



Imagem pintura Nelson Screnci, artista plástico.

Conselho Municipal Desenvolvimento Territorial – CMDT 2019 / 2020

Lei Complementar N. 1841 / 29 novembro 2016

“ O Planejamento territorial urbano tem sido desenvolvido e aplicado de forma a ordenar o crescimento das cidades e minimizar os problemas decorrentes dos processos de urbanização. E tem sido curiosa a experiência brasileira em planejamento urbano, já que, geralmente, ele é demandado e elaborado após a desorganização espacial ter-se tornado uma realidade.”

Juca Villaschi , Urbanização Brasileira

2011

oito ano antes de 2019

ETU
Escritório Técnico de Urbanismo
de São Bento do Sapucaí

Proposta e Diagnóstico
Arquiteta Urbanista Elisabeth Forbes
Arquiteto Urbanista Silvio Manoel do Nascimento

São Bento do Sapucaí
2012 - 2022



mapa regiões administrativas do Brasil. fonte: www.ibge.gov.br, acesso em 22/11/2012

8. Introdução

8.1 Território

São Bento do Sapucaí situa-se no caminho que liga o sul do Minas Gerais à região central do país, localiza-se relativamente próxima de grandes polos econômicos do Vale do Paraíba (São José dos Campos, Taubaté, Campos do Jordão, entre outros) e do Litoral Norte.

Sua principal via de acesso é através da SP-42 e Via Dutra, rodovia de pista dupla, que faz a ligação com a cidade de São Paulo e o Rio de Janeiro. Além desta, conta ainda, com mais outras rodovias ligando à Campos do Jordão, Taubaté e São José dos Campos.

São Bento do Sapucaí destaca-se pela sua riqueza natural e qualidade de vida.

16



Legenda Microregiões

Fonte: www.inec.org.br, Mapa Microregiões Vale do Paraíba e Litoral Norte - RBCAC, 2008, acesso em 22/11/2012

Localiza-se na Região Leste do Estado, é importante polo turístico e cultural. Possui mobilidade intermunicipal com movimentos pontuais, que se organizam de vários fatores, comércio, educação, eventos, saúde e trabalho.

17

5.2 – Dados Geográficos

São Bento do Sapucaí, concentra serviços de turismo e esportes de aventura.

Representada pelo turismo e produção pecuária e hortifrutigranjeiros, concentra atividade comercial e financeira pequena. Embora o dinamismo seja pequeno, há problemas sociais, como veremos mais a frente, que se refletem na ocupação do território.

Hoje a cidade possui áreas com habitações precárias e de risco. São Bento do Sapucaí tem diante de si o maior de seus desafios, a criação de uma sólida estrutura econômica / urbana na direção de equilibrar os níveis de qualidade de vida, incorporando sua modernização à ordenação do espaço urbano.

Na tabela ao lado, notamos que a cidade está optando pelo modo de transporte rodoviário particular.

Fonte: IBGE Censo 2010.

Área Territorial	253,045 km ²
População Urbana	5.040 hab.
População Rural	5.428 hab.
População Total	10.468 hab.
Índice Pobreza	0,39 / Gini

Densidade Demográfica	41,44 hab. / Km ²
Veículos	3.574 veículos
Esgoto Tratado	%
Coleta de Esgoto	%

6.3 Vale do Paraíba e Litoria Norte



Mapa: Região Vale do Paraíba e Litoria Norte. Fonte: www.mma.gov.br, acesso em 25/11/2012.

20

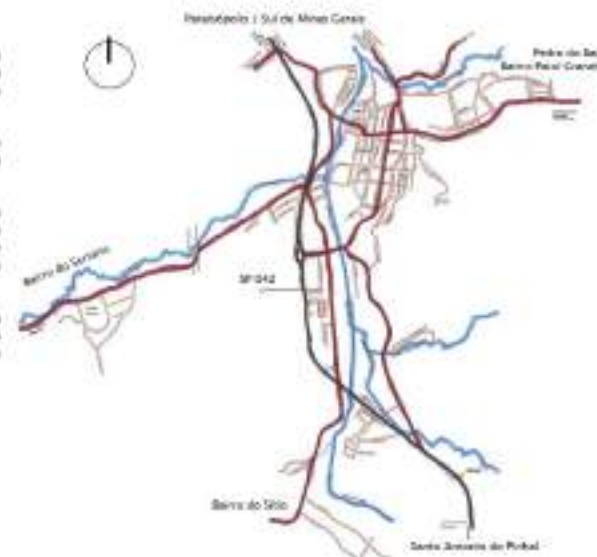
7 - Viário

O viário de São Bento do Sapucaí, contém algumas vias e ruas principais e uma via expressa, estrada, que a conecta com outras estradas da região.

Esta via expressa (preto) também é importante canal de escoamento de produtos e matéria-prima para a cidade.

As principais vias e ruas (vermelho) em alguns momentos acompanham o rio Sapucaí Mirim e outros córregos. As vias e ruas principais, se conectam a outros bairros mais a leste, noroeste e sudoeste, estas, se porem, não se completam.

A região central contém ruas originais da formação da cidade, sua calha e passeio público não acompanharam o seu crescimento e desenvolvimento.



Fonte: Elaboração própria.

27

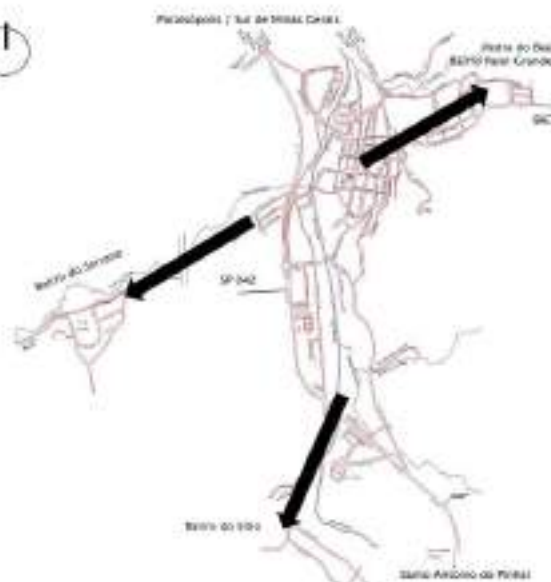
8 - Expansão Urbana

A cidade ficou muito tempo consolidada, isto ocorreu até início da década de 2000.

Os vetores de crescimento da mancha urbana estão indo em direção a noroeste, sudoeste e a leste, em direção a Pedra do Baú, área, rica em córregos e nascentes, muitas nativas, sendo ocupada por lotes e construções irregulares.

Existe um alerta! Como a cidade chegará a considerar os municípios e as APP's (Área de Proteção Ambiental), Monumento Natural (Molhe), desta área?

O Centro, é pouco denso, a partir destes novos vetores de expansão urbana, criando um solo rico a ser explorado pelo mercado imobiliário no futuro.



Fonte: Elaboração própria.

28

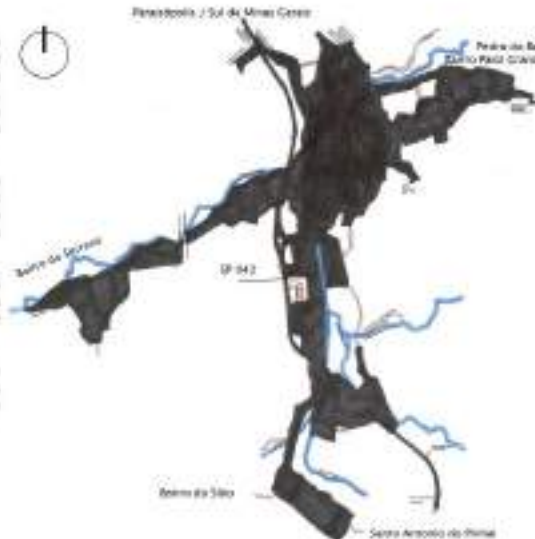
8 - Mancha Urbana

Os vazios urbanos, lotes sem função social, existentes no tecido urbano do município, correspondem as áreas não ocupadas e sem beneficiários. Estas localizadas de forma fragmentada e em alguns casos estão próximas de APP's, por isso, devem ser trabalhadas. Outros, acompanham os corpos d'água e aparecem conforme a mancha urbana cresce, sem planejamento.

Os vazios apontados nesta escala, foram marcados conforme a ocupação urbana. Não estão considerados terrenos as funções que possam ser caracterizados como vazios, tais como estacionamento, prédios e casas abandonadas.

Não se que os poucos vazios existentes, são áreas fideis de serem ocupadas, podendo virar uma mancha única, a partir dos espaços deixados pelos loteamentos existentes e em construção.

Estes vazios podem serem ocupados, com programas que venham conter e equilibrar o crescimento, e os vetores dos loteamentos com infra-estrutura e equipamentos urbanos para as habitações, lazer e cultura.



Fonte: Elaboração própria.

29



10 – Parques e Praças

Neste desenho, estão marcadas as praças. Apesar de São Bento do Sapucaí possuir várias praças de pequena porte, elas não cumprem a função social para a população. São pequenas praças na escala do bairro sem potencial urbanístico.

Vistos como uma possibilidade de projeto, quando enxergamos melhor o potencial dos corredores verdes, mananciais e APP's, notamos que há pouca área verde na cidade, com programas sociais, como os parques urbanos.

Há uma necessidade urgente de planejar novos parques na escala da cidade, visando atender e valorizar a vida. Estes espaços de lazer e ocio, podem se relacionar diretamente com a habitação, lazer, cultura e trabalho, servindo como um lugar de respiro.

Fonte: Elaboração própria.

30

11 – Equipamentos

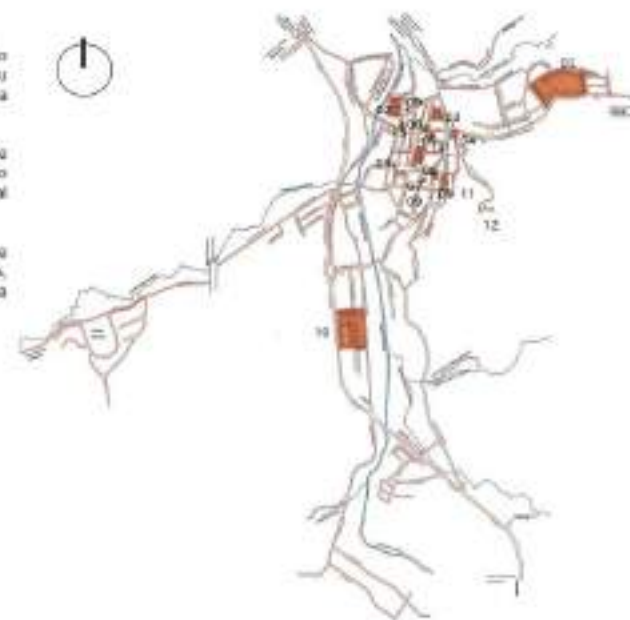
Os equipamentos urbanos existentes são poucos, não se conectam com nenhum outro programa do seu entorno. Isolados, sobrecarregam-se com a responsabilidade de cumprir a demanda da cidade.

Os equipamentos de eventos como o ginásio coberto e campo de futebol, estão às margens das avenidas e rio Sapucaí Mirim respectivamente, distante da área central da cidade.

Na área central existem alguns equipamentos e comércios importantes. São eles: Igrejas, Praças, Escolas, Pronto Socorro, Corpo de Bombeiros, Câmara Municipal, Bancos, Supermercados e Comércio.

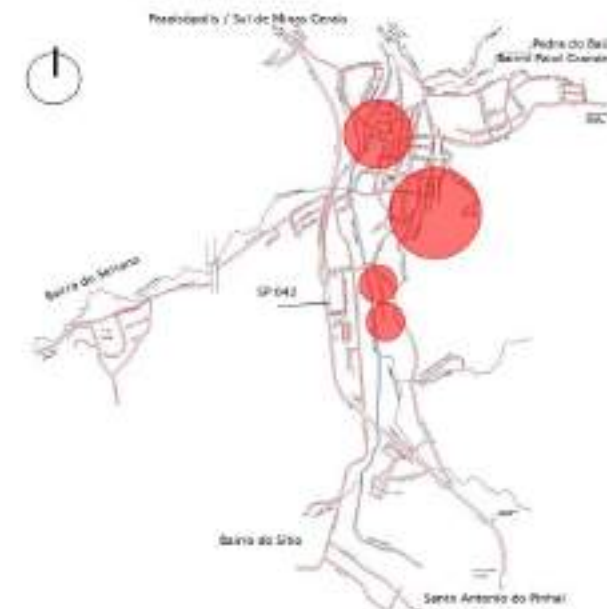
LEGENDA

- 1 – Prefeitura
- 2 – Campo Futebol Canindé
- 3 – Escola
- 4 – Santa Casa / Hospital
- 5 – Pronto Socorro
- 6 – Corpo Bombeiros
- 7 – Delegacia
- 8 – Câmara Municipal
- 9 – Igreja
- 10 – Ginásio Coberto
- 11 – Cemitério
- 12 – Cruzeiro Mirante
- 13 – Rodoviária
- 14 – Fórum



Fonte: Elaboração própria.

31



12 – Habitações Precárias / Áreas de Risco

Considerando todos os elementos pesquisados anteriormente e agora comparando as habitações em São Bento do Sapucaí vemos que, essa discussão envolvendo a qualidade de vida, ou melhor, vida qualificada, é bastante complexa e envolve diferentes perspectivas e métodos para a compreensão e composição deste item.

Além disso, pressupõe-se que uma concepção idealista não é suficiente para trabalhar essa categoria. Kant define o espaço como uma categoria da intuição, onde ele não é uma materialidade, mas sim uma forma de perceber as fenômenos, "espaco nesse sentido, não é uma realidade objetiva externa ao sujeito, mas é um elemento da capacidade cognitiva do próprio sujeito".

Nesta abordagem idealista do espaço, notamos que São Bento do Sapucaí possui alguns pontos de área de risco, consequentemente precárias, causados pela má qualidade de espaço habitacional, urbano e núcleos de desastres naturais e violência que sofre destas contradições e conflitos.

Favelas e habitações precárias	34
Habitantes em condições	120

Fonte: CENAD 2008

Fonte: Elaboração própria.

32

vetores de crescimento

X

Viário

X

mancha urbana

X

parques / praças

X

equipamentos urbanos

X

áreas de risco / regularização



1. Casas às margens do Rio Sapucaí Mirim, 2. Igreja obstruindo passeio público, 3. Casas área de risco, 4. Casas às margens do Rio Sapucaí Mirim e esgoto clandestino, 5. Boca de inspeção esgoto às margens do Rio Sapucaí Mirim, 6. Poste, lixo obstruindo passeio público. Fotos: 21/10/2012.



Acesso principal cidade jogando fluxo rua calha reduzida, criando um nó de difícil passagem, 2. Rio Sapucaí Mirim, 3. Caminhão tomando mais da metade da largura da rua, 4. Ruas com mãos dupla e estacionamento ambos os lados, 5. Pessoas andando no meio da rua / estrada , 6. Carro sobre passeio público.
Fotos: 21/10/2012.

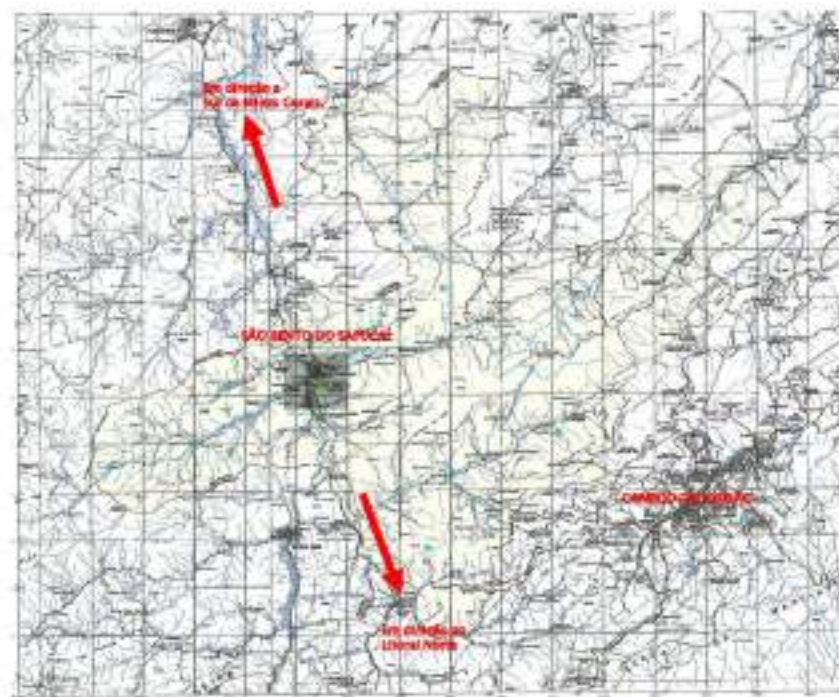


A cidade al via geografia fazendo parte deste desenho territorial que nos abre novas oportunidades de reflexões de reconhecidas a valorização das margens, com a possibilidade de projetos, tornando-se uma matriz importante e fazendo parte deste novo olhar sobre a hidrografia.

39



- Áreas de risco (deslizamento e acima de 30% inclinação) ;
- Encostas de morros;
- Fundos de vale (APP);
- Margens de rios, córregos e nascentes (Várzeas)
- Reserva legal 20%;
- Mata Ciliar



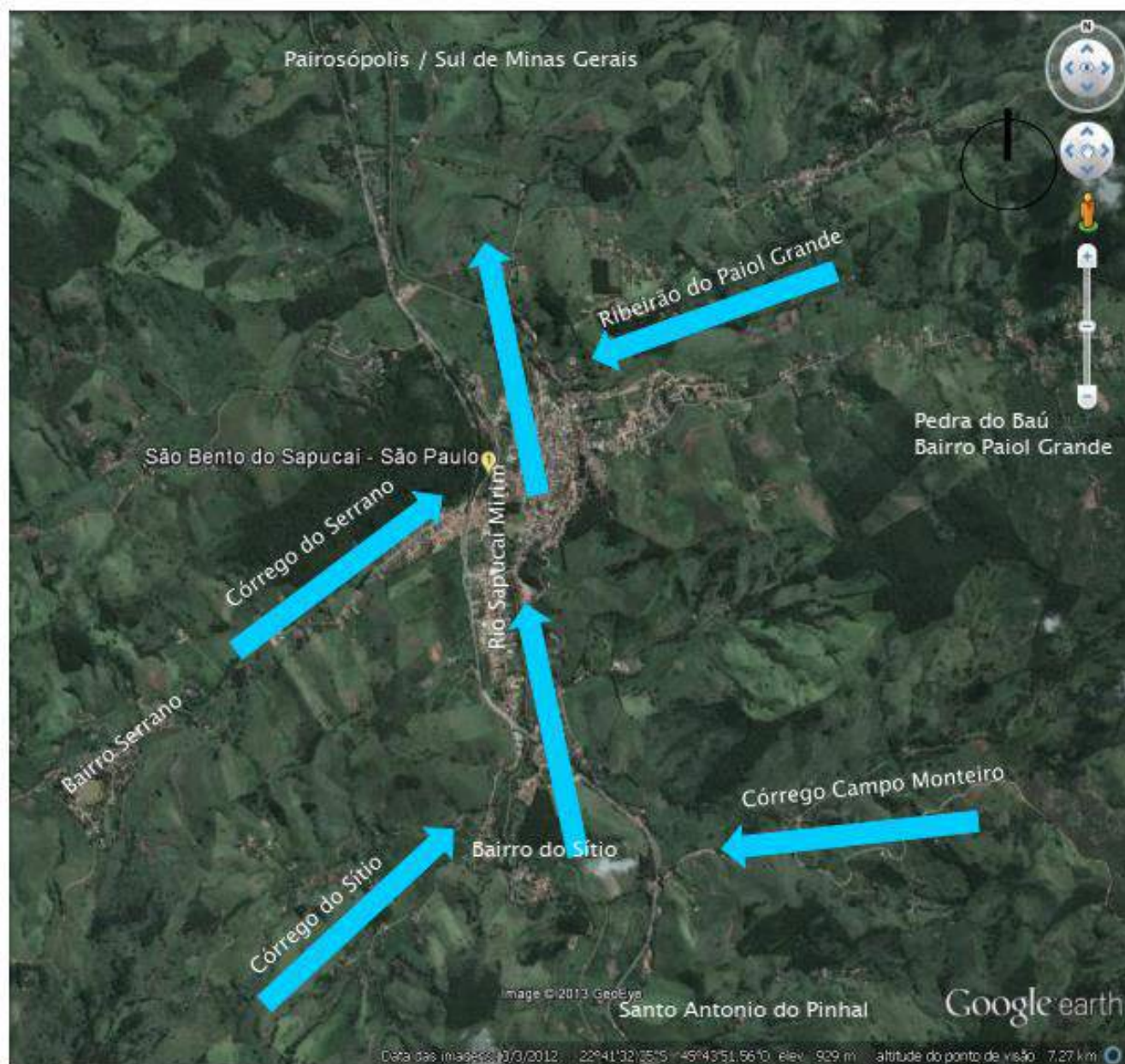


Imagem cidade de São Bento do Sapucaí fluxo das águas. Fonte: www.googleearth.com, acesso em 14 / 08 / 2012.

No desenho anterior, é possível notar a cidade implantada no meio hidrográfico riquíssimo com várias nascentes de córregos, ribeirões e rios que se originam nesta região.

A cidade nasceu às margens do Rio Sapucaí Mirim, que originou o desenvolvimento da pecuária e hortifrutigranjeiros da cidade e região.

As áreas mais ao noroeste, sudeste e leste ficaram por muito tempo desocupadas, por isso, esses córregos estão preservados. No entanto, hoje, fazem parte do foco de atuação de investimentos público/privado, como por exemplo, os loteamentos e equipamentos urbanos.

