmonizar-se com a topografia local e deverão articular-se com as vias existentes no entorno, permitindo a continuidade da malha viária. O prolongamento de via existente não poderá ter largura inferior à mesma, devendo-se adotar a mesma denominação no trecho novo. (Art. 209)</p> <p>2) Não poderão ser implantadas vias nas Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo de corpos d'água e ao redor de nascentes (Art. 205).</p> <p>3) As vias locais com acesso único para entrada e saída de veículos deverão ter comprimento máximo de 150,00m (Cento e cinquenta metros) medidos entre o eixo da via transversal e seu fim.</p> <p>4) 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. 207)</p> <p>5) Atender demais disposições constantes no ANEXO 11 do Plano Diretor.</p>	<p>Mesmos itens aplicados à Macrozona Urbana, exceto quanto ao de número 3, para o qual o comprimento máximo admitido é de 300,00m (trezentos metros).</p>			
Infraestrutura e obras complementares	<p>Deverão ser implantados no loteamento, como condição para o aceite do recebimento das obras de infraestrutura: (Decreto Estadual 43.285/1998)</p> <p>1) sistema de coleta, tratamento e distribuição de água, devendo a concessionária do serviço ser consultada quanto à possibilidade de atendimento à nova demanda. Nos casos em que a ligação com a rede existente ou em ampliação for inviável, o loteador deverá implantar solução local para abastecimento de água, EXCETO NOS CORREDORES RURAIS. O DAEE deverá ser ouvido quando houver interferência ou utilização dos recursos hídricos;</p> <p>2) 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;</p> <p>3) vias públicas dotadas de sistema de drenagem de águas superficiais, implantado de forma adequada;</p> <p>4) implantação de cobertura vegetal ou de outro tipo de proteção superficial em todas as áreas terraplanadas ou desprovidas de vegetação, evitando o processo de erosão do solo;</p> <p>5) iluminação pública em todas as vias (Art. 211);</p> <p>6) vias locais com pavimentação que permita a infiltração das águas superficiais. No caso dos Corredores (Rururbano, Especial e Rural) todas as vias deverão permitir a infiltração das águas pluviais. (Art. 212);</p> <p>7) Áreas verdes públicas não-impermeabilizadas, de acordo com os percentuais constantes acima;</p> <p>8) Programação de arborização das áreas verdes e do sistema viário;</p> <p>9) Obras de drenagem e macrodrenagem que compensem o impacto das condições de vazão de escoamento pluvial e de sua infiltração no solo ao longo do tempo. Quando a área a ser loteada interferir em obra prevista no Plano de Macrodrenagem do município, tais obras deverão ser arcadas pelo empreendedor.</p> <p>10) Ver artigo 213.</p> <p>11) Terraplenagem: deverão ser demonstradas e asseguradas: (a) 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; (b) A proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplenagem; (c) As condições de segurança para implantação de edificações nas áreas terraplenadas (ver diretrizes constantes no Art. 216)</p>				



**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 14 - CRITÉRIOS**  
**URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO NOVO**

FOLHA 4/4

CRITÉRIOS URBANÍSTICOS PARA DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO					
Critérios	Macrozona Urbana	Núcleo Urbano de Apoio	Corredor		
			Rururbano	Especial	Rural
Restrições	-	-	Profundidade máxima dos lotes de 250,00m em relação à estrada		
Tamanho mínimo de lote	250,00m <sup>2</sup>	250,00m <sup>2</sup>	500,00m <sup>2</sup>	5.000,00m <sup>2</sup>	5.000,00m <sup>2</sup>
Tamanho máximo de lote	60.000,00m <sup>2</sup>	60.000,00m <sup>2</sup>	600.000,00m <sup>2</sup>		
Testada mínima do lote	10,00m	10,00m	20,00m		
Áreas Públicas	Áreas Verdes	25%, podendo até 5% constituir sistema de lazer		60%, devendo 40% da gleba ser composta por vegetação nativa. Essas áreas deverão ser registradas como Reserva Legal no Cartório de Registro de Imóveis (Art. 217)	
	Área institucional	Conforme análise específica da Secretaria de Obras			
	Localização das áreas institucionais	-	Deverão estar localizadas junto à estrada vicinal pública		
Usos permitidos	Conforme permitido para a Zona de Uso	R1, CS, CS1 e RC	R1, CS, CS1, CS2, I1 e RC	- R1, CS, CS1 - I1, desde que as atividades sejam realizadas de modo artesanal.	- R1, CS, CS1 - Atividades relacionadas ao turismo, como hotel, pousada, restaurante, lanchonete, bar; - Posto de Gasolina; - I1 e I2, desde que as atividades sejam realizadas de modo artesanal. - 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.
Diretrizes Prévias	Necessárias para áreas com mais de 10.000,00m <sup>2</sup>				



**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 15 - CRITÉRIOS**  
**URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS**

<b>CRITÉRIOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO URBANÍSTICO</b>				
<b>Crítérios</b>	<b>Macrozona Urbana (AEU e CR3)</b>	<b>Núcleo Urbano de Apoio</b>	<b>Corredor Rururbano</b>	<b>Corredor Rural</b>
Tamanho máximo do lote do condomínio	60.000,00m <sup>2</sup>	60.000,00m <sup>2</sup>	300.000,00m <sup>2</sup>	300.000,00m <sup>2</sup>
Tamanho mínimo de lote (área	250,00m <sup>2</sup>	250,00m <sup>2</sup>	500,00m <sup>2</sup>	1000,00m <sup>2</sup>
Áreas Verdes	Atender ao mínimo de área permeável estipulado para a área em que se situa	Atender ao mínimo de área permeável estipulado para a área em que se situa	Atender ao mínimo de área permeável estipulado para a área em que se situa	60%, devendo 40% da gleba ser composta por vegetação nativa. Essas áreas deverão ser registradas como Reserva Legal no Cartório de Registro de Imóveis (Art. 222)
Doação	Área institucional	7,50%	5,00%	5,00%
	Localização das áreas institucionais	Junto às vias públicas		
Diretrizes Prévias	Necessária para áreas com mais de 10.000,00m			



## ANEXO 16 – PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO DE OBRA

### DADOS A CONSTAREM EM PLANTA

Para projetos de alvará de obra (construção, reforma, regularização, demolição) os projetos deverão apresentar as seguintes informações:

- 1) **Perímetro do terreno**, com medidas e confrontações conforme descrito no registro do imóvel (matrícula ou escritura). Deverão ser indicadas as cotas de nível nos vértices do terreno. Caso haja movimentação de terra (corte e aterro) deverão ser indicados os taludes de corte e aterro, bem como a autorização da Cetesb (especificar número e apresentar planta aprovada);
- 2) Caso haja mais de um proprietário ou a obra esteja sendo requerida pelo locatário, deverá haver **autorização do(s) proprietários para construir**;
- 3) **Projeto arquitetônico**, contendo as plantas baixas, sua fachada frontal, uma seção transversal e uma seção longitudinal do prédio.
- 4) **Nas fachadas e nas seções** deverão ser indicados o **pé-direito dos pavimentos**, bem como a altura total da edificação tomada a partir do pavimento térreo. Também deverá ser indicada a altura da edificação em relação aos níveis naturais do terreno (ver definições constantes no Anexo 13);
- 5) **Indicação do uso da edificação**, conforme descrito no Art. 229 e no Anexo 12 do Plano Diretor;
- 6) **Eixo da via pública** verificado “in loco”, distância até a testada do imóvel e indicação do nome da via.
- 7) **Acesso de pedestres e de veículos ao imóvel**. Imóveis com frente para mais de uma via deverão indicar todas as vias nas plantas de subsolo e pavimento térreo, apontando qual acesso será principal e qual será secundário. Observar disposições do Art. 326 quando o imóvel estiver situado em zonas ou corredores distintos de uso;
- 8) **Passeio (calçada)** com a largura existente, com indicação dos locais em que se pretende fazer rebaixamento de guia (meio fio). **Atenção!** Poderá ser rebaixado no máximo 50% da testada do imóvel, exceto em lotes com testada menor do que 10,00m (dez metros), em que o máximo a ser rebaixado será de 5,00m (cinco metros). Cada segmento de rebaixamento de guia não poderá exceder 10,00m (dez metros). A calçada deverá atender às normas de acessibilidade, em especial a NBR 9050:2000. Deverá ser indicado o revestimento e inclinação dos pisos dos passeios. As calçadas deverão prever uma faixa livre de obstáculos com largura igual ou superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com superfície regular, firme, estável e antiderrapante, sob qualquer condição climática, conforme as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- 9) **Rampas**: quando houver necessidade de rampa para acesso de veículos ou para pedestres deverá ser indicada a inclinação e o comprimento de cada trecho da rampa, bem como largura, nível dos patamares e áreas de manobra para cadeirante;
- 10) **Posição dos cursos d’água** (naturais ou retificados) interferentes no imóvel, com a respectiva Área de Preservação Permanente (APP);
- 11) **Uso da edificação projetada**, conforme nomenclatura estabelecida no Plano Diretor, devendo-se observar a adequação do uso ao local;
- 12) **Cota interna dos níveis dos pavimentos**, obedecendo às definições de térreo e subsolo constantes no Anexo 13 do Plano Diretor. Observar que caso haja subsolo, o mesmo deverá atender à área mínima permeável exigida na Lei;



- 13) **Recuos da edificação projetada** em relação às divisas do imóvel, sempre tomadas de forma perpendicular em relação às linhas de divisa. Também deverá ser indicada a distância das edificações até o limite da APP (se houver);
- 14) No caso de ampliação de construção, indicar as **construções existentes** e o número do Habite-se referente a essas áreas;
- 15) **Quadro resumo de áreas comparativo (permitido/necessário pela lei versus áreas do projeto)**, contendo:
- Área construída permitida**, multiplicando-se a área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento básico (CA) definido nos Anexos 7 e 9 do Plano Diretor;
  - Área de projeção máxima da edificação**, multiplicando-se a área do terreno pela Taxa de Ocupação (TO) definida nos Anexos 7 e 9 do Plano Diretor. A área de projeção máxima de construção -seja ela área computável ou não-computável- deverá adequar-se à área de projeção máxima da edificação, considerando o terreno real;
  - Área permeável mínima** e a área permeável no projeto. Nos locais onde há exigência da área permeável ser composta por vegetação nativa, deverá ser apresentado projeto à parte com as espécies e com o projeto de plantio;
- 16) **Pontos de ligação com a rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto**. Na ausência de rede, deverá ser apresentado o **projeto de fossa séptica ou fossa ecológica e filtro anaeróbio dentro do imóvel**, bem como a solução para abastecimento de água. Deverá haver indicação de distância dos elementos constituintes destes sistemas com as edificações, limites do imóvel e APP, bem como o sentido de escoamento e destino dos efluentes gerados;
- 17) **As áreas molhadas** deverão atender aos requisitos mínimos exigidos pelo Código Sanitário do Estado até que seja aprovado o Código de Edificações do Município de São Bento do Sapucaí;
- 18) **No caso de uso não-residencial**, qualquer que seja, as edificações deverão ser acessíveis a portadores de necessidades especiais.
- 19) **Especificar o elemento separador entre passeio e os alinhamentos do imóvel** com as vias públicas, restringindo a acessibilidade de veículos.
- 20) **Quando houver previsão de vagas de estacionamento no imóvel**, deverão ser verificadas as dimensões mínimas das vagas de estacionamento abaixo relacionadas:

TIPO DE VEÍCULO	DIMENSÃO MÍNIMA DA VAGA
<b>Bicicleta</b> (dimensão média para instalação de um paraciclo)	0,70 x 1,85m
<b>Moto</b>	1,20 x 2,50m
<b>Automóvel e táxi</b>	2,50 x 5,00m
<b>Veículo utilitário</b> (vans, peruas, veículo funerário, veículo de valores)	2,40 x 6,00m
<b>Veículo de emergência</b> (ambulância, bombeiro, polícia militar)	2,40 x 6,00m
<b>Veículo Urbano de Carga (VUC)</b>	3,00 x 7,00m (altura 4,40m)
<b>Veículo de carga leve</b>	3,10 x 9,00m (altura 4,40m)
<b>Veículo de carga média</b>	3,50 x 11,00m (altura 4,40m)
<b>Veículo de carga grande</b>	3,50 x 20,00m (altura 4,40m)
<b>Ônibus</b>	3,50 x 13,00m



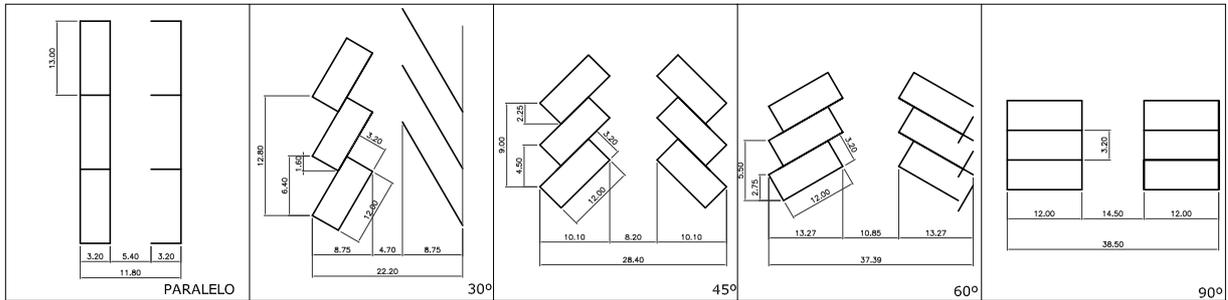
- a) Atividades em que seja necessária atividade de carga e descarga terão análise específica da Secretaria de Obras e Serviços Municipais;
  - b) Vagas com lateral junto à parede deverão ter mais 30cm (trinta centímetros), de forma a facilitar o acesso de veículos à vaga.
  - c) As vagas de estacionamento não poderão ocupar o passeio público, nem poderão ser implantadas sobre a área mínima permeável dos lotes, em faixa *non aedificandi* das estradas e rodovias e em APP.
  - d) As calçadas e estacionamentos deverão ser feitos com técnicas que comprovadamente permitam a infiltração das águas pluviais (Decreto Estadual 43.285/1998);
  - e) Os **espaços livres para manobras dos veículos** deverão atender às especificações constantes neste ANEXO (ver folha à parte).
- 21) Todas as folhas de projeto deverão apresentar o **selo padrão**, com as informações e dados constantes neste ANEXO (ver folha à parte).

**Processos de desdobro ou remembramento de lotes** em que haja edificações deverão apresentar a situação atual e a situação pretendida, indicando, para cada parte, o lote remanescente e os recuos e exigências a serem atendidos.