Não podemos considerar estes córregos e rio como canais para a cidade, mas como elementos de vida e vazios com funções sociais a serem respeitados.

Estes cursos d'água ainda estão aflorados e pouco poluídos, elemento importante a ser considerado.



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



LEI COMPLEMENTAR Nº 1841, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2016

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

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

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

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

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

TÍTULO 2. DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

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

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

2016

cinco anos depois de 2011



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



Art. 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 subcidadania e a valorização da cidadania;
- II. Fortalecer os órgãos municipais com programas de capacitação, gestão e implantação de sinais 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, os recursos naturais e as atividades econômicas e administrativas realizadas no território como meios a serviço da promoção do desenvolvimento humano;
- V. Combater as causas da pobreza e reduzir as desigualdades sociais;
- VI. Preservar, proteger e recuperar o meio ambiente e o patrimônio cultural, histórico, paisagístico, artístico e arquitetônico do Município.

Art. 6º - São diretrizes do Plano Diretor:

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

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

- I. Fomentar e controlar a já nascente tendência ao desenvolvimento do turismo, dando o suporte territorial necessário e fornecendo as bases para a elaboração de programas estratégicos ligados à formação de mão de obra e consolidação desse setor como atividade econômica;
- II. Criar condições para o aperfeiçoamento e renovação contínua da tradicional vocação agrícola, pecuária e artesanal, possibilitando a permanência da população rural com meio qualidade e serviços;
- III. Promover o plano ordenamento territorial a partir da fiscalização e regulamentação fundiária que se adequa 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 ambientista sua permanência no município, a partir da articulação dos setores econômico, educacional, social, turístico e rural em torno das políticas complementares ao desenvolvimento territorial, previstas no TÍTULO 5 desta Lei.

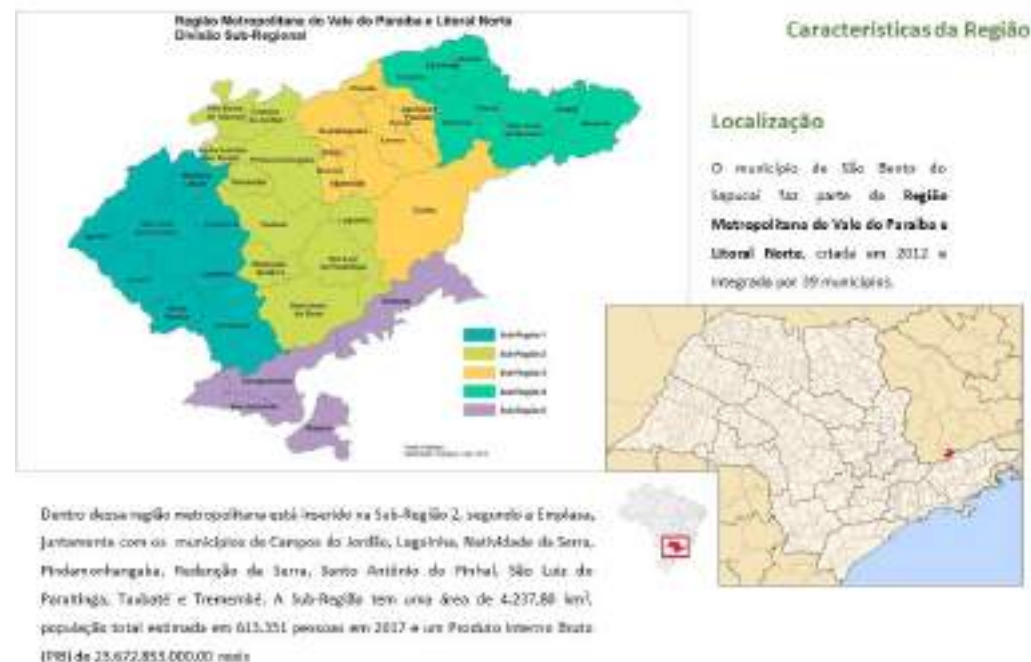
TÍTULO 3. DA FUNÇÃO SOCIAL

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:

Estância Turística de São Bento do Sapucaí - SP

2018

dois anos depois da implantação do Plano Diretor



Características da Região

Relevo

Dentro dessa região está a **Serra da Mantiqueira**, uma cadeia montanhosa extensa que passa por três estados do Brasil: São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro. O trecho paulista abrange os municípios de Campos do Jordão, São Bento do Sapucaí e Santo Antônio do Pinhal, as três cidades são estâncias climáticas.

Bacia Hidrográfica

O Município também se insere na **Unidade Regional de Planejamento 1 (URP1)** composta pelas Unidades Hidrográficas de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHI) da Mantiqueira (UGRHI 1) e do Paraíba do Sul (UGRHI 2), divisão essa que tem como objetivo a futura criação do Zoneamento Ecológico-Econômico.



População de São Bento do Sapucaí

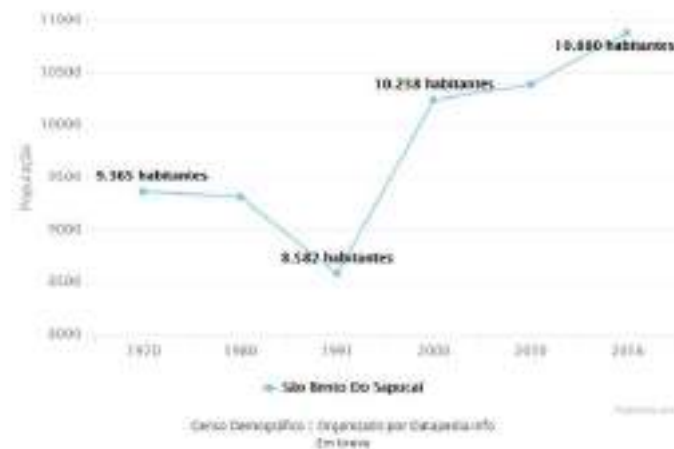
- 10.460 habitantes (Censo 2010)
- 52% moradores rurais
- 10% idosos
- 62% de permanência da população local
- 27% de migrantes



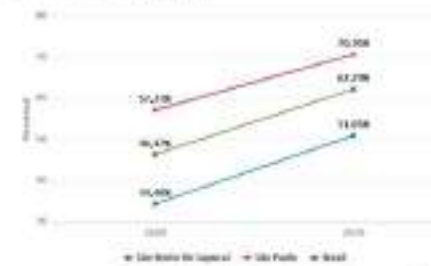
Crescimento Populacional

Evolução da População

Atividade Econômica e Desenvolvimento Regional - 2010 a 2016



Educação - Percentagem de Oportunos com Ensino Fundamental Completo - População residente em 15 anos (2000-2016)



Grau de Instrução da População

- 92% alfabetizados
- 62% não possui instrução ou possui fundamental incompleto
- 16,6% possui curso médio ou superior incompleto

Atividades Econômicas do Município

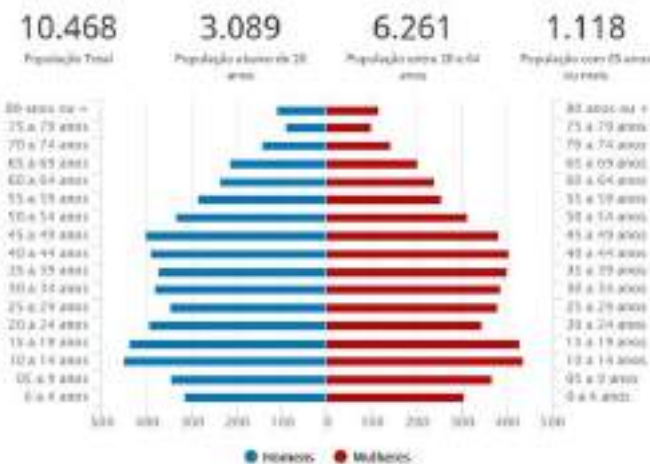
- 19,4% do trabalho no setor primário
- Agricultura e pecuária
- 30 % dos empregos formais do setor de serviços vinculados ao Turismo

Cat	Informação	Valor	%
1	Alfabetização e fundamental incompleto	9.645 habitantes	88,9%
2	População acima de 15 anos	9.624 habitantes	88,5%
3	Alfabetização e superior incompleto	1.797 habitantes	16,3%
4	Fundamental completo e médio incompleto	602 habitantes	5,6%
5	Superior completo	602 habitantes	5,6%
6	Não determinado	5 habitantes	0,0%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2010. Organizado por Datafolha Info em Breve.

Faixa Etária da População

Pyramide Etária (2010)



Quadro de resumo da demanda turística

147 MIL VISITANTES
por ano, sendo 90 mil turistas

- 100% RECOMENDARIAM SÃO BENTO
- 74,9% MORAM NO ESTADO DE SP
- 56,3% BUSCAM CONTATO COM A NATUREZA
- 60% HOMENS E MULHERES CASADOS

Fonte: Estudo de demanda turística - 2016

- Visão de Cidade

Como resultado de referido processo democrático, verificou-se que o plano diretor de São Bento do Sapucaí deveria ter como pilar a garantia de algumas posturas básicas como: oferta de terra adequadamente planejada, com soluções acessíveis de desenvolvimento, redução de risco de assentamentos informais espontâneos, atenuação dos efeitos do crescimento urbano e especulação da terra, otimização do uso da terra, maximização do uso dos equipamentos urbanos existentes e desenvolvimento de nova infraestrutura em fases, de forma que compense os custos.

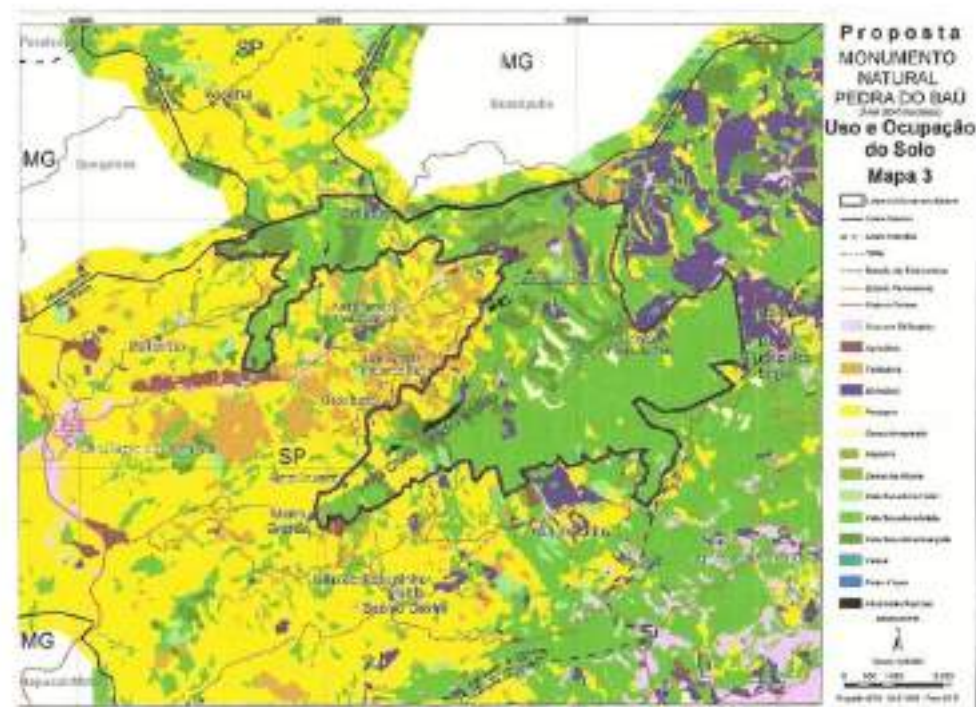
No entanto, o Plano Diretor não endereça todos os aspectos colocados para a cidade. A exemplo do sistema viário e da malha urbana que estão direcionados de forma a não considerar a hidrografia e relevo da região, além de estarem impulsionando o crescimento da cidade de forma radial. A horizontalidade tentacular, sem planejamento, desenha uma cidade mau ocupada em algumas regiões.

- objetivo do atual plano diretor de São Bento do Sapucaí é **potencializar o uso da infraestrutura social urbana, com a intenção de garantir nos próximos cinco (05) anos o acesso da população à cidade em todos os níveis**.

- Inovações e Lacunas

Políticas Complementares ao Desenvolvimento Territorial

- Política de Saneamento Ambiental
- Política de Recursos Hídricos
- Política de Desenvolvimento Sustentável
- Política de Promoção Humana
- Política de Cultura e Preservação do Patrimônio
- Política de Mobilidade Urbana



Regimentos de Parcelamento / Uso e Ocupação do Solo

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

Procedimentos:

Fixação de diretrizes pelo município
EIA/RIMA
Licença Prévia Ambiental
Elaboração de Projetos Técnicos e Urbanísticos
Diretrizes pelo Estado/Anuência prévia da autoridade metropolitana
Aprovação dos Projetos pelo Município e expedição de licença urbanística
Licença de Instalação
Execução das obras exigidas para o registro imobiliário
Registro do parcelamento no Registro de Imóveis
Execução de obras remanescentes
Licença Ambiental de Operação

Alternativas para endereçar desafios e explorar os potenciais da região

Turismo

- ecoturismo
- aventura
- cultural
- Exemplos:
 - Museu da Mantiqueira
 - Quilombolas
- base comunitária
- gastronômico
- Exemplos:
 - Doces tradicionais
 - Produção de azeite
- religioso

Consórcio entre municípios da região

- Ações Conjuntas entre os Municípios
- Exemplo:
 - Rota ecológica de caminhada e cicloturismo (Circuito Vale Europeu/SC)

Empreendedorismo jovem ligado ao turismo e ao primeiro setor



Principais Desafios e Potenciais da Região

Alto Índice de Envelhecimento da Cidade

Necessidade de estudos específicos dessa 3ª idade:

- nível de instrução, classe social, atividades desempenhadas?
- trata-se de potencial mercado consumidor?
- possuem vocação para o mercado de trabalho?
- quais as demandas específicas desse contingente?

Dispensão de Jovens

Necessidade de avaliar a motivação dessa saída:

- qual a oferta de emprego existente?
- quais as perspectivas dentro do Município?
- quais as aspirações dessa juventude? (pensar globalização apesar da zona rural)

Promoção de programas direcionados à terceira idade

- atividades de lazer/consumo para a 3a idade
- auxílio ao empreendedorismo, conectar produtor/consumidor
- programa de conscientização para preservação ambiental e turismo sustentável

Promoção de programas direcionados à juventude

- opções de ocupação para o combate ao uso de drogas (esporte, música, artes, cultura, lazer)
- oportunidades de formação técnica, de empreendedorismo
- programas de financiamento atrelados a campanhas de empoderamento para gerar sentimento de pertencimento à região

Principais Desafios e Potenciais da Região

Problemáticas Territoriais Vs. Limitação do Município

- Há problemáticas inter-relacionadas com os municípios vizinhos
- Exemplos:
 - gestão dos recursos hídricos, que deve envolver demais cidades da bacia
 - acesso e mobilidade, que deve funcionar entre municípios vizinhos
 - atratividade turística da região, que gera uma demanda que pode ser pulverizada
- Há uma limitação de recursos e de capacitação
- Pode-se pensar em ações integradas de abrangência para a região

Aptidão da Região para o Primeiro Setor

- estímulo ao cultivo de culturas para suprir demanda da região
- tornar região uma referência da produção de orgânicos, agrofloresta e técnicas sustentáveis
- incentivo à inovação no setor

Conhecimentos Tradicionais Rurais-Agrícolas Familiares e Comunidade Artística Local

- programa de valorização da instrução não convencional e reconhecimento da aptidão da comunidade
- oficinas para capacitação dos mais jovens pelos mais velhos
- incentivos fiscais para produção de culturas com manutenção de técnicas tradicionais

Universo Comunitário Articulado em Torno da Igreja Católica

- oportunidade de permeabilidade na sociedade
- estrutura de auxílio social
- há embates conceituais?

Considerações Finais

- O Plano Diretor não endereça todos os aspectos colocados para a cidade. A exemplo do sistema viário e da malha urbana que estão direcionados de forma a não considerar a hidrografia e relevo da região, além de estarem impulsionando o crescimento da cidade de forma radial. A horizontalidade tentacular, sem planejamento, desenha uma cidade mal ocupada em algumas regiões.
- Importância da implementação de um Planejamento Estratégico
- Importância Capacitação Institucional do Município
- Diante das ponderações iniciais acima, pode-se sugerir que o principal desafio de um plano diretor eficiente para município de São Bento do Sapucaí é conseguir abordar estrategicamente a relação homem-natureza, ou seja, estabelecer uma convivência sustentável entre o crescimento da urbanização e a preservação do meio ambiente, aspectos que poderiam ser solucionados por meio do empoderamento (técnico, econômico e cultural) da comunidade local que, acreditamos, seja a melhor posicionada para promover a preservação e o apreço pelo patrimônio em questão.



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



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;

11 UNIDADES DE APOIO – UP
08 NUCLEOS URBANO DE APOIO - NUA

FUNÇÃO CMDT



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



III. 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.** Apreciar, antes de serem encaminhadas à Câmara de Vereadores, as propostas de alteração do Plano Diretor Municipal e legislação correlata;
- III.** Elaborar e encaminhar ao Poder Executivo propostas de alteração do Plano Diretor Municipal e legislação correlata;
- IV.** Acompanhar a implementação dos instrumentos da política de desenvolvimento territorial previstos no Plano Diretor;
- V.** Analisar, comentar e deliberar, em conjunto com a Prefeitura Municipal, os processos de parcelamentos de solo, condomínios e empreendimentos imobiliários que necessitem da apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança quando da solicitação de Diretrizes Preliminares e quando da aprovação final;
- VI.** Encaminhar aos órgãos competentes denúncias de descumprimento, pela Prefeitura Municipal ou por particulares, das disposições constantes no Plano Diretor Municipal e na legislação correlata;

Art. 318 - O CMDT será composto pelos seguintes representantes:

- I. BLOCO DO PODER PÚBLICO**
 - a.** Um representante do Gabinete do Prefeito;
 - b.** Um representante da Secretaria de Obras e Serviços Municipais;



- c. Um representante da Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico (SETUR);
- d. Um representante da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;
- e. Um representante da Secretaria da Fazenda.

II. BLOCO DA SOCIEDADE CIVIL

- a. 3 (três) representantes de associações ou instituições da sociedade civil organizada a serem eleitos por seus pares;
- b. Um representante de uma das Unidades de Planejamento, a ser eleito pela sociedade civil.
- c. Um representante do Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor, instituído pelo Decreto Municipal nº 2.645, de 21 de outubro de 2014;

§ 1º O Executivo Municipal deverá convidar todas as associações e instituições da sociedade civil para reunião onde serão eleitos os seus três representantes e respectivos suplentes.

§ 2º Os membros do CMDT serão nomeados por ato do Poder Executivo, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a recondução.

§ 3º Os membros empossados deverão eleger na primeira reunião ordinária o Presidente e o Secretário do CMDT para o mandato de dois anos.

§ 4º Os membros do CMDT não serão remunerados sob qualquer forma, considerando os seus serviços como de interesse relevante.

§ 5º O CMDT deverá elaborar o seu Regimento Interno, ao qual será dada publicidade através de Decreto Municipal.

Art. 319 - O CMDT reunir-se-á, ordinariamente, semestralmente.

Parágrafo único. Por convocação de seu Presidente ou pelo Prefeito Municipal o CMDT poderá se reunir extraordinariamente sempre que necessário.

Art. 320 - Cabe ao Executivo municipal garantir ao CMDT o acesso a todas as informações e documentos públicos necessários ao bom desempenho e cumprimento de suas atribuições.

TÍTULO 14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 321 - Fica determinado que qualquer proposta prevista no Plano Diretor que envolva recursos financeiros - como obras de infraestrutura e aquisição de imóveis - só poderá ser executada se houver superávit da Receita, sem haver comprometimento das despesas obrigatórias de caráter continuado.

Parágrafo Único. A Prefeitura obriga-se a rever a destinação da receita para cada setor, devendo adequar processos e remanejar pessoal de forma a aumentar a eficiência dos gastos.

Art. 322 - Os imóveis que tiverem uso não-agrícola em todas as zonas da Macrozona Rururbana de que trata o **Art. 56** desta Lei, exceto na Zona Rural, poderão ser tributados com o **IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana**, desde que observado o atendimento de pelo menos 2 (dois) dos melhoramentos indicados nos incisos a seguir, conforme determina o artigo 32 do Código Tributário Nacional:



1ª FASE: PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DAS AÇÕES E TRABALHOS

2ª FASE: DEFINIR GRUPO DE TRABALHO

3ª FASE: DEFINIR PRIORIDADES E NECESSIDADES DAS
PROPOSTAS APRESENTADAS

4ª FASE: DEFINIÇÃO DO PROCESSO DE TRABALHO E
FERRAMENTAS.

5ª FASE: LEVANTAMENTO E PESQUISA DAS QUESTÕES
COLOCADAS E DEFINIDAS COMO PRIORIDADES.

01

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: redigir a descrição da área de vocação agrícola nas propriedades da Rua Luigi Strozzi, na área do centro.

JUSTIFICATIVA: A área em questão encontra-se dentro do centro urbano, com grande predominância de imóveis residenciais e imóveis comerciais, sendo que não há registro de agricultura, principalmente em relação à margem direita da via pública onde se localiza. A definição de ARA impede o crescimento linear, o próprio crescimento, a implementação do comércio e outras atividades fundamentais ao desenvolvimento urbano.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo II.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Simplificado.

Nome do Proprietário: Luis Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:

02

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: redigir a descrição da área de vocação agrícola nas propriedades da Rua Luigi Strozzi, na área do centro.