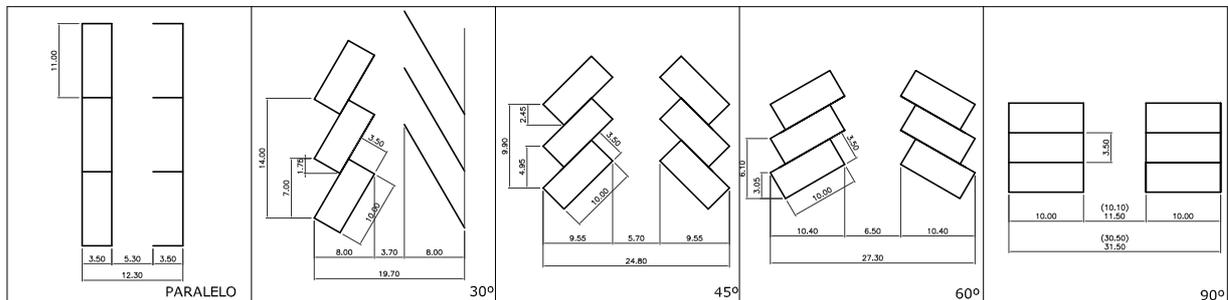


PARÂMETROS DE ÁREA DE MANOBR E VAGAS PARA ESTACIONAMENTO,  
DE ACORDO COM O TIPO DE VEÍCULO

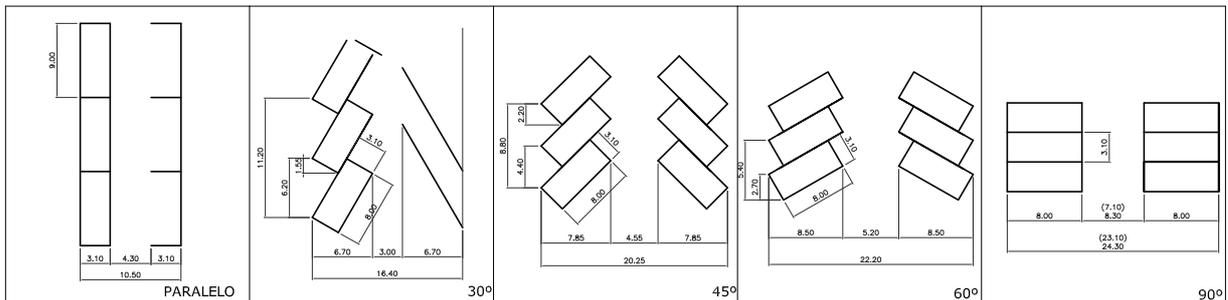
ÔNIBUS



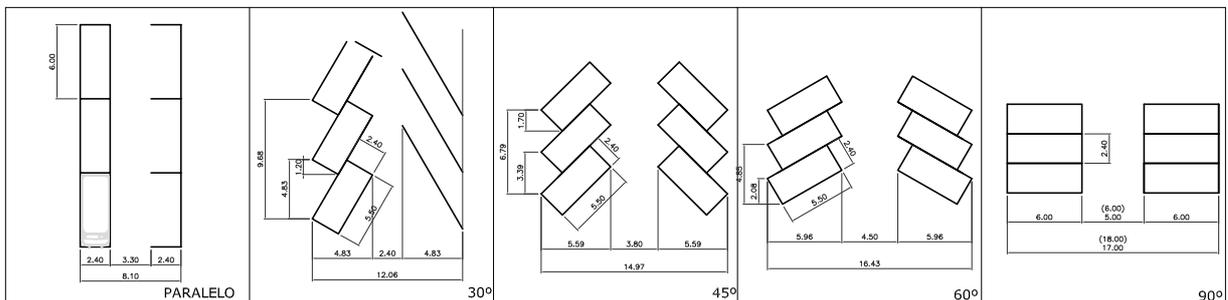
VEICULOS CARGA MÉDIO



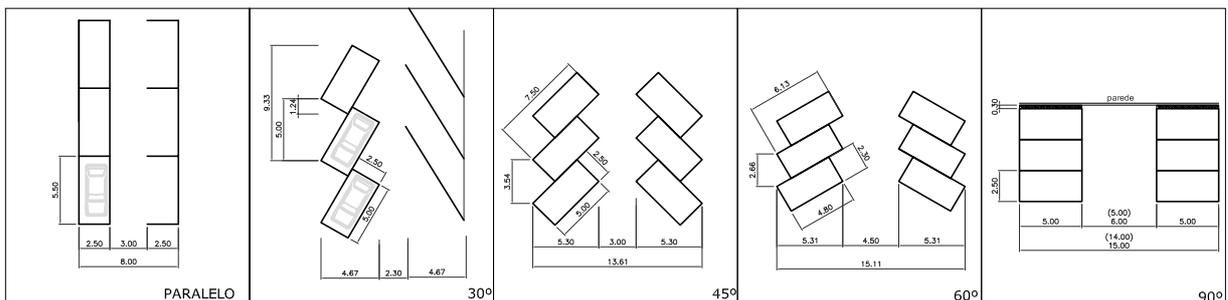
VEICULOS DE CARGA LEVE



VEICULOS UTILITÁRIOS

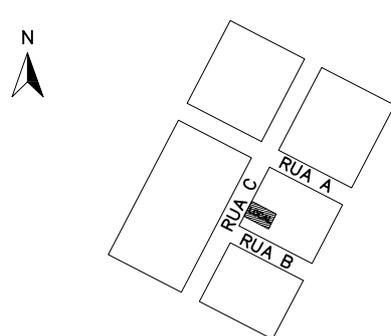


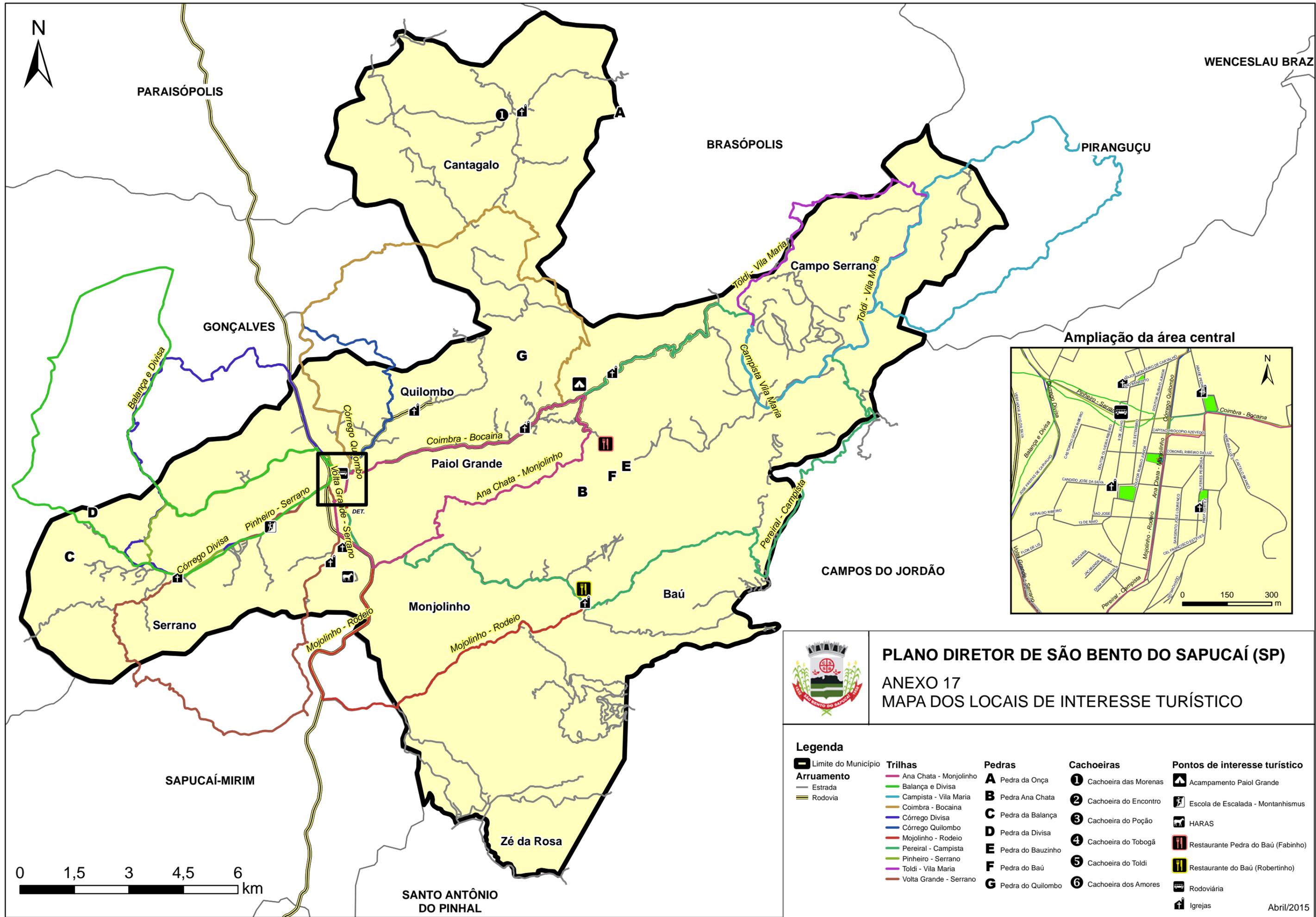
VEICULOS LEVES





MODELO DE SELO PADRÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO COM O CARIMBO JÁ INCLuíDO  
Medidas do desenho em centímetros - modelo sem escala

<b>PROJETO DE ARQUITETURA</b>	FOLHA	2.00
13.00	3.50	2.00
PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE (especificar uso e categoria de uso – Anexo 12) LOCAL: RUA _____, N° (se houver) QUADRA _____ LOTE _____ BAIRRO _____ UP _____ (unid. de planejamento) ZONEAMENTO: _____ ZONEAMENTO: _____ PROPRIETÁRIO: nome do proprietário _____ ESCALA: 1:100 DATA: __/__/__		
SITUAÇÃO SEM ESCALA  indicar pelo menos três ruas indicar coordenadas X e Y em UTM DATUM SAD 69	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA O RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.  local para assinatura do proprietário Obs: se mais de um, deverá haver a anuência dos demais proprietários _____ (nome do proprietário) PROPRIETÁRIO telefone e-mail  local para assinatura do autor do projeto _____ (nome do autor do projeto) AUTOR DO PROJETO Inscrição Municipal: _____ CREA ou CAU: _____ ART/RRT: _____ telefone/e-mail: _____  local para assinatura do responsável técnico _____ (nome do responsável técnico) RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO Inscrição Municipal: _____ CREA ou CAU: _____ ART/RRT: _____ telefone/e-mail: _____	1.00
QUADRO DE AREAS ÁREA DO TERRENO _____ m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (distinguir por pavimento) _____ m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUÍDA NÃO-COMPUTÁVEL (ver definições no Anexo 13 do PD) _____ m <sup>2</sup> ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA _____ m <sup>2</sup>		
APROVAÇÃO / OBSERVAÇÕES <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;">                     PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)                      PROCESSO N° _____/_____                      5.00 CONFERIDO _____                      APROVADO _____                      EM ____/____/_____                      8.00                 </div>		
1.00	16.50	1.00

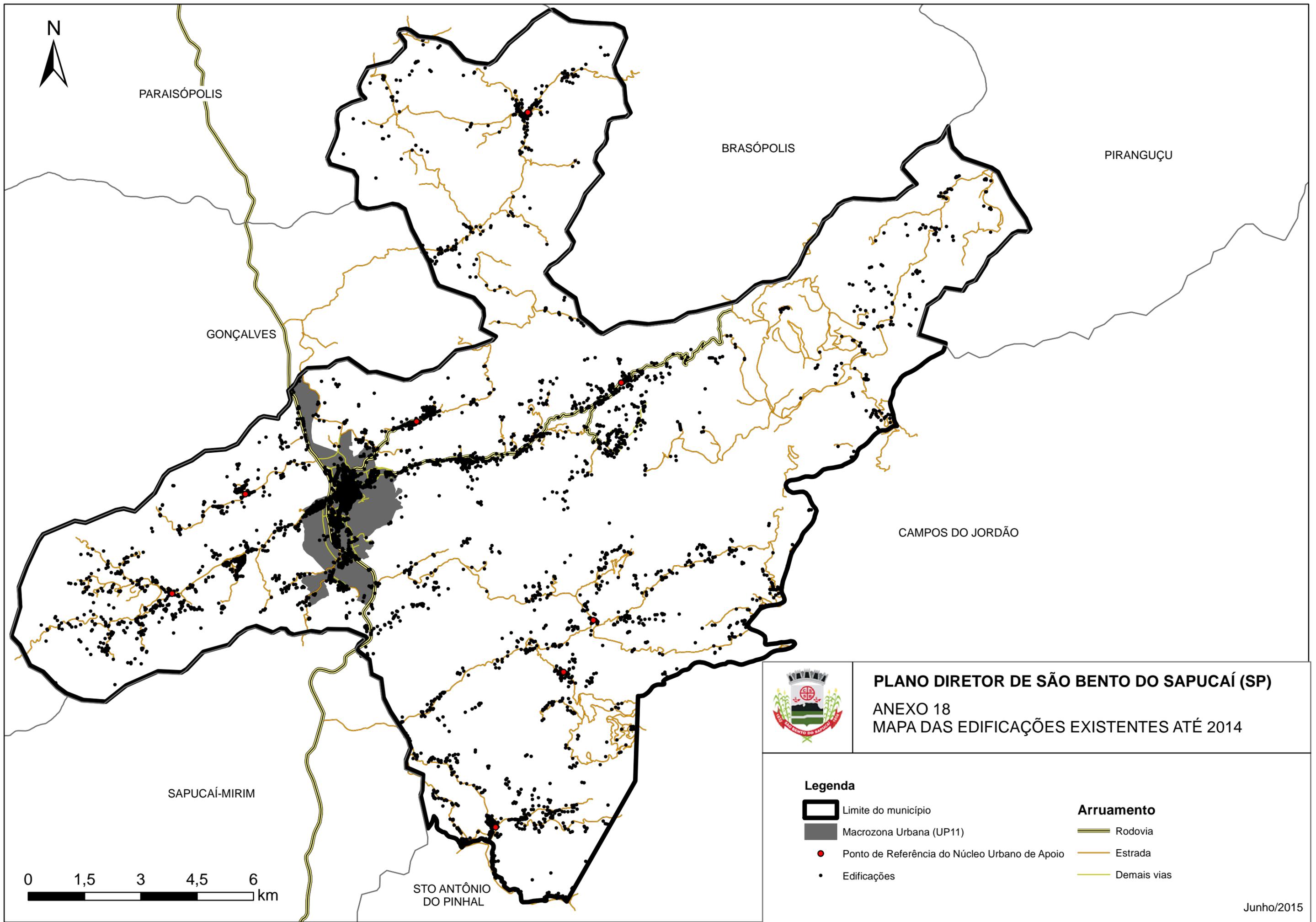


**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 17**  
**MAPA DOS LOCAIS DE INTERESSE TURÍSTICO**



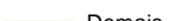
**Legenda**

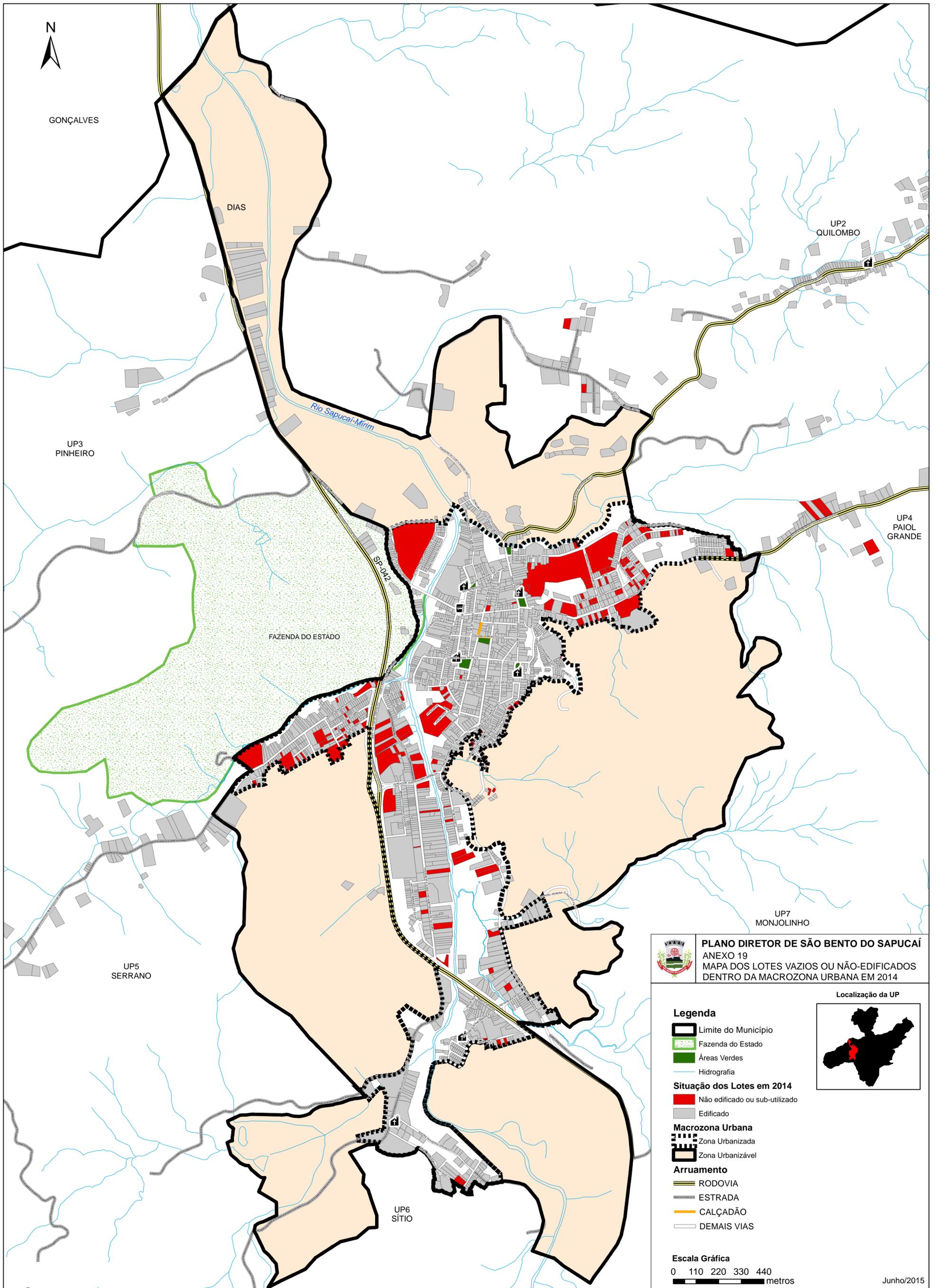
- |                     |                        |                            |                       |                                      |
|---------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Limite do Município | <b>Trilhas</b>         | <b>Pedras</b>              | <b>Cachoeiras</b>     | <b>Pontos de interesse turístico</b> |
| Estrada             | Ana Chata - Monjolinho | <b>A</b> Pedra da Onça     | Cachoeira das Morenas | Acampamento Paiol Grande             |
| Rodovia             | Balança e Divisa       | <b>B</b> Pedra Ana Chata   | Cachoeira do Encontro | Escola de Escalada - Montanhismus    |
|                     | Campista - Vila Maria  | <b>C</b> Pedra da Balança  | Cachoeira do Poção    | HARAS                                |
|                     | Coimbra - Bocaina      | <b>D</b> Pedra da Divisa   | Cachoeira do Tobogã   | Restaurante Pedra do Baú (Fabinho)   |
|                     | Córrego Quilombo       | <b>E</b> Pedra do Bauzinho | Cachoeira do Toldi    | Restaurante do Baú (Robertinho)      |
|                     | Mojolinho - Rodeio     | <b>F</b> Pedra do Baú      | Cachoeira dos Amores  | Rodoviária                           |
|                     | Pereiral - Campista    | <b>G</b> Pedra do Quilombo |                       | Igrejas                              |
|                     | Toldi - Vila Maria     |                            |                       |                                      |
|                     | Volta Grande - Serrano |                            |                       |                                      |