JUSTIFICATIVA: A área em questão encontra-se dentro do centro urbano, com grande predominância de imóveis residenciais e imóveis comerciais, sendo que não há registro de agricultura, principalmente em relação à margem direita da via pública onde se localiza. A definição de ARA impede o crescimento linear, o próprio crescimento, a implementação do comércio e outras atividades fundamentais ao desenvolvimento urbano.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo II.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Simplificado.

Nome do Proprietário: Luis Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:

03

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: redigir a descrição da área de vocação agrícola nas propriedades da Rua Luigi Strozzi, na área do centro.

JUSTIFICATIVA: A área em questão encontra-se dentro do centro urbano, com grande predominância de imóveis residenciais e imóveis comerciais, sendo que não há registro de agricultura, principalmente em relação à margem direita da via pública onde se localiza. A definição de ARA impede o crescimento linear, o próprio crescimento, a implementação do comércio e outras atividades fundamentais ao desenvolvimento urbano.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo II.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Simplificado.

Nome do Proprietário: Luis Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:

04

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: redigir a descrição da área de vocação agrícola nas propriedades da Rua Luigi Strozzi, na área do centro.

JUSTIFICATIVA: A área em questão encontra-se dentro do centro urbano, com grande predominância de imóveis residenciais e imóveis comerciais, sendo que não há registro de agricultura, principalmente em relação à margem direita da via pública onde se localiza. A definição de ARA impede o crescimento linear, o próprio crescimento, a implementação do comércio e outras atividades fundamentais ao desenvolvimento urbano.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo II.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Simplificado.

Nome do Proprietário: Luis Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:

PROPOSTAS / TEMAS

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: redigir a descrição da área de vocação agrícola nas propriedades da Rua Luigi Strozzi, na área do centro.

JUSTIFICATIVA: A área em questão encontra-se dentro do centro urbano, com grande predominância de imóveis residenciais e imóveis comerciais, sendo que não há registro de agricultura, principalmente em relação à margem direita da via pública onde se localiza. A definição de ARA impede o crescimento linear, o próprio crescimento, a implementação do comércio e outras atividades fundamentais ao desenvolvimento urbano.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo II.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Simplificado.

Nome do Proprietário: Luis Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: redigir a descrição da área de vocação agrícola nas propriedades da Rua Luigi Strozzi, na área do centro.

JUSTIFICATIVA: A área em questão encontra-se dentro do centro urbano, com grande predominância de imóveis residenciais e imóveis comerciais, sendo que não há registro de agricultura, principalmente em relação à margem direita da via pública onde se localiza. A definição de ARA impede o crescimento linear, o próprio crescimento, a implementação do comércio e outras atividades fundamentais ao desenvolvimento urbano.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo II.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Simplificado.

Nome do Proprietário: Luis Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: redigir a descrição da área de vocação agrícola nas propriedades da Rua Luigi Strozzi, na área do centro.

JUSTIFICATIVA: A área em questão encontra-se dentro do centro urbano, com grande predominância de imóveis residenciais e imóveis comerciais, sendo que não há registro de agricultura, principalmente em relação à margem direita da via pública onde se localiza. A definição de ARA impede o crescimento linear, o próprio crescimento, a implementação do comércio e outras atividades fundamentais ao desenvolvimento urbano.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo II.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Simplificado.

Nome do Proprietário: Luis Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: redigir a descrição da área de vocação agrícola nas propriedades da Rua Luigi Strozzi, na área do centro.

JUSTIFICATIVA: A área em questão encontra-se dentro do centro urbano, com grande predominância de imóveis residenciais e imóveis comerciais, sendo que não há registro de agricultura, principalmente em relação à margem direita da via pública onde se localiza. A definição de ARA impede o crescimento linear, o próprio crescimento, a implementação do comércio e outras atividades fundamentais ao desenvolvimento urbano.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo II.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Simplificado.

Nome do Proprietário: Luis Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:

05



06



07

proposta / temas 01



Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí
PACO MUNICIPAL PROF. MIGUEL REALE
Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Bairro Santa Terezinha
São Bento do Sapucaí / SP – CEP: 12490-000
Telefone: (12) 3971-6110
www.saubentodosapucaí.sp.gov.br

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: retificar a demarcação da área de vocação agrícola nas proximidades da Rua Luigi Mazzei, na área do centro.

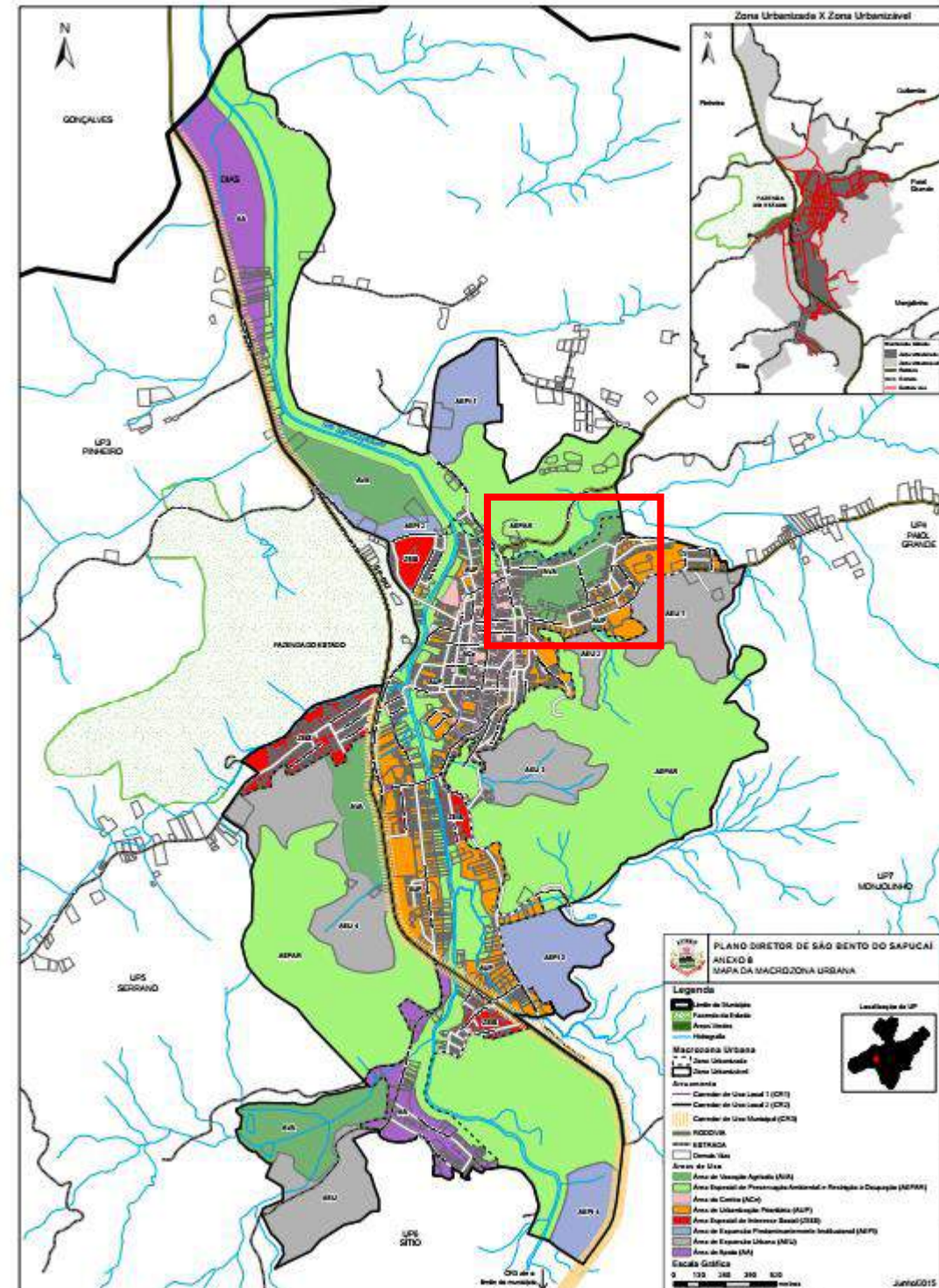
JUSTIFICATIVA: A área em questão encontra-se dentro do centro urbano, com grande predominância de imóveis residenciais e imóveis comerciais, sendo que não há registro de agricultura, principalmente em relação à margem direita da via pública onde se localiza. A definição de AVA impede o crescimento local, e propõe empecilho à implantação de comércio e outras atividades fundamentais ao desenvolvimento urbano.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo 8.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Simplificado

Nome do Proponente: Luiz Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:



www.saobentodosapucaia.sp.gov.br

[illegible]

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

4/5



ÁREA DE VOCAÇÃO AGRÍCOLA (AVA) (1)											
PARÂMETROS URBANÍSTICOS											
Categorias de uso permitidos	TO Máx	CA			Altura máxima (metros)/ Nº de pavimentos	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de permeabilidade (%)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo		Área (m²)	Testada (m)		Frenteal	Lateral até 25 par	Fundos
R1 / ES	0,3	-	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 pastagem rotacionado.										
OBSERVAÇÕES											
(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 inundação e deslizamento 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). (2) A cota mais alta das edificações é mensurada incluindo as obras de cabe d'água, casa de máquinas, platelândia, estacionamentos, telhado e outras obras acessórias ou afins. (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 3,5 metros.											

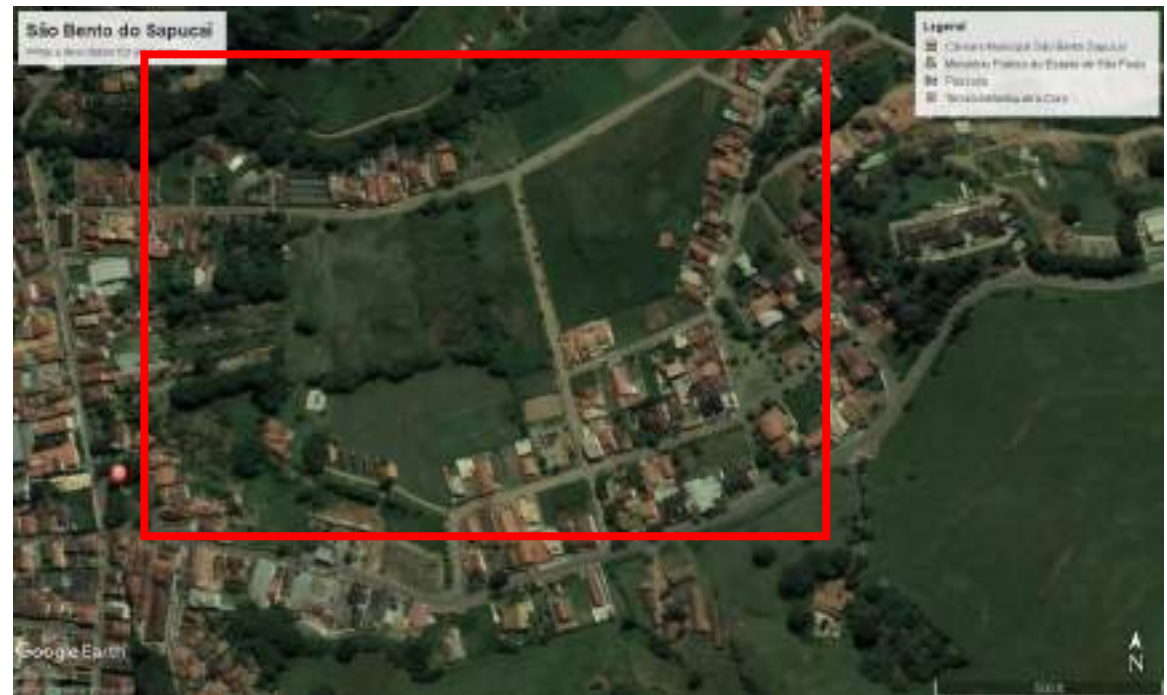
levantamento / dados

Bairro com ocupação consolidada há tempos e com áreas irregulares próximo ao cursos d'água e várzea.

Vazios com potencial construtivo e infraestrutura.

Terrenos sem função social.

Regularização Tributária para o Município.

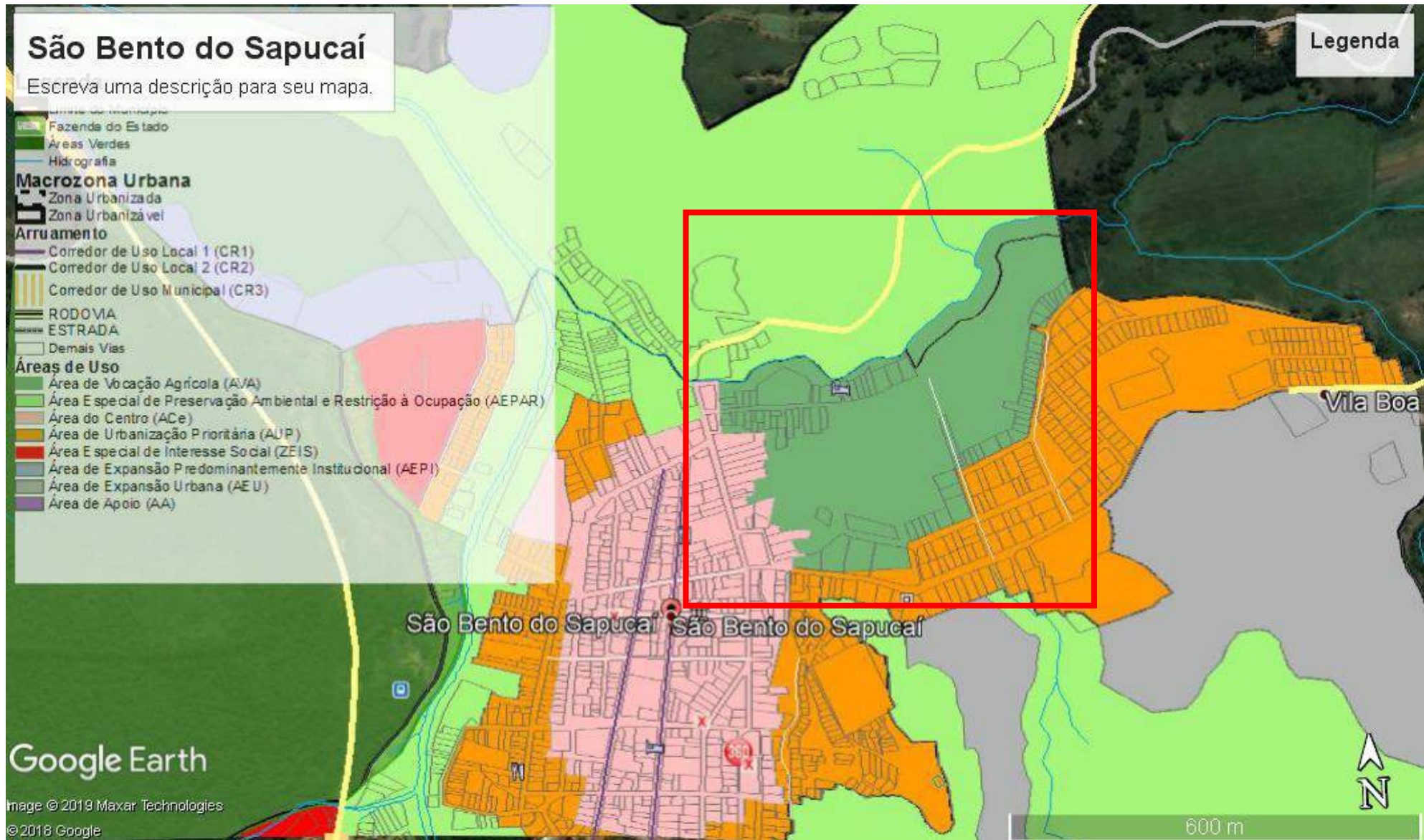


Fontes: imagem Google Earth Pro, satélite 2018. 13/08/2019



Fotos da área Silvio do Nascimento. 27/07/2019

Desenvolver a alteração no mapa de zoneamento (ANEXO 09) e banco de dados geográficos do Plano Diretor para montagem do Projeto de Lei e marcar Audiência Pública para aprovação.





Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí
PACO MUNICIPAL PROF. MIGUEL REALE
Av. Sebastião de Melo Mendes, 211 - Bairro Santa Teresinha
São Bento do Sapucaí / SP - CEP: 12400-000
Telefone: (12) 3971-0800
www.sambento.org.br

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA:

Inclusão de Zonas Especiais de Interesse Social (Reurb-S) dentre aquelas identificadas no território do município, especialmente em relação às áreas envolvidas em ações civis públicas que versam sobre parcelamento irregular e/ou questões ambientais de interesse difuso e coletivo.

JUSTIFICATIVA: As áreas eleitas para serem acrescentadas não foram incluídas quando da elaboração piloto do Plano Diretor, por motivos alheios, porém, hoje, afetam os interesses do Município, no que tange à resolução de conflitos judiciais, assim como afetam o interesse da população que, sob o ponto de vista social, necessitam de segurança jurídica para permanecer com seus imóveis cuja regularização fundiária depende da alteração ora proposta.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS: Anexo 8 e dispositivos correlatos.

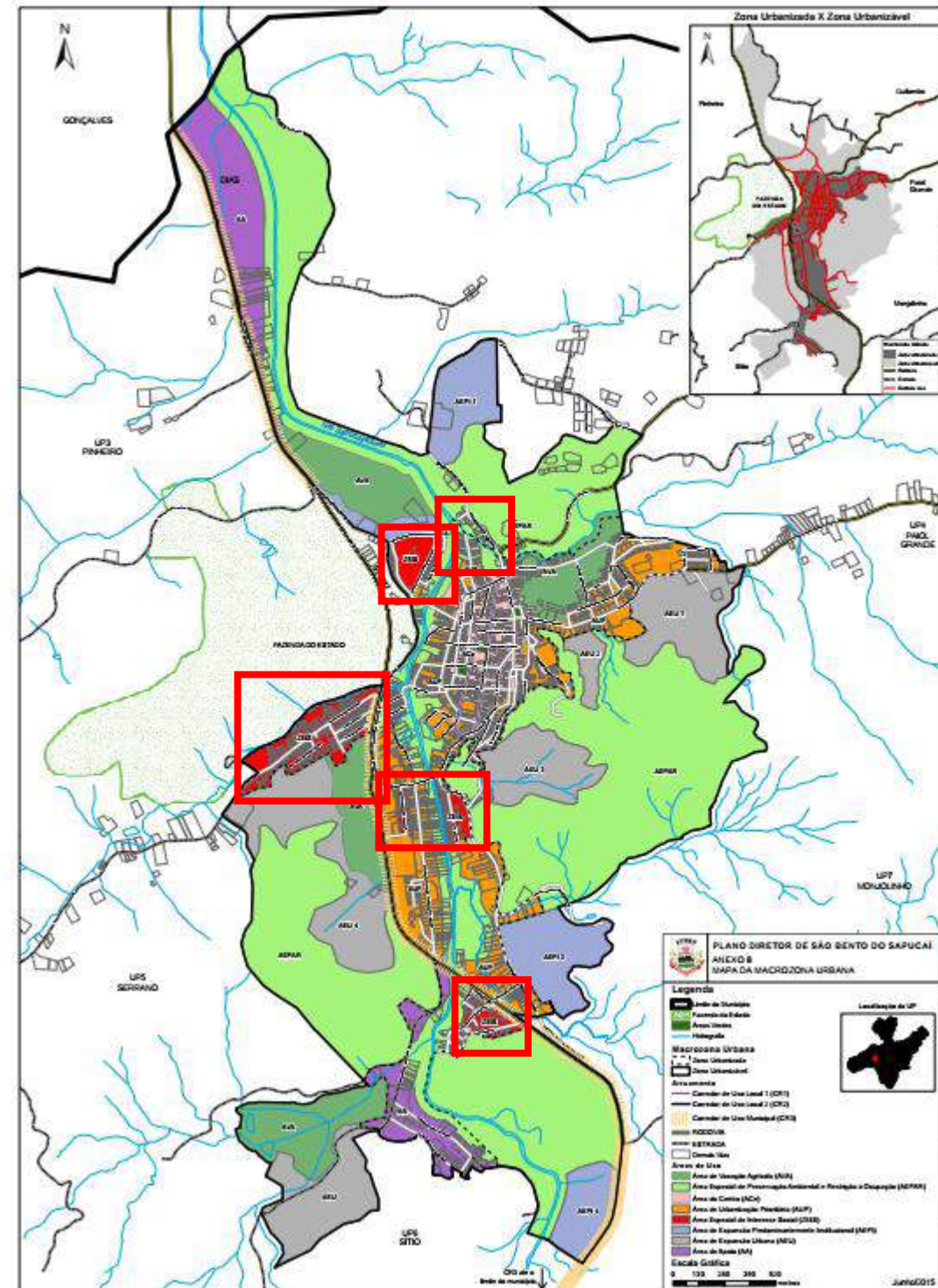
NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO: Necessita de Levantamento Simplificado, quanto à área e a quantidade de residências, bem como do Estudo Social acerca da condição financeira das famílias existentes, com o escopo de indicar a hipossuficiência da maioria dos moradores da região a ser afetada.

Áreas a serem abrangidas:

- 1) Rua Maria Inês de Azevedo;
- 2) Loteamento José Floriano, Bairro Flor de Ipê;
- 3) Núcleo de Apoio do Bairro José da Rosa;
- 4) Área anexa ao CDHU A – Bairro Rancho Fundo;

Nome do Proponente: Luiz Rodolfo da Silva

RECIBO DO CONSELHO:





03



02



01 / 04



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



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.



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 (m²)	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											
(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.											
(2) Fração mínima de terreno por unidade de 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados). Exemplo: Em um terreno de 700,00m² é possível fazer 20 unidades (700,00m² de terreno /35 m² de fração por unidade = 20 unidades habitacionais).											
(3) Atender as disposições constantes nos Art. 114 a 119 do Plano Diretor.											

levantamento / dados

Fontes: imagem Google Earth Pro, satélite 2018. 13/08/2019

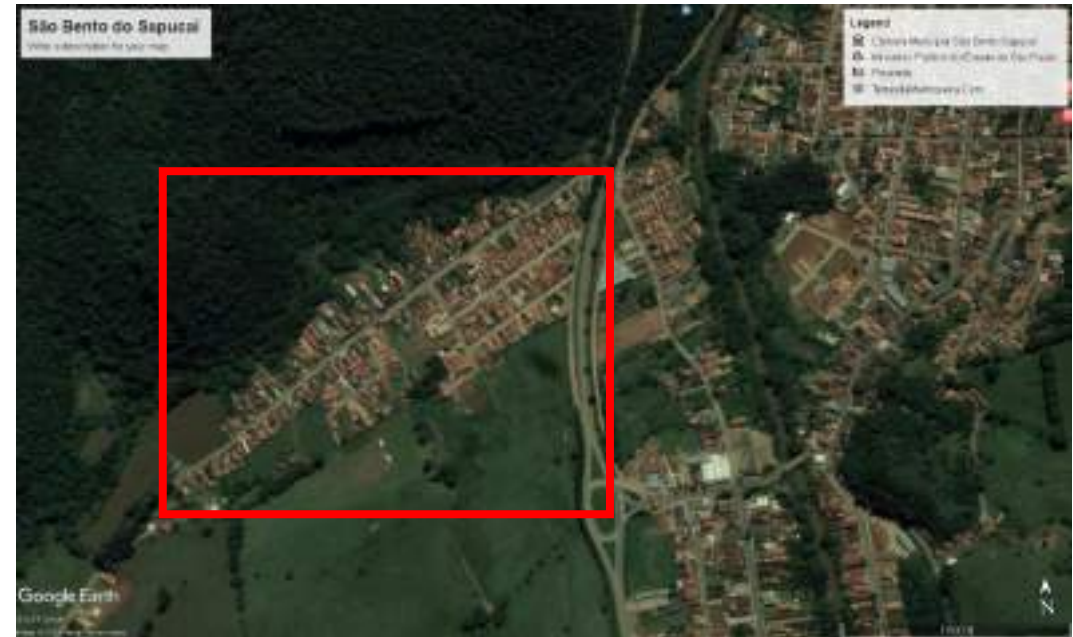


Bairro com ocupação consolidada há tempos e com áreas irregulares próximo ao cursos d'água, várzea e áreas inundáveis.

Infraestrutura Urbana existente, ruas pavimentadas, eletricidade, água, esgoto e lixo.

Regularização Tributária para o Município.

Fontes: imagem Google Earth Pro, satélite 2018. 13/08/2019



Fontes: imagem Google Earth Pro, satélite 2018. 13/08/2019

02 – BAIRRO NOSSA SENHORA / SERRANO



Fotos da área Silvio do Nascimento. 27/07/2019

RUA PROF. MARIA INEZ DE AZEREDO / CENTRO



Fotos da rua Silvio do Nascimento. 27/07/2019

RUA OCTACILIO CASTAGNARI/ CENTRO



Fotos da rua Silvio do Nascimento. 27/07/2019

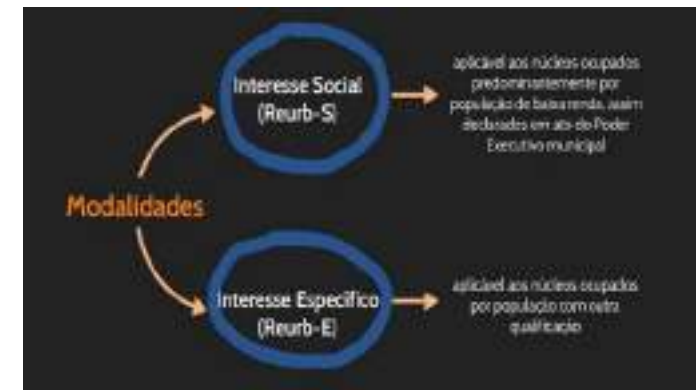
Reurb (2017): a Reurb, regulada pela [lei 13.465/17](#)

A lei 13.465/17 é mais um passo importante no marco regulatório da regularização fundiária urbana. A Reurb é um instrumento jurídico de política urbana, um conjunto de normas gerais e procedimentos, que abrange medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais, com vistas a tirar da informalidade determinados núcleos urbanos e seus ocupantes. Os principais objetivos, as modalidades e os legitimados para requerer a Reurb constam das imagens ao lado.

A lei enumera diversos instrumentos jurídicos que podem ser empregados no âmbito da Reurb, o que mostra a interessante flexibilidade de que dispõem os legitimados e a administração pública.

A Reurb pode abranger um núcleo inteiro, ou pode ser feita em etapas, uma para cada parte do núcleo a ser regularizado.

Fonte: <https://www.camara.leg.br/noticias/514870-normas-para-regularizacao-fundiaria-urbana-tambem-constam-da-mp/>





Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí
PACO MUNICIPAL PROF. MIGUEL REALE
 Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Bairro Santa Teresinha
 São Bento do Sapucaí / SP – CEP: 12490-000
 Telefone: (12) 3971-6110
 www.saobentodosapucaí.sp.gov.br

MODELO/EXEMPLO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA:

4)
 Alterar para corredor rural a zona de transição de Quilombo.

JUSTIFICATIVA:

realização das atividades rurais em desenvolvimento no bairro de Quilombo.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS:

Anexo 6 e texto do plano.

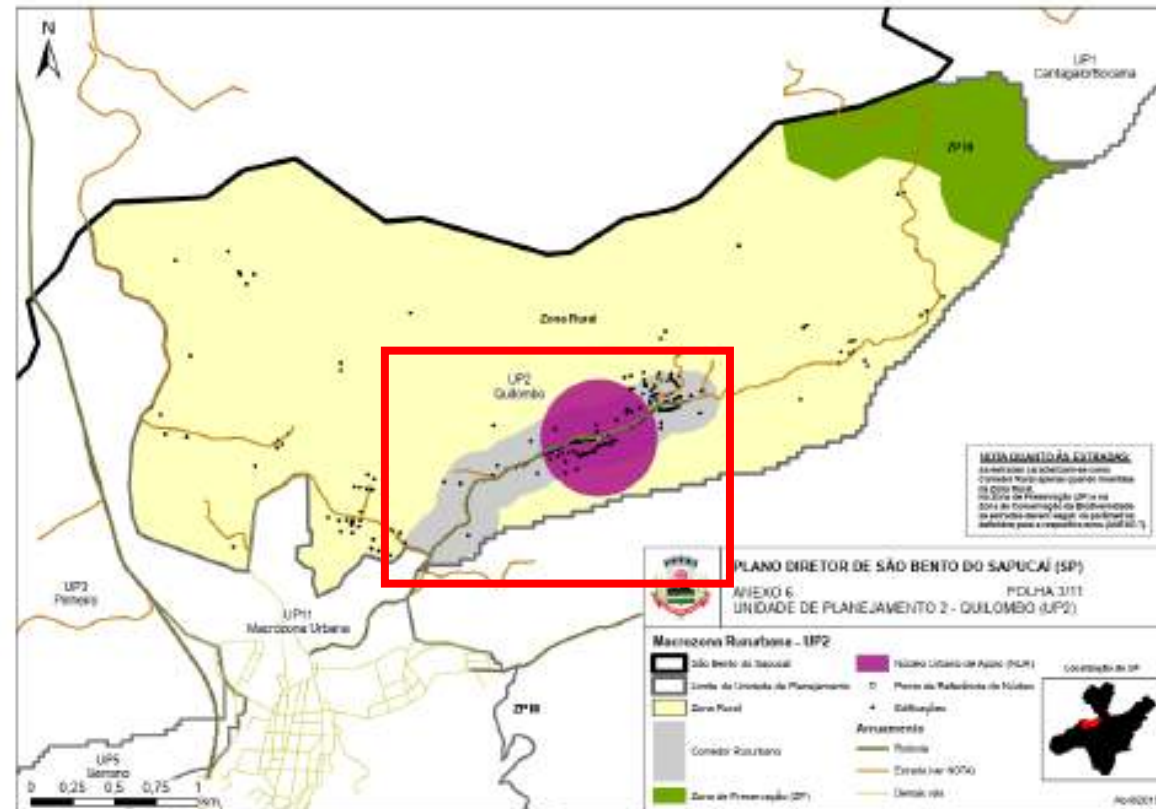
NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO:

Não, a associação dos moradores pode subsidiar as informações.

Nome do Proponente:

Valdir Pereira Romão Filho

RECIBO DO CONSELHO:





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



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

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

§ 1º Os lotes resultantes de desmembramento deverão obedecer ao tamanho mínimo de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima junto à estrada de 20,00m (vinte metros);

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

SEÇÃO V. DA ZONA DE CONSERVAÇÃO HÍDRICA (ZCH)

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

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

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



Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí
PAÇO MUNICIPAL PROF. MIGUEL REALE
Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Bairro Santa Terezinha
São Bento do Sapucaí / SP – CEP: 12490-000
Telefone: (12) 3971-4110
www.santobentodosapucaí.sp.gov.br

MODELO/EXEMPLO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA:

OBJETO DA PROPOSTA: Atender para a queda numeração a Estrada
Antes - Tendo-se a Estrada (Antes dos Antigos)

JUSTIFICATIVA:

JUSTIFICATIVA: Densidade demográfica da região, área de expansão urbana e necessidade da regularização

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS:

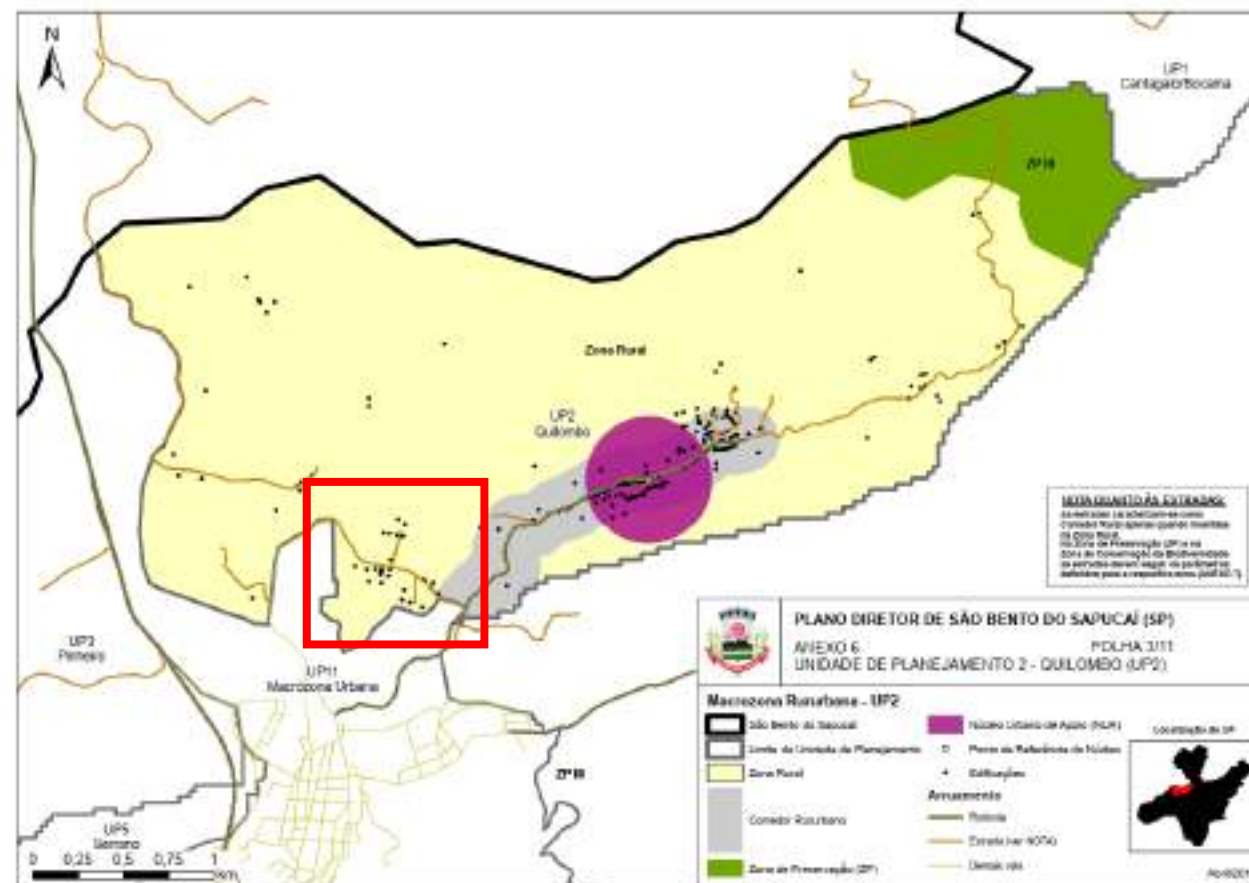
Anexo 6. Corpo do Texto

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO:

NECESSIDADE DE ARRANJAMENTO TÉCNICO DO SMI EM TERMO DO:

Nome do Proponente: Valdir Pereira Ramos Leite

RECIBO DO CONSELHO:





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



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



Art. 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 500,00m² (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 5.000,00m² (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.

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:

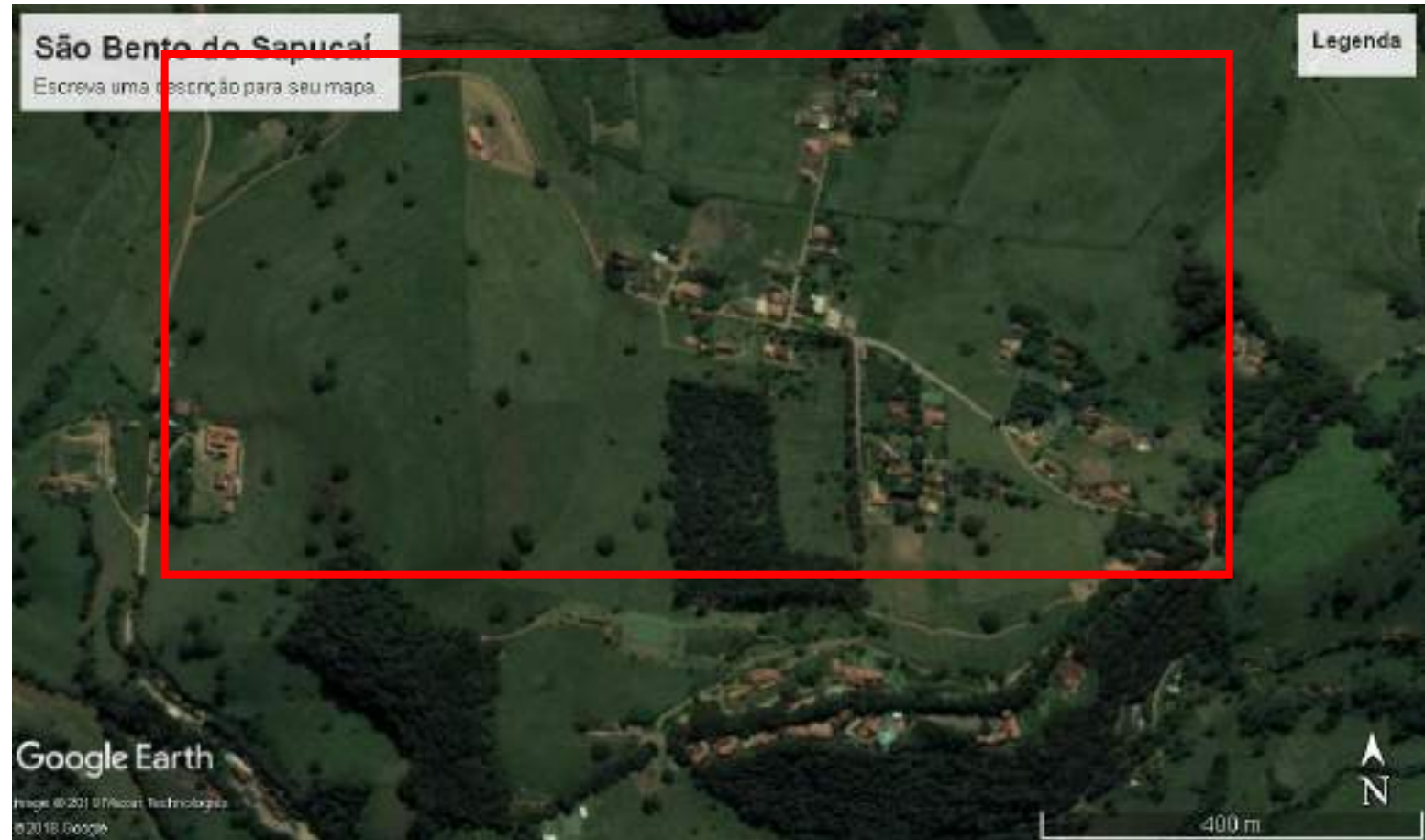
- I.** Corredor Rururbano do Quilombo;
- II.** Corredor Rururbano do Pinheiro;
- III.** Corredor Rururbano do Serrano;
- IV.** Corredor Rururbano do Paiol Grande.

levantamento / dados

Rua com ocupação e construções consolidada próximo ao cursos d'água e várzea, divisão fundiária menores que 500m² mas com algumas propriedades de atividades rural / agrícolas e de serviços.

Vazios com potencial construtivo e infraestrutura existente, rua pavimentada, água, eletricidade, lixo e sem sistema de esgoto.

Regularização Tributária para o Município.

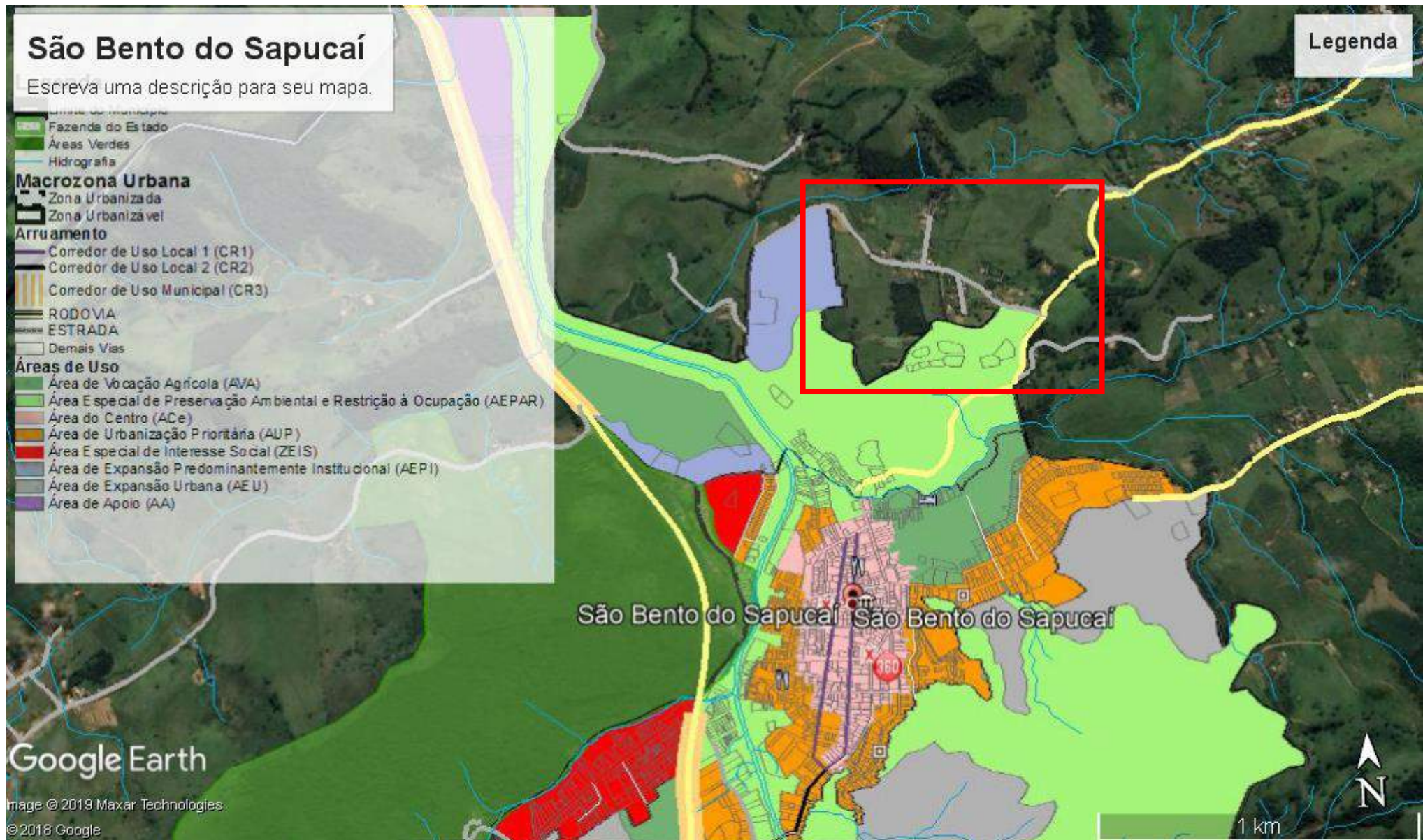


Fontes: imagem Google Earth Pro, satélite 2018. 13/08/2019



Fotos da área Silvio do Nascimento. 27/07/2019

Desenvolver a alteração no mapa de zoneamento (ANEXO 09) e banco de dados geográficos do Plano Diretor para montagem do Projeto de Lei e marcar Audiência Pública para aprovação.





Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí
PACO MUNICIPAL PROF. MIGUEL REALE
 Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 – Bairro Santa Teresinha
 São Bento do Sapucaí / SP – CEP: 12490-000
 Telefone: (12) 3971-6110
 www.sao-bento-do-sapucaí.sp.gov.br

MODELO/EXEMPLO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA:

Revisar anexo 16, incluindo procedimento para movimentação de terra inferior a 100 m³

JUSTIFICATIVA:

Reduzir e reduzir impactos ambientais, atender exigências da legislação ambiental e regulamentar a movimentação de terra, regular sobre terra de interesse geral.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS:

Anexo 16

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO:

Sim, na Comissão e Secretaria de Obras

Nome do Proponente: *Valdir Luis da Silva Farias*

RECIBO DO CONSELHO:



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:
 - a) **Área construída permitida**, multiplicando-se a área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento básico (CA) definido nos Anexos 7 e 9 do Plano Diretor;
 - b) **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;
 - c) **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
Bicicleta (dimensão média para instalação de um paraciclo)	0,70 x 1,85m
Moto	1,20 x 2,50m
Automóvel e táxi	2,50 x 5,00m
Veículo utilitário (vans, peruas, veículo funerário, veículo de valores)	2,40 x 6,00m
Veículo de emergência (ambulância, bombeiro, polícia militar)	2,40 x 6,00m
Veículo Urbano de Carga (VUC)	3,00 x 7,00m (altura 4,40m)
Veículo de carga leve	3,10 x 9,00m (altura 4,40m)
Veículo de carga média	3,50 x 11,00m (altura 4,40m)
Veículo de carga grande	3,50 x 20,00m (altura 4,40m)
Ônibus	3,50 x 13,00m

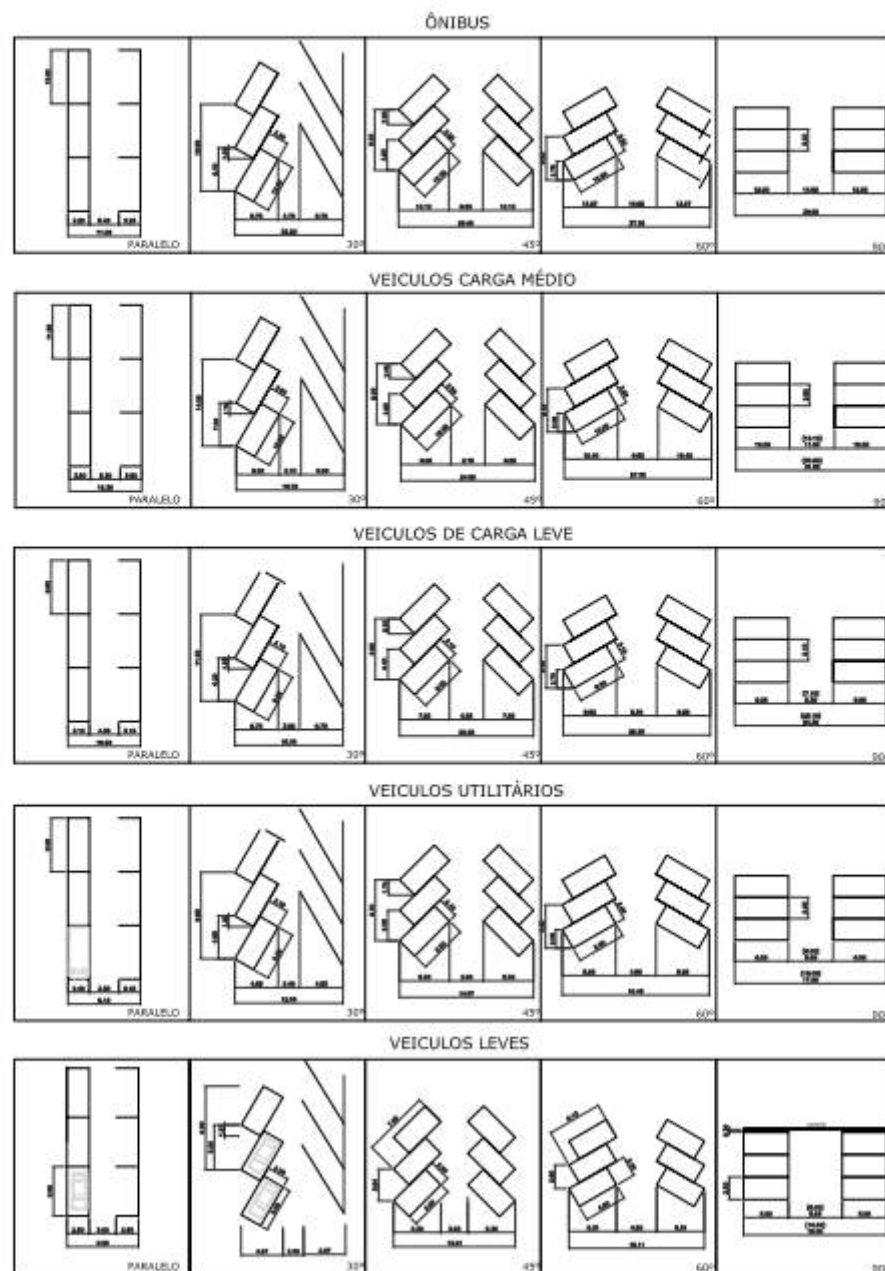


- a) Atividades em que seja necessária atividade de carga e descarga terão análise específica da Secretaria de Obras e Serviços Municipais;
 - b) Vagas com lateral junto à parede deverão ter mais 30cm (trinta centímetros), de forma a facilitar o acesso de veículos à vaga.
 - c) As vagas de estacionamento 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 MANOBRA E VAGAS PARA ESTACIONAMENTO,
DE ACORDO COM O TIPO DE VEÍCULO



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

PROJETO DE ARQUITETURA		FOLHA 3.00
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: ____/____/____		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA O RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
SITUAÇÃO SEM ESCALA 		local para assinatura do proprietário Obs: se mais de um, deverá haver a anuência dos demais proprietários _____ (nome do proprietário) PROPRIETÁRIO telefone e-mail
Indicar pelo menos três ruas Indicar coordenadas X e Y em UTM DATUM SAD 69		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: _____
QUADRO DE ÁREAS ÁREA DO TERRENO _____ m² ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (distinguir por pavimento) _____ m² ÁREA CONSTRUÍDA NÃO-COMPUTÁVEL (ver definições no Anexo 13 do PD) _____ m² ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA _____ m²		local para assinatura do responsável técnico _____ (nome do responsável técnico) RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO Inscrição Municipal: _____ CREA ou CAU: _____ ART/RRT: _____ telefone/e-mail: _____
APROVAÇÃO / OBSERVAÇÕES		
PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ (SP) PROCESSO N° ____/____ CONFERIDO _____ APROVADO _____ EM ____/____/____		



Prefeitura da Estância Turística São Bento do Sapucaí
PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 - Centro
www.saobentodosapucaí.sp.gov.br | (12) 3971-6110



DELIBERAÇÃO 01 DE 31 DE AGOSTO DE 2018

O **Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMDEMA)**, do Município de São Bento do Sapucaí, no Estado de São Paulo, representado por sua Presidente **Maria Beatriz de Taddei e Pinto Ferreira Coelho**, no uso de suas atribuições legais.

CONSIDERANDO, o impacto gerado pelas movimentações de terra em nosso município.

DELIBERA:

Para solicitar autorização para movimentação de terra, será necessário apresentar os seguintes documentos:

- 2 vias de requerimento assinados pelo proprietário e responsável do projeto, constando o objetivo da intervenção e telefone para contato;
- 3 vias do projeto de implantação demonstrando em planta as áreas de corte, aterro e talude. Corte transversal e longitudinal, e pontos referenciados;
- 2 cópias atualizadas do documento do terreno;
- 2 vias de Planta da UP (Unidade de Planejamento) com localização do imóvel e seu zoneamento;
- 3 vias de localização do Geo Portal com imagens: Folha Topográfica do IGC e sobreposição da folha topográfica com Ortofoto;
- 2 vias da ART do Engenheiro ou responsável técnico competente;
- 2 vias da memória de cálculo, com indicação do método de cálculo;
- 1 cópia do Registro Municipal do Profissional;
- 1 cópia dos documentos do proprietário (CPF e RG);
- 1 pasta com ferragem para a documentação acima citada.
- 1 cópia do CAR, quando o imóvel estiver localizado na Zona Rural.

mf

resolução



Prefeitura da Estância Turística São Bento do Sapucaí
PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE

Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 - Centro
www.saobentodosapucaí.sp.gov.br | (12) 3971-6110



Na elaboração do projeto, deverão ser consideradas as seguintes diretrizes:

- Os levantamentos deverão ser realizados com os seguintes equipamentos: Teodolito, Estação Total ou GPS Geodésico;
- No projeto deverá constar: curvas de nível de metro em metro, identificação dos pontos físicos próximos à área de intervenção (estradas, postes, árvores de porte, edificações, córregos, pedras de porte não removível, etc);
- Informar no selo o croqui de localização, coordenadas UTM de referência e zoneamento em que a área se encontra, conforme Plano Diretor;

Para liberação de alvará de construção sem remoção de terra e movimentação de terra, fica o setor de engenharia responsável por vistoriar o local do empreendimento, a fim de verificar se de fato não há necessidade de projeto de movimentação e remoção de terra.

ART. 2º - Esta Resolução entrará em vigor a partir desta data.

REGISTRE-SE, COMUNIQUE-SE E CUMPRA-SE.

São Bento do Sapucaí, 31 de agosto de 2018.

mf

MARIA BEATRIZ DE TADDEI E PINTO FERREIRA COELHO
PRESIDENTE DO COMDEMA



Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí
PAÇO MUNICIPAL PROF. MIGUEL REALE
 Av. Sebastião de Melo Mendes, 511 - Bairro Santa Teresinha
 São Bento do Sapucaí / SP - CEP: 12490-000
 Telefone: (12) 3971-6110
 www.sao-bento-do-sapucaí.sp.gov.br

MODELO/EXEMPLO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA:

Incluir no Plano Diretor a vocação do turismo para o Bairro da Baulomba, como caminhada verde de montanha e ciclismo (MTB), produção, comércio, transporte, caminho de peregrinação.

JUSTIFICATIVA:

Grande atividade de turismo e turismo de aventura do Bairro da Baulomba, com presença de agências de turismo e grande fluxo de turistas.

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS:

Classificação do Bairro da Baulomba, plano diretor, no geral.

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO:

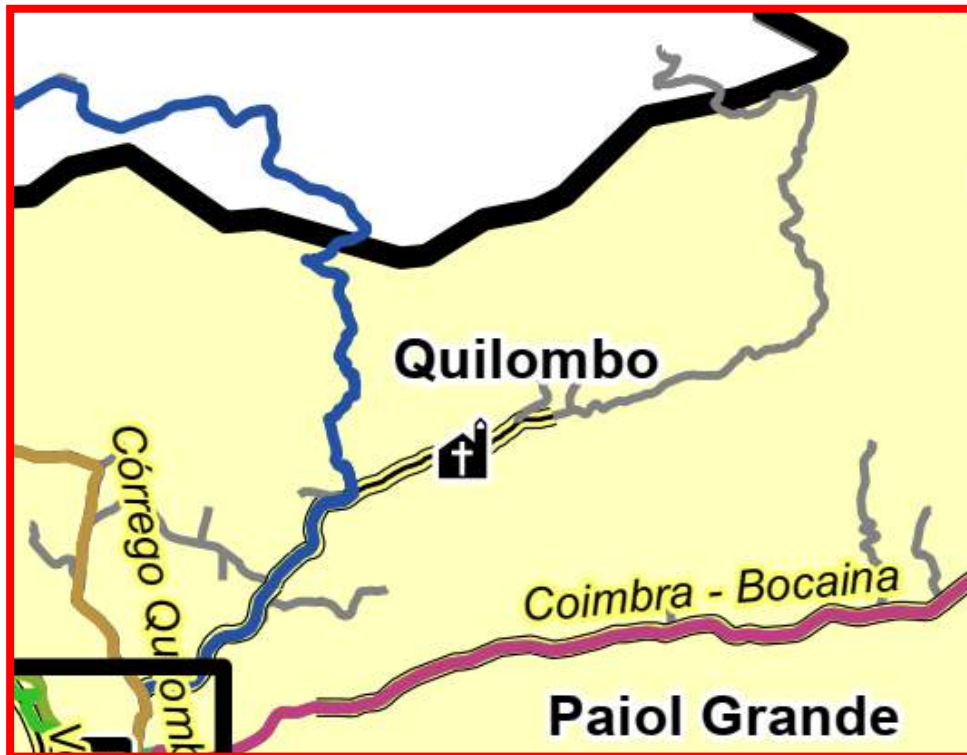
Não, a associação dos moradores pode subsidiar as informações.

Nome do Proponente: Valdir Pereira Ramos Filho

RECIBO DO CONSELHO:



pesquisa / plano diretor



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CAPÍTULO 3. DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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

I. A produção associada ao turismo;

II. A agroindústria, seja ela ligada à agricultura familiar ou não;

III. O setor de comércio e serviços, incluindo hospedagem, alimentação fora do lar e agenciamento;

IV. As atividades produtivas não poluentes, tais como agricultura orgânica e agrofloresta;

V. O turismo nos diferentes segmentos: turismo rural, de base comunitária, cultural, de aventura, de eventos esportivos, ecoturismo e o turismo convencional que pressupõe atividades contemplativas, de consumo e lazer.

VI. O setor de produção cultural;

VII. O setor de ensino, inclusive o voltado à especialização em nível superior.

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

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

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

I. Parceria com instituições de pesquisa para promoção de cursos de qualificação profissional nas áreas ligadas a gestão ambiental e gestão do turismo voltados para funcionários do quadro permanente;

II. Implantação de um sistema de avaliação funcional que valorize o conhecimento da gestão do turismo e meio ambiente.

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

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

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

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

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

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



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



- 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.



Fontes: imagem Google Earth Pro, satélite 2018. 13/08/2019



CAPÍTULO 29.DAS SERVIDÕES DE PASSAGEM PARA FINS TURÍSTICOS

Art. 276 - A Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí poderá instituir servidão administrativa com a finalidade de garantir a passagem de pessoas em locais onde há interesse em promover o turismo.

§ 1º Consideram-se de interesse para a instituição de servidão administrativa os imóveis onde atualmente existem trilhas para pedestres, *mountain bike*, escalada no município, de acordo com levantamento prévio constante no ANEXO 15.

§ 2º Outros imóveis em que é possível haver exploração turística de forma sustentável poderão ser declarados de Interesse público para fins turísticos por meio de ato do Poder Executivo Municipal.

§ 3º A instituição de servidão administrativa não é necessária se houver concordância do proprietário quanto ao uso de parte da área para os fins que se pretende.

§ 4º A negociação e o estabelecimento de regras para acesso a propriedades particulares deverão ser feitos entre os proprietários e a Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico, que deverá orientar, por meio do COMTUR, os operadores de turismo e monitores cadastrados.

Art. 277 - Os agentes públicos e privados que tiverem dissenso com proprietário de imóvel particular com potencial turístico poderão requisitar a instituição da servidão administrativa por meio de solicitação junto à Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico.

§ 1º A Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico fará a mediação entre o(s) grupo(s) interessado(s) e o proprietário para que se estabeleça um uso adequado do imóvel, podendo ser firmado termo de conduta para tal.

§ 2º Não havendo acordo amigável, a Prefeitura deverá entrar em juízo com uma ação de constituição compulsória de servidão administrativa.

§ 3º Quando a servidão solicitada incidir em imóvel parcial ou integralmente contido na Zona de Conservação da Biodiversidade ou na Zona de Preservação da Macrozona Rururbana, a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente deverá ser consultada, de forma a identificar medidas de manejo a serem adotadas no local.

Art. 278 - A servidão administrativa para fins de turismo deverá ser registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis, munido da seguinte documentação:

I. Nos casos de consenso entre as partes, mediante a apresentação de acordo administrativo e ato do poder executivo municipal à semelhança do decreto de utilidade pública;

II. Nos casos de dissenso mediante a apresentação da sentença judicial.

CAPÍTULO 30.DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 279 - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.



CAPÍTULO 36.DAS ATIVIDADES DE LAZER E TURISMO

Art. 302 - Constitui uma diretriz deste Plano Diretor a garantia do livre acesso de todos os cidadãos às cachoeiras, lagos, trilhas, riachos, rios e formações geológicas propícias para escalada em rocha, bem como os demais equipamentos públicos, respeitando as leis de proteção ambiental.

Art. 303 - O Poder Executivo Municipal em parceria com o setor empresarial e entidades competentes e interessadas, públicas ou privadas, deverá implantar atividades indutoras ao lazer e turismo:

I. A implantação de terminais turísticos nas áreas de grande fluxo de visitantes, principalmente na Pedra do Baú, com estacionamento para carros particulares, vans, micro-ônibus e ônibus de excursionistas e demais serviços de atendimento ao visitante, tais como sanitários/vestiários, cantina, áreas de camping e lixeiras;

II. A definição de normas mínimas de higiene e conforto para os meios de hospedagem no Município, de modo a constituir um cadastro que possa ser divulgado com o aval do órgão de turismo municipal;

III. A definição das normas que orientem as práticas de atividades relacionadas ao Ecoturismo e Turismo de Aventura no município e cadastro de trilhas e guias, em trabalho conjunto com a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;

IV. A criação de guaritas de controle, ou postos de policiamento, nos acessos localizadas nas Unidades de Conservação ambiental, com vistas à sua preservação, segurança e manutenção;

V. Criação de Plano de Manejo com regulamentação específica de restrições de usos para a utilização das Unidades de Conservação;

VI. Estímulo à realização de eventos culturais e esportivos em áreas públicas;

VII. Implantação de programa de construção de ciclovias;

VIII. Construção de quadras esportivas em áreas urbanas e rurais;

IX. Promoção de eventos que despertem o interesse dos jovens pela prática de esportes, com ênfase à participação de toda a comunidade e buscando patrocínio da iniciativa privada;

X. Criação de escolinhas de formação de equipes, visando a formação de seleções esportivas, de modalidade que representem 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 consequente aprovação deste pelo órgão urbanístico municipal competente.

§ 2º Criação de feiras livres diurnas e noturnas ficam sujeitas às regras do CAPÍTULO 4 desta Lei.

Os novos pontos turísticos precisam de uma infraestrutura de apoio.

Precisamos começar a pensar em uma estrutura de qualidade e um ocupação bem planejada.

O cuidado com todos os pequenos detalhes é o que vai ajudar a formar a personalidade dos espaços de São Bento do Sapucaí.

PLANO DIRETOR DE TURISMO

2017-2020

Destino turístico inteligente



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA
DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ - SP

Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico

São Paulo – 2017

2. VISÃO DE FUTURO

Para o contexto, é importante relembrar a visão de futuro desejada pelo governo municipal, empresariado e comunidade local. A visão de futuro foi definida pelos participantes do seminário de visão de futuro que ocorreu na fase de prognóstico. É uma ferramenta que nos mostra o que o município quer ser no futuro como destino turístico.

Proposta de posicionamento: São Bento do Sapucaí, onde se pratica a natureza.

Perfil do turista: Turistas e excursionistas conscientes, em busca de experiências em ambiente rural com natureza exuberante.

Meta do posicionamento: Melhor lugar para prática de atividades ao ar livre do Estado de São Paulo.

Atividades principais: Atividades de montanha relacionadas ao MONA.

Atividades complementares: Contemplação e contato com a natureza; experiências gastronômicas; eventos esportivos, de confraternização, gastronômicos, musicais e de tradição; esportes em meio à natureza; contato com a arte dos ateliês; comércio local e exportação de artesanatos e produtos locais; turismo no espaço rural como experiências no campo.

3. DIRETRIZES

3.1 Melhoria da qualidade de vida dos habitantes

Uma cidade boa para o turista, precisa primeiro, ser boa para seu habitante.

São Bento do Sapucaí tem uma atuação incipiente no mercado turístico nacional. Fato positivo já que ainda existe a possibilidade de planejar o futuro e

tentar controlar o avanço da atividade turística local. Muitos são os exemplos de destinos turísticos superlotados que presenciam a marginalização de sua população em virtude de uma pressão comercial estrangeira. Portanto, uma das diretrizes do desenvolvimento da atividade turística local segue o velho paradigma: "Uma cidade boa para o turista, precisa primeiro, ser boa para seu habitante". Naturalmente nenhuma ação que visa o desenvolvimento da atividade turística poderá comprometer a qualidade de vida dos habitantes, pelo contrário, deverá sempre pensar na melhoria da qualidade de vida dos que em São Bento do Sapucaí vivem.

3.2 Conservação do meio ambiente

Manutenção da atmosfera rural e estímulo a reconstrução do ambiente natural.

A cidade de São Bento do Sapucaí tem o ambiente natural como principal fonte de seus recursos turísticos. A Pedra do Baú, principal atrativo turístico da cidade, é um exemplo. Por outro lado, o município vem, há anos, sofrendo modificações em sua paisagem natural devido ao desmatamento ocasionado pela pecuária. Atualmente o número de visitantes que buscam residência temporária na cidade aumenta e a preocupação é com a urbanização do ambiente rural. Com o exposto acima fica claro que a atividade turística, que depende do ambiente natural conservado, sofre ameaças.

"São Bento do Sapucaí, onde se pratica a natureza" é a proposta de posicionamento definida pelo destino turístico, o que deixa claro suas pretensões em manter a atividade turística com base no ambiente natural. Portanto, para o desenvolvimento sustentável da atividade turística é imprescindível ter a conservação do meio ambiente como diretriz.