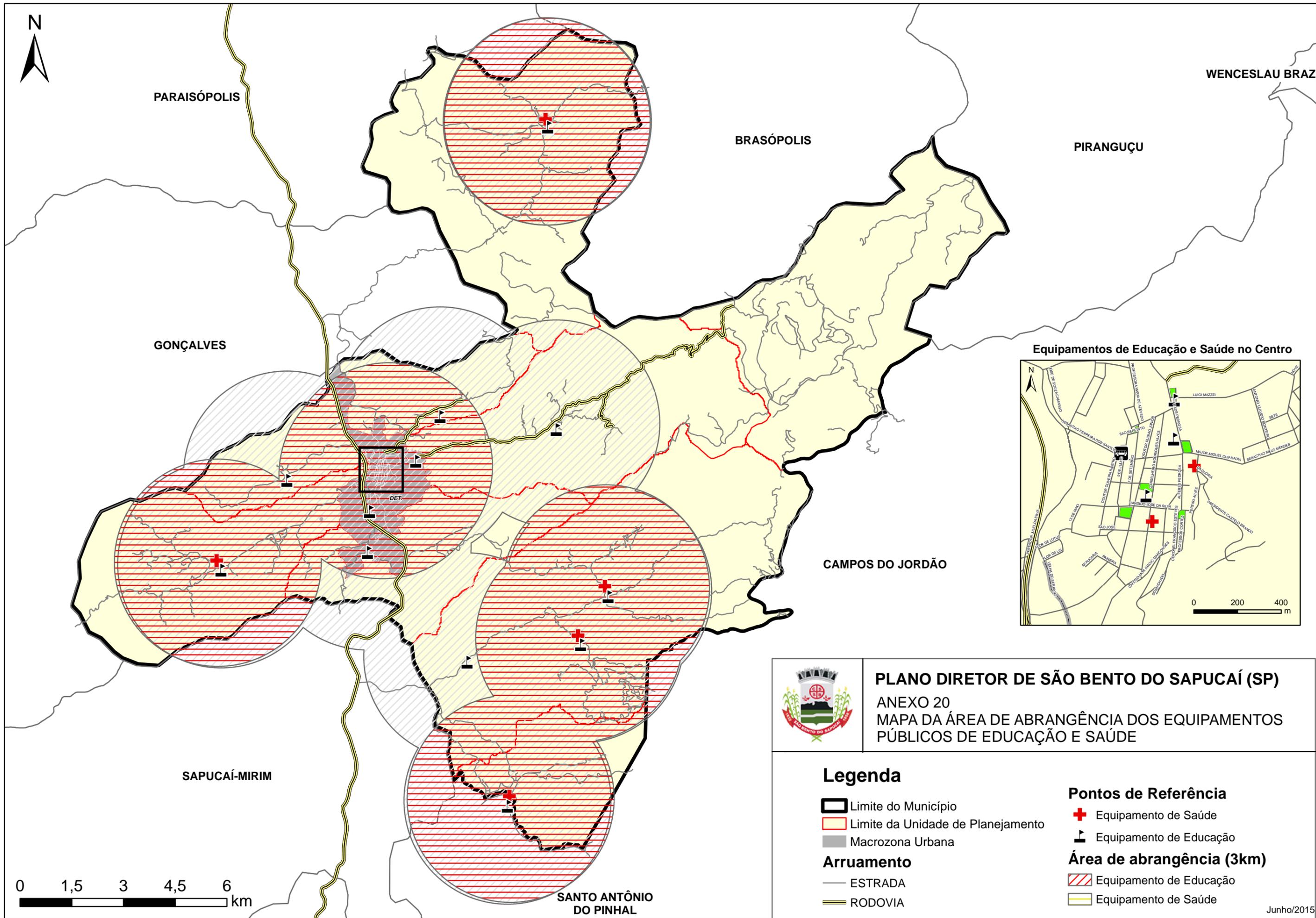


**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 18**  
**MAPA DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES ATÉ 2014**