3.3 Geração de trabalho, renda e estímulo ao empreendedorismo

O sambentista como principal beneficiário dos resultados econômicos da atividade turística.

A atividade turística faz parte do setor de serviços, estratégico na geração de trabalho e renda por meio do empreendedorismo. A diversidade de postos de trabalho é grande pela própria natureza da atividade, que têm como base recursos humanos. As possibilidades de empreender no setor também são boas por exigir um baixo investimento inicial. Dessa forma, a orientação é criar mais postos de trabalho e aumentar o número de empresas tendo a atividade turística como pano de fundo.

4. OBJETIVOS

Com base no diagnóstico e prognóstico da oferta turística e tendo como referência as diretrizes, identificam-se quatro grandes objetivos a serem alcançados no decorrer da execução do Plano Diretor de Turismo:

4.1 Gestão eficiente da atividade turística

A maioria dos problemas apontados como entraves para o desenvolvimento turístico sustentável têm, em alguma medida, origem na fraca e desarticulada estrutura normativo-institucional de um destino turístico. As organizações públicas ou não governamentais de São Bento do Sapucaí carecem de articulação e sensibilização quanto ao seu papel no planejamento e gestão do turismo. Falta união em um ambiente desfavorável pela carência de regras e normas que ordenem e facilitem os processos de gestão do turismo.

A atividade turística deve ser planejada de acordo com os interesses do governo municipal, do empresariado e da comunidade local e para que isso aconteça é de importante que estes grupos estejam representados por suas instituições e deliberem em conjunto dentro do Conselho Municipal de Turismo - COMTUR.

As deliberações do COMTUR devem ser executadas pelo poder executivo municipal e pela iniciativa privada, esta organizada em associação, em um ambiente favorável a gestão compartilhada do turismo por meio de leis que ditam regras que devem ser respeitadas e que permitam ajustar determinadas condutas ou atividades dos agentes turísticos ao longo do processo.

Resultados esperados:

- Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico consciente do seu papel como órgão executivo [Não deliberativo];
- Normas oficiais objetivas;
- Sistema de Informações Turísticas implementado;
- COMTUR representativo, deliberativo, capacitado e atuante;
- Associação de Turismo atuando como braço executivo privado.

4.2 Recursos financeiros para o turismo

Apesar da clareza do poder público quanto à importância sócio-econômica da atividade turística para o município, os recursos disponibilizados e ações de incentivo para o setor são escassos em comparação com outros setores. Uma política de estímulo a atividade turística deve reunir ações que visam o aumento de investimentos na infraestrutura básica municipal, na capacitação da população e dos gestores públicos, na criação de incentivos fiscais para empresas cujo ramo de atividade seja o turismo e na divulgação institucional do destino.

- Espaço para eventos;
- Sinal de celular e internet em 100% dos pontos de interesse turístico;
- Posto físico de informações turísticas com gestão pública;
- Serviço de traslado interno capacitado para atender ao visitante.

4.4 Fluxo turístico adequado

Destinos que ainda não experimentaram a invasão de visitantes, a ponto de extrapolar sua capacidade operacional, acreditam que quanto mais visitantes melhor. Por outro lado, destinos experientes nesse quesito já perceberam que a qualidade é superior a quantidade. Um exemplo é o fluxo de visitantes do MONA que no ano de 2016 recebeu uma média 6.483 pessoas por mês e apenas 20% pernoveram em São Bento do Sapucaí². Os outros 80% possivelmente só deixaram na economia municipal a quantia paga pela taxa ambiental cobrada na portaria do Monumento e uma das consequências é a baixa taxa de ocupação dos locais para dormir que teve média de 41,1%³ em 2016.

Problemas como à sazonalidade em dias úteis e superlotação em finais de semana e feriados estão relacionados a falta de controle do fluxo turístico, ou seja, fluxo turístico inadequado que está diretamente relacionado a falta de planejamento quando o assunto é vender o destino de São Bento do Sapucaí fora de São Bento do Sapucaí (estimular a demanda nos grandes centros emissores de turistas).

Para se ter uma idéia, o número de potenciais visitantes (Homens e mulheres, entre 25 e 49 anos, casados¹) que vivem em um raio de 100 km de São Bento do Sapucaí chega a 270 mil pessoas e o destino conta com apenas 1813 leitos, ou

² Estudo de demanda turística 2016.

³ Diagnóstico da oferta turística 2016.

seja, para lotar o destino seria preciso apenas 0,7% do total de visitantes em potencial.

São Bento do Sapucaí está próximo de grandes centros emissores de turistas e possui recursos turísticos suficientes para tornar rentável a atividade turística municipal. É preciso capacitar à oferta e atrair o fluxo turístico adequado.

Resultados esperados:

- 60% de ocupação das Uhs;
- 100 mil visitantes / ano registrados no MONA (30% turistas)⁴.

5. AÇÕES ESTRATÉGICAS

5.1 Normatizar a atividade turística municipal

Normatizar a atividade turística tem por finalidade orientar a atuação da administração pública e da sociedade civil organizada, segundo os imperativos da democracia e da justiça. De acordo com o art. 5º, inciso II, da Constituição Federal, "*ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei*". Entende-se que somente a lei poderá criar direitos, deveres e vedações, ficando os indivíduos vinculados aos comandos legais, disciplinadores de suas atividades. No âmbito do turismo, planejar e gerir com base no princípio da legalidade facilita a convivência do poder público, sociedade civil organizada e população local e torna mais eficiente o planejamento e gestão do turismo local.

⁴ Em 2016 o MONA recebeu 77.796 visitantes e 20% eram turistas conforme dados do estudo de demanda turística de 2016.

- Limitar a formalização de locais para dormir com base no número de habitantes.

5.1.2 Alterar a aprovar a lei do COMTUR

Os recursos do FUMTUR são fundamentais para o desenvolvimento da Política Municipal de Turismo, portanto, prever a destinação de uma parte da arrecadação municipal para este fundo é de suma importância para garantir a continuidade do desenvolvimento da atividade turística municipal.

- Garantir a destinação ao FUMTUR de 100% do ISS dos empreendimentos turísticos;
- Garantir a destinação ao FUMTUR de 100% da arrecadação com a sinalização turística;
- Garantir a destinação ao FUMTUR de 100% da arrecadação com a marca turística;
- Permitir a normatização da atividade turística pelo COMTUR.

5.1.3 Regulamentar a Política Municipal de Turismo

É no Conselho Municipal de Turismo onde todo mundo pensa junto, inclusive o Órgão de Turismo Municipal, e decide como será a convivência. O resultado dessa discussão é traduzido em instrumentos normativos que facilitam o planejamento e gestão da atividade turística local.

- Categorizar a atividade turística (Oferta e demanda)
- Definir critérios para o Cadastro Municipal de Turismo
- Definir critérios para o zoneamento turístico
- Definir critérios de concessão do título de via de interesse turístico a logradouros municipais
- Definir critérios de hierarquização dos pontos de interesse turístico

- Definir critérios de hierarquização das áreas turísticas
- Definir critérios de participação da iniciativa privada na publicidade institucional
- Definir critérios para ordenamento do crescimento da oferta turística

5.1.4 Estimular a elaboração e aprovação do Plano de Manejo do MONA;

O Monumento Natural Estadual da Pedra do Baú – MONA Pedra do Baú é uma Unidade de Conservação Estadual de gestão compartilhada entre a Fundação Florestal e a Prefeitura de São Bento do Sapucaí. De acordo com o Convênio FF/DE/AJ nº 01/2014 a elaboração do Plano de Manejo da unidade é de responsabilidade da Fundação Florestal e o início dos trabalhos estão previstos para o 2º trimestre de 2017 conforme Plano de Trabalho aprovado no ano de 2017. Todavia, é de responsabilidade da Prefeitura de São Bento do Sapucaí, por meio de um grupo gestor coordenado pela Secretaria de Meio Ambiente, a gestão operacional da unidade de conservação. É sabido que, com um plano de manejo aprovado a gestão é facilitada, sendo fundamental estimular a Fundação Florestal a iniciar o mais rápido possível a elaboração desse instrumento facilitador e como ente público, participar das discussões junto ao conselho consultivo do MONA Pedra do Baú.

- Regulamentar o uso do principal atrativo natural de São Bento do Sapucaí

5.1.5 Estimular o tombamento do Bloco Zé Pereira

O tombamento é o ato de reconhecimento do valor histórico de um bem, transformando-o em patrimônio oficial público e instituindo um regime jurídico especial de propriedade, levando em conta sua função social e preservando a

5.4 Melhorar a infraestrutura turística

É a infraestrutura turística que oferece as condições mínimas que viabilizam a realização da atividade turística em um determinado lugar. A diferença entre um recurso turístico e um atrativo turístico está na infraestrutura. A título de exemplo: Uma formação rochosa [Pedra do Baú] seria entendida como um recurso turístico, mas quando recebe infraestrutura de apoio como acessos, banheiros, local para alimentação e sinalização turística o que era entendido como recurso se torna um atrativo turístico. Dados empíricos indicam que a qualidade do acesso é diretamente proporcional ao número de visitantes. Uma boa infraestrutura para eventos tende a aumentar o fluxo turístico e uma boa sinalização turística tende a capilarizar o turista para outras áreas que não o centro da cidade.

5.4.1 Ampliar o sinal de celular e internet

Uma das maiores queixas dos agentes do turismo é a falta de sinal de celular na área rural do município, pois dificulta ou até inviabiliza o uso das máquinas de cartão de crédito. São Bento do Sapucaí é uma região montanhosa, e por assim ser, dificulta a dispersão do sinal de celular gerando a necessidade de melhorar a infraestrutura de repetidores de sinal por parte das operadoras. Um projeto de ampliação do sinal de celular deve, no primeiro momento, solicitar das operadoras de telefonia de celular a ampliação da infraestrutura de antenas repetidoras de sinal.

Paralelamente a isso, é importante desenvolver uma campanha de ampliação de sinal de celular, apresentando aos agentes do turismo local, algumas alternativas como serviço de sinal de internet via satélite, telefones com antena externa, entre outros, com o objetivo de facilitar a venda com cartão de crédito e aumentar o faturamento com a atividade turística a nível municipal. Ainda é

importante fortalecer a parceria público-privada no sentido de criar pontos de acesso Wi-Fi para turistas nos principais atrativos turísticos do município.

- 100% dos agentes turísticos com pelo menos uma alternativa de comunicação para aceite de cartão de crédito;
- Acesso Wi-Fi nos principais atrativos turísticos.

5.4.2 Melhoria das vias de interesse turístico

A meta de posicionamento definida pelo documento Prognóstico é: Melhor lugar para prática de atividades ao ar livre do Estado de São Paulo. Sabemos que as vias de interesse turístico são espaços de trânsito de visitantes que se deslocam de um ponto de interesse turístico a outro e, no caso de São Bento do Sapucaí, servem também como atrativo turístico, pois o deslocamento caracteriza uma atividade turística, como, por exemplo, fazer caminhada em meio a natureza, andar a cavalo em estradas rurais, andar de bicicleta em trilhas, etc. Diante disso é fundamental a estruturação das vias de interesse turístico municipais criando um ambiente propício para atingir a meta de posicionamento do destino.

- Vias de interesse turístico dotadas de infraestrutura para receber o fluxo de visitantes

5.4.3 Sinalização Turística Integrada

O turista, por estar fora de seu local habitual de convívio, depende de sinalização turística para encontrar os locais de interesse dentro de um destino. É fundamental manter uma estrutura de sinalização padronizada e que ofereça segurança ao visitante. Um bom projeto de sinalização tem potencial para capilarizar o fluxo turístico dentro do município e gerar receita para o Fundo Municipal de Turismo - FUMTUR. A sinalização turística do município de



**CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA
DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº: 152/2018.

São Bento do Sapucaí, 14 de agosto de 2018.

A Sua Excelência o Senhor
Ronaldo Rivellino Venâncio
Prefeito Municipal
Av. Sebastião de Melo Mendes, nº. 511, Centro
São Bento do Sapucaí - SP

Assunto: **Propõe alteração do Plano Diretor.**

Senhor Prefeito,

No momento apresentamos nossos votos de sucesso frente ao Executivo Municipal. Gostaríamos, através do presente, apresentar proposta de alteração do Plano Diretor nos termos apresentados pela população. Trata-se de proposta que visa permitir locamento ecológico em Áreas de Preservação Ambientais nas macrozonas urbanas desde que comprovado que não há risco de deslizamento de terra, erosão ou inundação.

Uma vez que há incongruência não justificada na redação no Anexo 9, página 4/5, no campo das observações que proíbe locamentos nas AEPAR em questão, porém, permite o desmembramento desde que em áreas não sujeitas ao deslizamento ou erosão. Já há, por exemplo, em áreas denominada AEPAR na macrozona urbana empreendimentos turísticos de porte e que, se expandidos para condomínio ecológico e respeitarem as condições geológicas e o meio ambiente, fomentariam o turismo, incrementariam a oferta de mão de obra, aumentariam a receita do município e solucionarão o atual déficit habitacional.

Já há estudo geológico provando não haver risco de desabamento e erosão para uma das áreas. Portanto, não se justifica que se permita o desmembramento condicionado a estudo geológico e se proíba condomínios ecológicos organizados. Além de incongruente, cerceia o crescimento habitacional organizado e de qualidade numa área já provida de toda a infraestrutura urbana como asfalto, energia elétrica, água tratada e coleta e tratamento de esgoto.



**CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA
DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**
ESTADO DE SÃO PAULO

Certo de Vossa constante atenção, pontada no carinho e apreço por nossos cidadãos, manifestamos nossos protestos de estima e consideração, renovando nossos votos de compromisso e união em prol de nossa população.

Respeitosamente,


Ver. Fabio Luiz dos Santos Silva
Presidente da Câmara Municipal



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



I. 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 limdeira 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



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 Vocação Agrícola (AVA)
- Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição   Ocupação (AEPAR)
- Corredores de Comércio e Serviço (CR1, CR2 e CR3)

Ver tabela específica para a área de interesse e observações gerais e orientações quanto à construção.

ÁREA DO CENTRO (ACe)											
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 (m²)	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º 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
OBSERVAÇÕES											
(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.											
(2) Fração mínima de terreno por unidade de 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados). Exemplo: Em um terreno de 700,00m² é possível fazer 20 unidades (700,00m² de terreno /35 m² de fração por unidade = 20 unidades habitacionais).											
(3) Atender as disposições constantes nos Art. 106 a 109 do Plano Diretor.											



ÁREA DE VOCAÇÃO AGRÍCOLA (AVA) (1)											
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 (m²)	Testada (m)		Frontal	Lateral e 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.										
OBSERVAÇÕES											
(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 inundação e deslizamento 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). (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. (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.											

ÁREA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO (AEPA) (1) (5)											
PARÂMETROS URBANÍSTICOS											
Categorias de uso permitidas	TO Máx	CA			Altura máxima (metros)/ Nº de pavimentos	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de permeabilidade (%)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo		Área (m²)	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)

OBSERVAÇÕES										
(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 inundação e deslizamento 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). (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. (3) Obrigatório que área permeável seja coberta por vegetação composta por espécies nativas (conforme Art. 97). A supressão de vegetação na AEPA 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. (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. (5) Proibido o parcelamento do solo na modalidade loteamento, ficando permitido apenas o desmembramento autorizado. A abertura de novas vias na AEPA só será aceita fora de locais suscetíveis a deslizamento e onde não haja risco à erosão.										



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

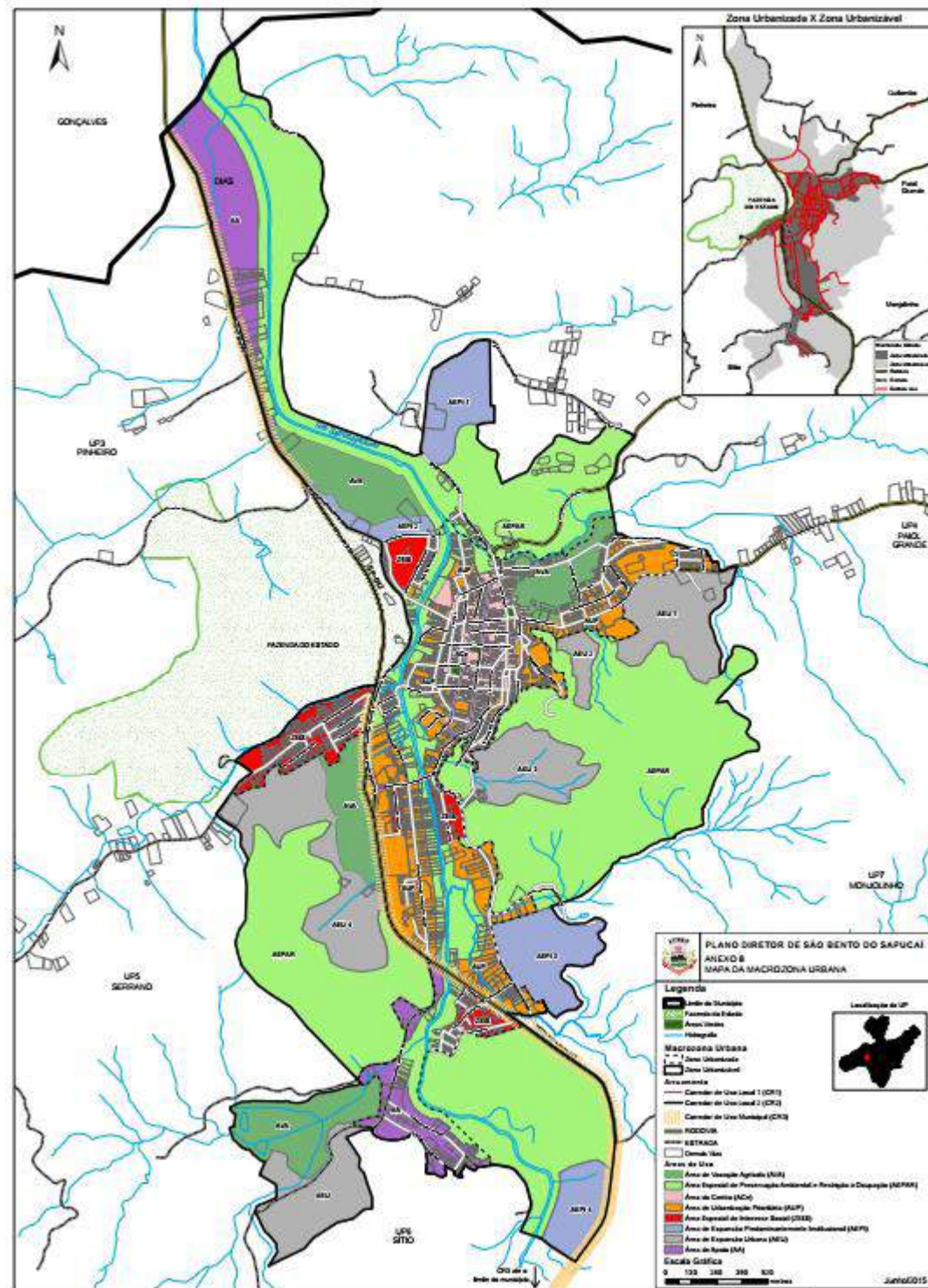
Áreas de Uso

- 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



levantamento / dados

Zoneamento com ocupação e construções consolidadas próximo ao cursos d'água, várzea, áreas de risco, APP, divisão fundiária menores que 500m2 mas com algumas propriedades de atividades rural / agrícolas e de serviços.

Algumas regiões com vetores de crescimento urbano, sendo ocupado de forma irregular, sem controle e planejamento.

Vazios com potencial construtivo e infraestrutura existente, rua pavimentada, água, eletricidade, lixo e sem sistema de esgoto.

Regularização Tributária para o Município.



Atendimento Parecer Jurídico n.46/2019

Referência: Emenda ao Projeto de Lei Complementar n. 163/2018

1.1 – Dos Anexos 09 e 14 e Artigo 261 do Plano Diretor

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:

§ 8º. *O parcelamento do solo para fins de loteamento, em área de AEPAR, dependerá de manifestação de interesse do Município, a qual deverá ocorrer quando da apresentação do projeto de loteamento.*

- I. Área Especial de Interesse Social (ZEIS) – para atendimento dos incisos I, II, III, V e VI do **Erro! Fonte de referência não encontrada.**;
- II. Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR)– para atendimento dos incisos VI, VII e VIII do **Erro! Fonte de referência não encontrada.**;
- III. Área de Expansão Predominantemente Institucional (AEPI) – para atendimento dos incisos II e V do **Erro! Fonte de referência não encontrada.**.

Anexo 09

(5) *Permitido* o parcelamento do solo *nesta área* na modalidade loteamento *desde que não haja manifestação ou interesse por parte do Município, sendo assim, havendo interesse fica proibido o parcelamento do solo para esta finalidade*, 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

Anexo 14

Das Limitações

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) *desde que haja manifestação e interesse por parte do Município.*

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
- V. *Área de Expansão Urbana (AEU 5) – ao Sul da Rodovia Geraldo de Souza Dias, que inicia ao final da Área de Apoio do Bairro do Sítio. (ver anexo 06)*

A complementação do texto torna o processo de aprovação de novas construções e loteamento mais rígido. Tendo que aprovar nos órgãos competentes como, GRAPROHAB (Emplasa, CETESB, DAEE, Sabesp e Secretaria da Habitação) e Prefeitura Municipal.

O ajuste não altera os índices e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor para este Zoneamento.



FORMADO O CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E URBANO DO PLANO DIRETOR - CMDTU.

Em maio deste ano foi composto o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial e Urbano – CMDTU do Município de São Bento do Sapucaí conforme Decreto N. 3.402/13 de maio 2019. Regulamentado pelo disposto nos artigos 317, 318, 319 e 320 da Lei Municipal 1841 / 2016 – Plano Diretor.