**Legenda**

- |   |   |
|---|---|
|  Limite do município                           |  Rodovia     |
|  Macrozona Urbana (UP11)                       |  Estrada     |
|  Ponto de Referência do Núcleo Urbano de Apoio |  Demais vias |
|  Edificações                                   |   |





**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP)**  
**ANEXO 20**  
**MAPA DA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE EDUCAÇÃO E SAÚDE**

**Legenda**

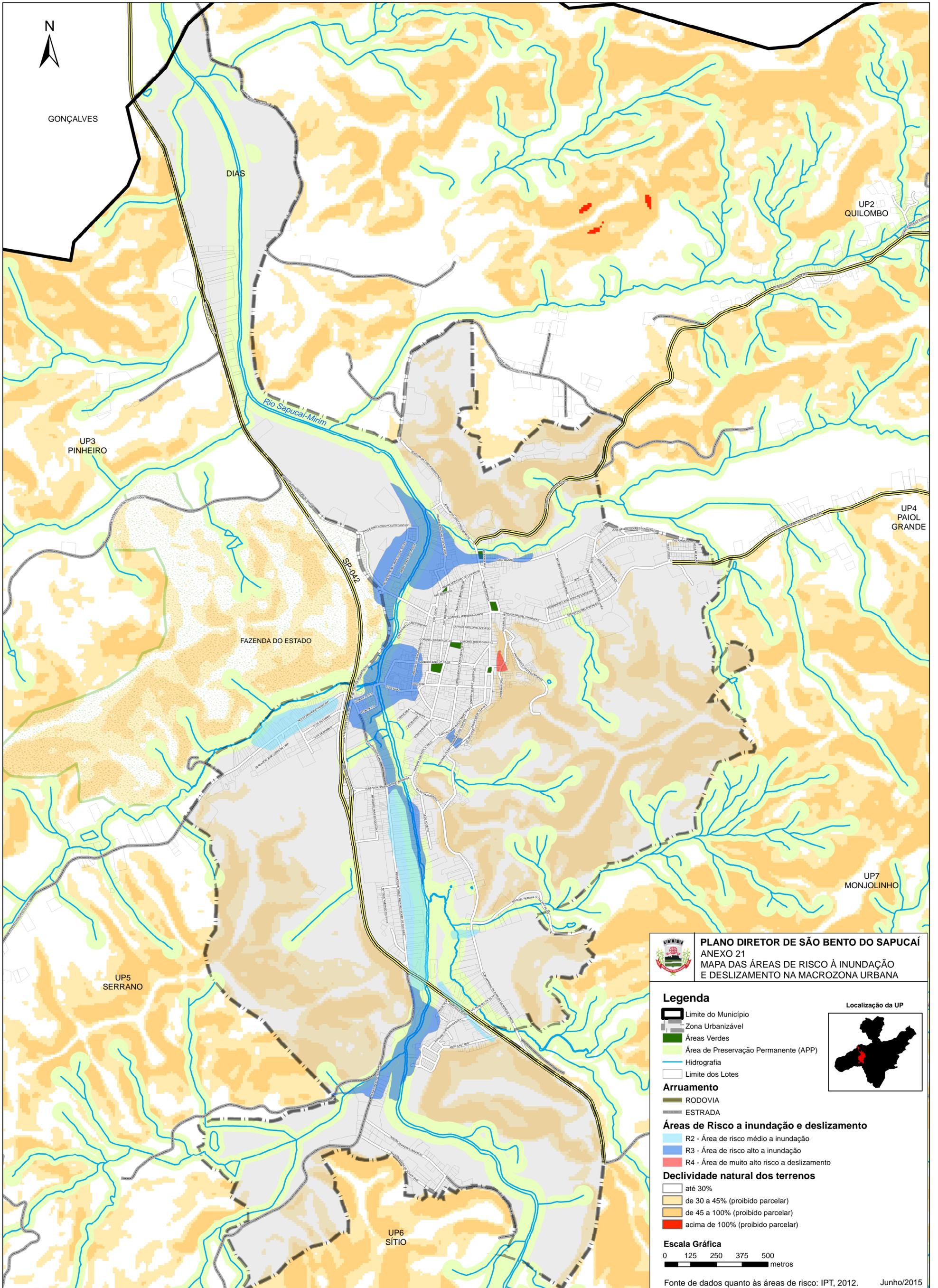
- Limite do Município
- Limite da Unidade de Planejamento
- Macrozona Urbana
- Arruamento**
- ESTRADA
- RODOVIA

**Pontos de Referência**

- Equipamento de Saúde
- Equipamento de Educação

**Área de abrangência (3km)**

- Equipamento de Educação
- Equipamento de Saúde



**PLANO DIRETOR DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**ANEXO 21**  
**MAPA DAS ÁREAS DE RISCO À INUNDAÇÃO E DESLIZAMENTO NA MACROZONA URBANA**

**Localização da UP**

**Legenda**

- Limite do Município
- Zona Urbanizável
- Áreas Verdes
- Área de Preservação Permanente (APP)
- Hidrografia
- Limite dos Lotes

**Arruamento**

- RODOVIA
- ESTRADA

**Áreas de Risco a inundação e deslizamento**

- R2 - Área de risco médio a inundação
- R3 - Área de risco alto a inundação
- R4 - Área de muito alto risco a deslizamento

**Declividade natural dos terrenos**

- até 30%
- de 30 a 45% (proibido parcelar)
- de 45 a 100% (proibido parcelar)
- acima de 100% (proibido parcelar)

**Escala Gráfica**

0 125 250 375 500 metros

Fonte de dados quanto às áreas de risco: IPT, 2012. Junho/2015