A função deste corpo técnico definido tanto pelo Poder Público e agentes da sociedade é de administrar e planejar uso do solo que tem sido determinantes na estruturação da cidade, dada a influência do mercado que tem visto nos empreendimentos imobiliários uma forma de investimento para seu capital, desta forma, a gestão da cidade deve levar em consideração essas influências no Município, mas o planejamento deve estar fundamentado nos princípios da igualdade e equidade, entendendo que a cidade é para todos.

Por fim, a intenção do Conselho é de questionar a qualidade do Plano Diretor como instrumento apto a endereçar os aspectos práticos para implementação do planejamento municipal. Talvez seja mais efetivo ao Município de São Bento do Sapucaí promover a elaboração de um Plano Estratégico Regional em conjunto com os municípios vizinhos que consiga abarcar as necessidades e anseios da região como um todo, potencializando a capacidade arrecadatória de cada cidade individualmente e multiplicando os efeitos das políticas públicas a serem propostas.

Artigo 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. *Apreciar, 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 Vizinhaça 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;*

Artigo 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.

Considerando a reunião ordinária na data de 15 de abril 2019, para fins de deliberação sobre composição dos Membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, decreta:

Art. 1 – Ficaram nomeados os Membros:

I – REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO:

- a) **Representante do Gabinete do Prefeito:**
Aginaldo Luiz da Silva – CPF: 189.250.188-02;
- b) **Representante da Secretaria de Obras e Serviços Municipais:**
Gilson O. Santos – CPF: 184.114.228-01;
- c) **Representante da Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico (SETUR):**
Walquiria Costa Leite – CPF: 377.206.348-96;
- d) **Representante da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente:**
Maria Beatriz T.P.F. Coelho – CPF: 223.423.218-05;
- e) **Representante da Secretaria da Fazenda:** João R. Sena – CPF: 276.240.908-05;

II – REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL:

a) Representante de Associações ou Instituições da Sociedade Civil organizada:

Martin Von Simson – CPF: 273.374.138-15;

Silvio Manoel do Nascimento – CPF: 099.472.098-06;

Luiz Rodolfo da Silva – CPF: 320.458.868-83;

b) Representante de uma das Unidades de Planejamento:

Laura Dutra Lana – CPF: 969.945.171-87;

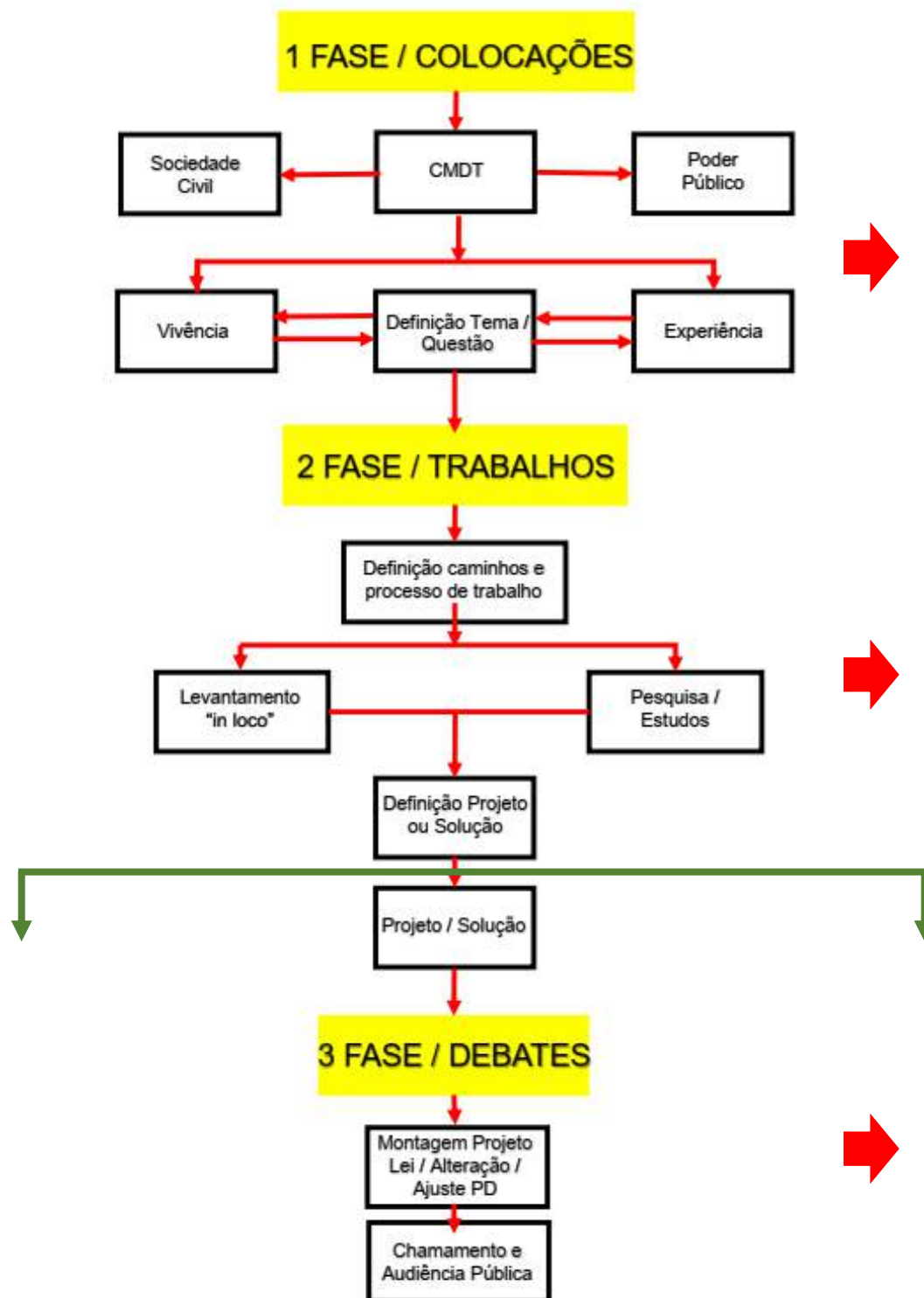
c) Representante do Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor:

Gilberto Donizete Souza – CPF: 098.497.138-60;

Art. 2 – Decreto entrou em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições ao contrário.

Documento Registrado e Publicado por afixação na Sede da Prefeitura Municipal e arquivado no Cartório de Registro Civil, conforme Artigo 68, I da Lei orgânica do Município desta data supra.

processo trabalho / etapas



- REUNIÕES ABERTAS
- apresentação tema e questão representante Unidade de Apoio;
- apresentação justificativa representante Unidade de Apoio;
- apresentação das informações colhidas representante Unidade de Apoio;

- REUNIÕES TÉCNICAS
- início levantamento e dados "in loco" ;
- cruzamento dos dados levantados e informações ;
- discussão e definição da resolução ;

- AUDIÊNCIA PÚBLICA
- fechamento trabalhos e projetos a partir da resolução (Projeto de Lei);
- encaminhamento para aprovação pública (Comissão de Justiça);
- alteração e ajuste Plano Diretor ;



PROCESSO DAS PROPOSTAS, TRABALHOS, ANÁLISE, LEVANTAMENTOS, AJUSTES E ALTERAÇÕES PLANO DIRETOR – SBS 2018 / 2019

1 – Reunião para a formação do Conselho dia **16/07/2018**. O Arquiteto Urbanista Silvio do Nascimento se prontificou a encaminhar a todos o Diagnóstico do Plano Diretor de São Bento do Sapucaí, desenvolvido pela Poli - USP / PECE por uma equipe multidisciplinar ao qual ele fez parte; (ATA já encaminhada a todos)

2 – Publicação do texto sobre a formação do Conselho Municipal Desenvolvimento Territorial – CMDT redigido pelo Arquiteto Urbanista Silvio do Nascimento na Revista V Mais na edição de **outubro de 2018**;

3 – Reunião para apresentação modelo Propostas e chamada site Prefeitura à população sociedade civil; <https://www.saobentodosapucaia.sp.gov.br/site/plano-diretor-2/>

4 – Primeiro chamamento público Sessão Câmara Municipal pelo Arquiteto Urbanista Silvio do Nascimento, indicado a representante da sociedade civil pela Câmara dos Vereadores em **novembro de 2018**;

5 – Reunião das Propostas entregues e encaminhadas junto ao Secretário Jurídico Dr. Luiz Rodolfo Prefeitura; (propostas já encaminhadas a todos)

6 – Segundo chamamento público pelo Presidente da Câmara dos Vereadores no dia **05/10/2018** - <https://www.facebook.com/camarasbs/videos/2220121261594016/>

7 – Terceiro chamamento público pelo Arquiteto Urbanista Silvio do Nascimento na Câmara dos Vereadores no dia **12/11/2018** - <https://www.facebook.com/camarasbs/videos/191854008414494/>

8 – Quarto chamamento público e participação da Audiência Pública na Câmara dos Vereadores no dia **18/03/2019** - <https://www.facebook.com/camarasbs/videos/316379822414776/>



9 – Reunião para organização do início dos trabalhos das Propostas encaminhadas para definição das prioridades e caminhos a serem tomados perante as questões colocadas. O Arquiteto Urbanista Silvio do Nascimento compartilhou pelo Google Drive a todos todo o material de pesquisa, trabalhos e projetos urbano que ele desenvolveu e desenvolve até o momento na área de Planejamento Urbano e o primeiro Diagnóstico do Município de São Bento do Sapucaí desenvolvido e entregue ao então Prefeito da Gestão anterior no ano de 2011;

10 – Reunião para definição e encaminhamento dos ajustes nos textos do Plano Diretor por caráter de **URGÊNCIA** na data de **18/03/2019** como:

- horários de funcionamento dos estabelecimentos comerciais (**art. 294 e 295**);
- alteração de implantação e renovação dos Alvarás dos estabelecimentos comerciais na área central (**anexo 12**);
- decreto oficialização do Conselho e sua publicação nos meios oficiais;

11 – Reunião realizada no dia **27/05/2019** para apresentação dos ajustes dos textos artigos **294 e 295, anexo 12**, conforme discutido reunião anterior e encaminhamento para Audiência Pública à Câmara dos Vereadores e sua aprovação. Os temas discutidos foram;

- apresentação do Decreto da oficialização do Conselho assinado pelo Prefeitura e sua publicação nos meios oficiais;
- estudos e levantamentos sobre o Zoneamento, uso e ocupação do solo conforme o anexo 06;
- estudos e levantamentos das áreas a serem regularizadas na Zona Urbana conforme a Lei REURBE através das ZEIS;
- anexar o Mapa de Suscetibilidade no Plano Diretor encaminhado pelo Departamento da Defesa Civil;
- eleição para Presidente e Secretária do Conselho;
- definição do Regimento Interno do Conselho;



12 – Encaminhamento do Decreto da oficialização do Conselho assinado pelo Prefeito, matéria desenvolvida pelo Arquiteto Urbanista Sílvio do Nascimento, para publicação no site da Prefeitura Municipal no dia 04/07/2019; <https://www.saobentodosapucai.sp.gov.br/>

13 – Reunião realizada no dia 16/07/2019 para tratar dos seguintes temas, são eles:

- apresentação dos estudos e levantamentos realizados das questões colocadas na reunião anterior;
- solicitação de questões e Propostas de ajustes e alteração do Plano para o próximo encontro;
- apresentação das trinta (30) considerações enfrentadas no dia a dia levantadas pelo Setor de Engenharia.
- solicitação, convite para formação e apresentação das Associações das Unidades de Apoio do Município de São Bento conforme o Plano Diretor
- apresentação aos presentes o Organograma de Metodologia dos Trabalhos do CMDT, esclarecendo que as alterações do plano diretor passam por três fases, sendo a fase 1: colocações e demandas com as definições do tema/questão/demanda/alteração, fase 2: Trabalhos com as definições dos caminhos e processo de trabalho, levantamento *in loco*, estudos e pesquisas, definição do projeto ou solução e fase 3: Debates, montagem do projeto de Lei/ alteração ou ajuste da lei do Plano Diretor, Chamamento e Audiência Pública pela Câmara dos Vereadores do município;
- agendamento reunião junto ao IPPLAN, empresa esta que desenvolveu o Plano Diretor no sentido de levantarmos dados e possibilidade de Consultoria para ajustes e alterações no Plano Diretor;

14 - Reunião realizada no dia 05/09/2018 para tratar dos seguintes temas, são eles:

- continuação das trinta (30) análises destacadas pelo Setor de Engenharia como

1 – analisar, estudar e levantar a alteração para AEU a AVA área próximo uma das entradas da cidade, o portal (consulta junto ao CONDEMA);

~~2 – analisar, estudar e levantar a alteração o zoneamento para corredor Rururbano a Estrada Municipal Artesã Isndyra Rocha (atualmente é Rural-ENEPAR);~~

~~3 – analisar, estudar e levantar a alteração o zoneamento para ZEIS a rua Professora Maria Inês de Azevedo (ver anexo 01);~~



4 – analisar, estudar e levantar o prolongamento e zoneamento do corredor Rururbano da Unidade de Apoio 03, bairro do Pinheiro;

5 – analisar, estudar e levantar o ajuste das largura mínima do leito carroçável das ruas para Condomínios particulares em seis (06) metros;

6 – analisar, estudar e levantar o ajuste no texto do art. 136 que trata das Áreas de Expansão Urbana que está dividida em cinco (05) perímetros;

~~7 – analisar, estudar e levantar a alteração do zoneamento do Bairro Santa Terezinha para AUP até a rua Luigi Moller;~~

8 – analisar, estudar e levantar a definição para os gabaritos máximos para as áreas AEU e AEPI;

~~9 – analisar, estudar e levantar a definição melhor do parcelamento / loteamento para Condomínio Ecológico em AEU AR;~~

10 – analisar, estudar e levantar a alteração do texto na letra f do artigo 166 ao qual se refere ao artigo 91;

11 – analisar, estudar e levantar o ajuste no texto do art. 249 sobre o IPTU da data anterior a 2016 não 2005;

12 – analisar, estudar e levantar a alteração no texto do art. 233, II. 2(duas) vias do documento de propriedade, matrícula do imóvel e escritur, excluir a parte que cita contrato de compra e venda;

13 – analisar, estudar e levantar o zoneamento a definição de Corredor Rururbano no Bairro do Sítio, ausente no art. 69;

14 – analisar, estudar e levantar a exigência para edificações novas a regularização da existente no lote, item IX do artigo 233;

15 – analisar, estudar e levantar o artigo 70 (III) pois está conflitante com o artigo 80 (VII), ao tratar sobre o turismo em ZHC. Excluir o item VII do artigo 80;

16 – analisar, estudar e levantar o ajuste no Art. 105 (III) Incluir I1, I2 e I3 neste artigo I1, I2 e I3 de acordo com Anexo 9, ou excluir do Anexo 9, DELIBERAÇÃO, incluir I1, I2 e I3 no Art. 105 (III);

17 – analisar, estudar e levantar erro de digitação Art. 111(III) mudar ACH para AUP;

18 – analisar, estudar e levantar erro de digitação Art. 112, mudar ZUP para AUP;

19 - analisar, estudar e levantar erro de digitação Art. 113, mudar ZUP para AUP;

20 - analisar, estudar e levantar erro de digitação Art. 131, mudar ACH para AUP;



~~21 – analisar, estudar e levantar a exclusão no Art. 153, sobre a caução “como garantia de execução de obras de infraestrutura (...) outros imóveis que não seja o que está sendo parcelado, no município de São Bento do Sul/SC” se o loteador não possuir outros imóveis em no município? ANÁLISE, com o setor de engenharia e jurídica;~~

22 – analisar, estudar e levantar no Art. 177 Parágrafo Único: alteração no texto: Capítulo 2 para Capítulo 18, DELIBERAÇÃO, esclarecer com o setor de engenharia;

23 - Esclarecer condomínio edifício, urbanístico e urbanísticos de lotes, DELIBERAÇÃO, esclarecer com o setor de engenharia;

24 – analisar, estudar e levantar a alteração no texto do Art. 291 (II) “ II- (...) da União ou do Estado de Santa Catarina (...)”, mudar para Estado de São Paulo;

~~25 - analisar, estudar e levantar a alteração no ANEXO 16, “1) Perímetro do terreno (...) Caso haja movimentação de terra (corte e aterro) deverão ser indicados os taludes de corte e aterro, bem como a autorização Ceteob (especificar (...)”, alterar texto, DELIBERAÇÃO, alterar texto para autorização da Ceteob para movimentação de terra acima de 100 m³ e autorização da Prefeitura Municipal/CONDEMA para abaixo de 100m³;~~

26 – analisar, estudar e levantar a alteração no texto sobre os herdeiros podem vender sua parte na herança mesmo que a área seja menor que o estipulado por lei? Deliberação, esclarecer com o setor de engenharia a qual artigo se refere;

27 - analisar, estudar e levantar o zoneamento da alteração em AUP a “AVA” lindeira à Rua Luigi Mazzei bem como a AVA lindeira a SP_042. Nesse caso prover o prolongamento das Ruas José Lopes de Lima e Rua Antônio Carioca. ANÁLISE, esclarecer com o IPPLAN e consulta ao CONDEMA;

28 – analisar, estudar e levantar o erro no ANEXO 14 fl. 01, tabela lote mínimo em corredor rural está 1.000 m², o correto é 5.000 m² de acordo com o Art. 74;

29 – analisar, estudar e levantar sobre o zoneamento anexo 15 , condomínio em zona urbana só pode em AEU e CR3;

30 – analisar, estudar e levantar a alteração do zoneamento em AUP Rua Miguel Chiaradia aproximadamente entre posto de gasolina e Pousada Coyote, ao qual contempla o item 27.



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	-	-	-
NOTAS							
N/A – Não se aplica 1. Entendidas como vias exclusivas para bicicletas, sem fluxo de veículos ou pedestres. 2. Obrigatoriedade de ciclofaixa demarcada na pista de rolamento. 3. 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. 4. 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) 5. Estradas Municipais e Rodovias Estaduais devem atender os critérios e definições estabelecidos pelo Departamento Nacional de Estradas de Rodagem.							
ASPECTOS GERAIS A SEREM OBSERVADOS							
1. 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). 2. 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). 3. 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) 4. 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):							
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			

ÁGUA

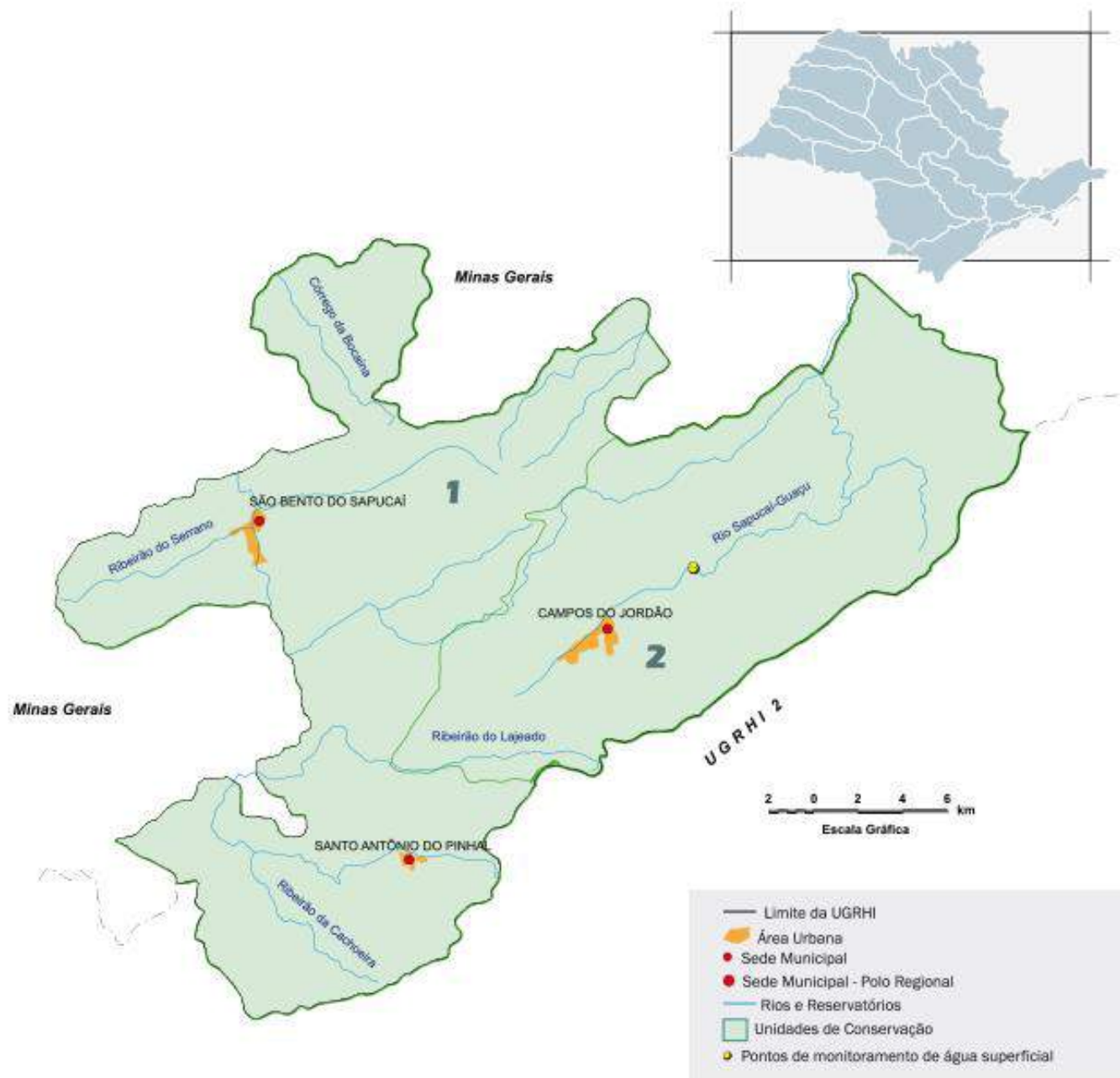
- 1 litro de óleo contamina 25 mil litros de água;
- 70% da água na bacia hidrográfica é consumida pela agricultura, 20% pela indústria, 10% pela atividade doméstica e 1% bebida pela população da região;

Atividade	Consumo de Agua Casa	Consumo de Agua Apartamento
Banho ducha (15 minutos)	135 litros	243 litros
Banho chuveiro (15 minutos)	45 litros	144 litros
Lavagem louça (15 minutos)	117 litros	243 litros

Vazamentos	Consumo Água
Torneira gotejando	45 litros por dia
Buraco 2mm no encanamento	3.200 litros por dia

Fonte: IPT/POLI - SABESP, 1995

CARACTERÍSTICAS GERAIS
Área de drenagem¹: 675 km²
População²: 64.339 habitantes

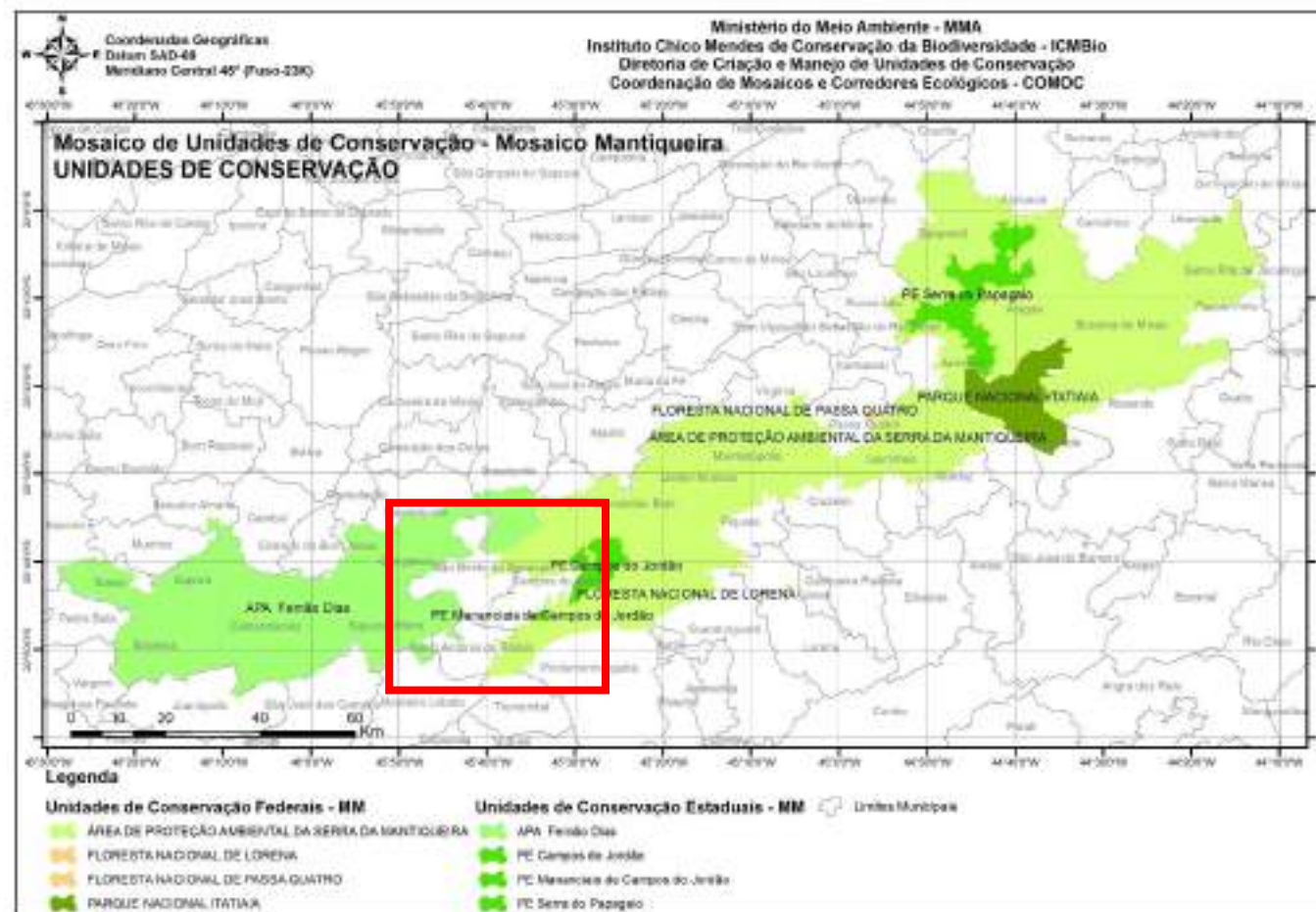


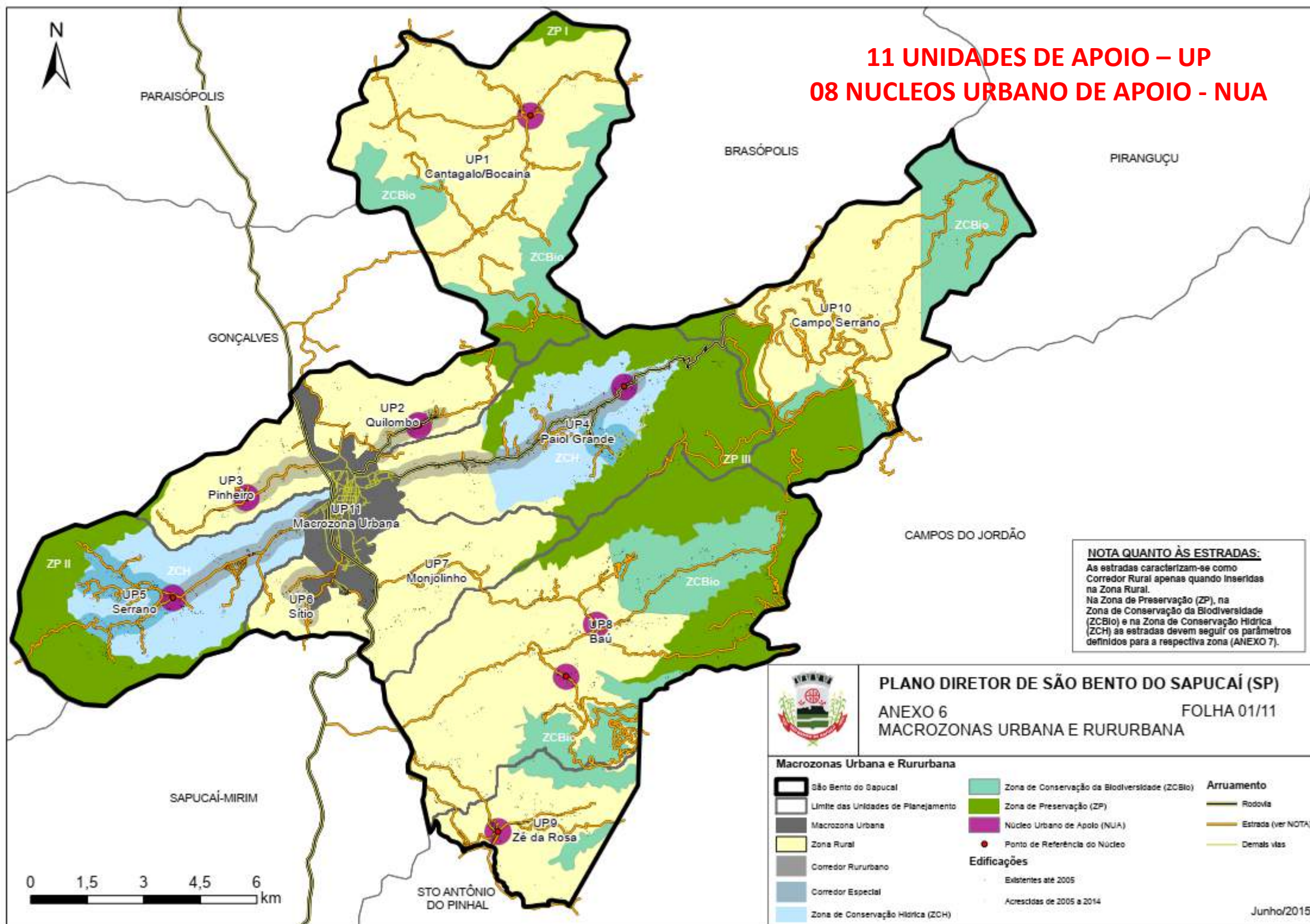
CAPACIDADE HÍDRICA
X
ADENSAMENTO

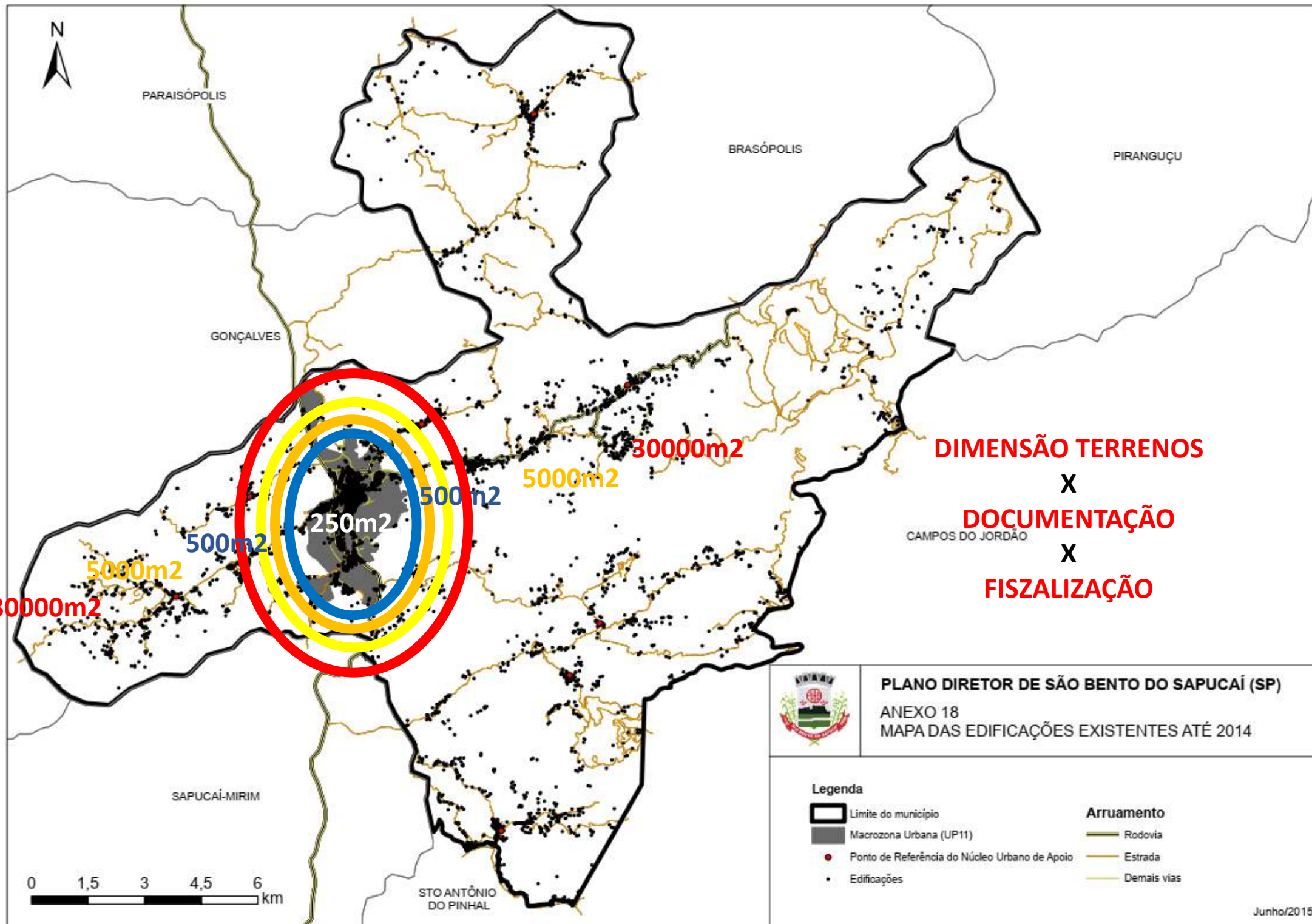
Fontes: 1. PERH, 2006; 2. SEADE, 2009; 3 e 4. Relatório de Situação de Recursos Hídricos de Bacias, 2010; 5. IF, 2009; 6. FF, 2008; FF, 2009; ICMBio, 2009.
Legenda: APA – Área de Proteção Ambiental; ARIE – Área de Relevante Interesse Ecológico; EE – Estação Ecológica; FE – Floresta Estadual; PE – Parque Estadual; RB – Reserva Biológica; RPPN – Reserva Particular do Patrimônio Natural

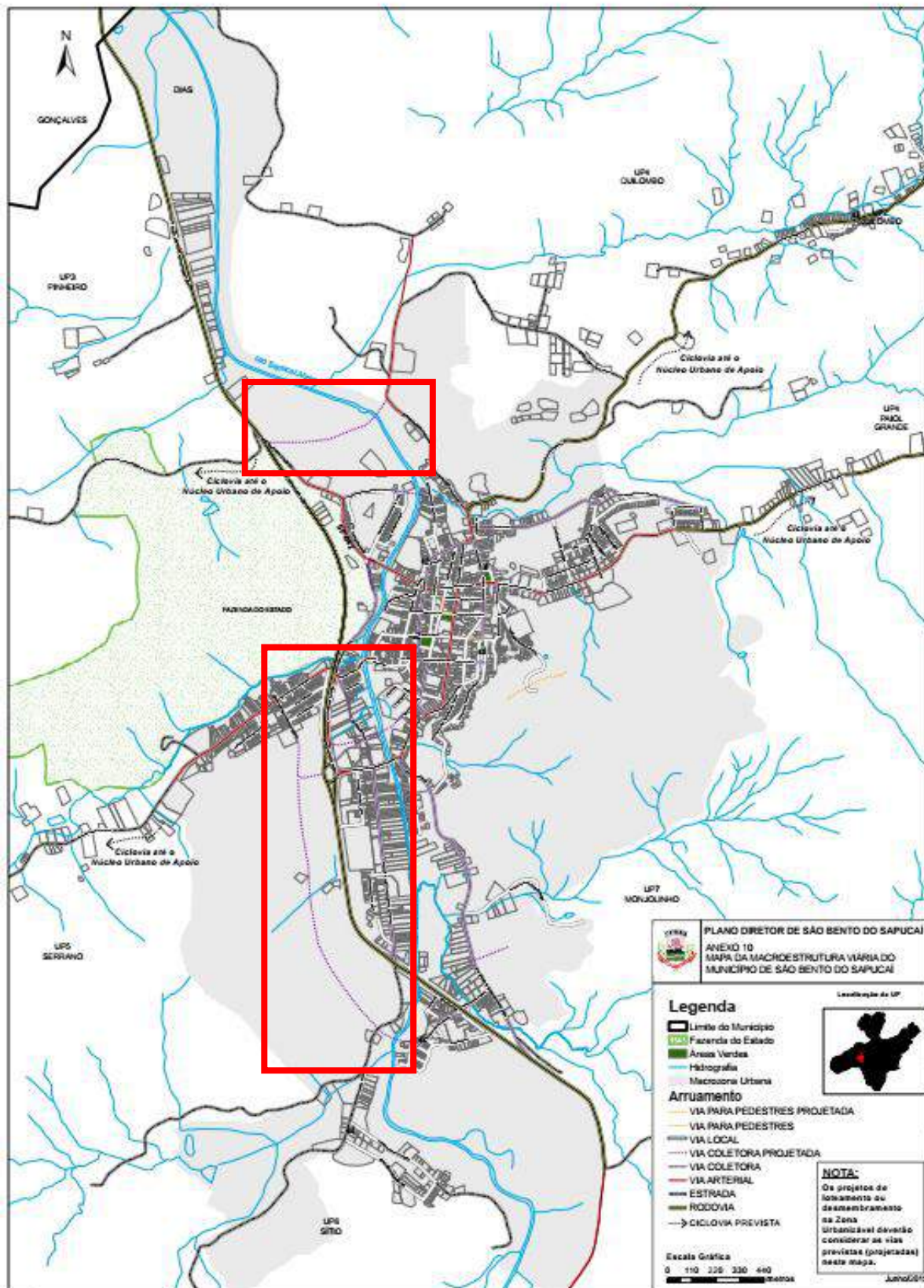
São Bento do Sapucaí é um dos municípios que integram essa cadeia montanhosa conhecida como a Serra da Mantiqueira. Tal como no caso da grande parte dos seus municípios vizinhos (i.e. Santo Antônio do Pinhal ou Sapucaí-Mirim), seu relativamente pequeno centro urbano tem se formado em ponto baixo da sua topografia, nas proximidades dos fundos de vale dos afluentes e córrego principal, o Sapucaí-Mirim. A dimensão controlada da área urbanizada e parcial controle do esgoto residencial permite que os impactos contra a qualidade do córrego Sapucaí-Mirim sejam ainda pouco prejudiciais para a saúde humana e as das demais espécies que habitam esse ecossistema. Não obstante, há fortes eixos de expansão urbana que vêm invadindo com parcelamento e alteração de usos e ocupação partes da bacia em que a paisagem endêmica local tem um papel fundamental no regulamento dos ciclos d'água e sua qualidade. Adicionalmente, o uso de agrotóxicos está tendo fortes repercussões na qualidade d'água subterrânea que a meio-longo prazo vai ter consequências sérias para a saúde de todos os habitantes do município

Fonte: Fragmento texto, 28 de agosto de 2019
São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo (SP,
Brasil)
Carme Machí-Castañer



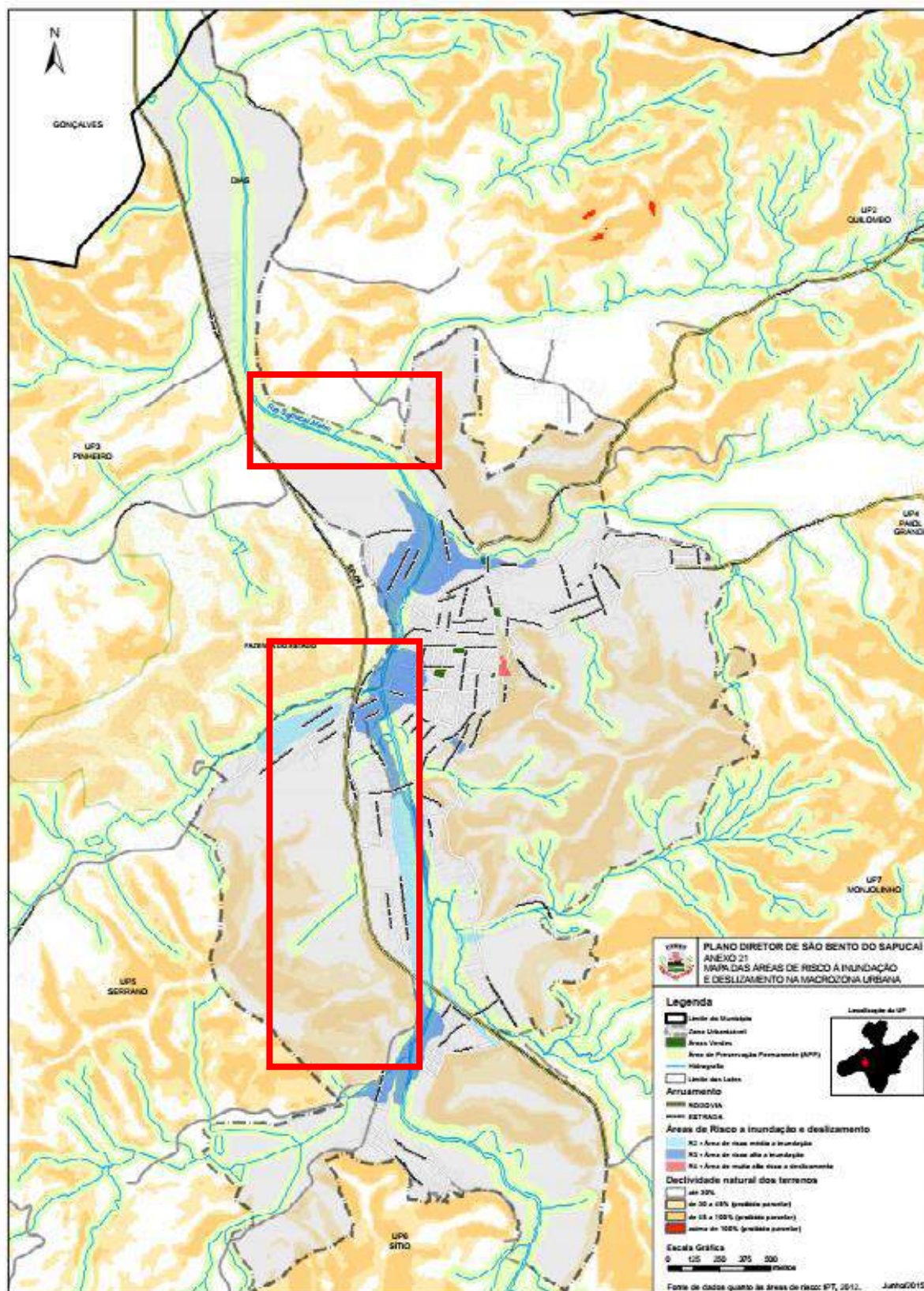




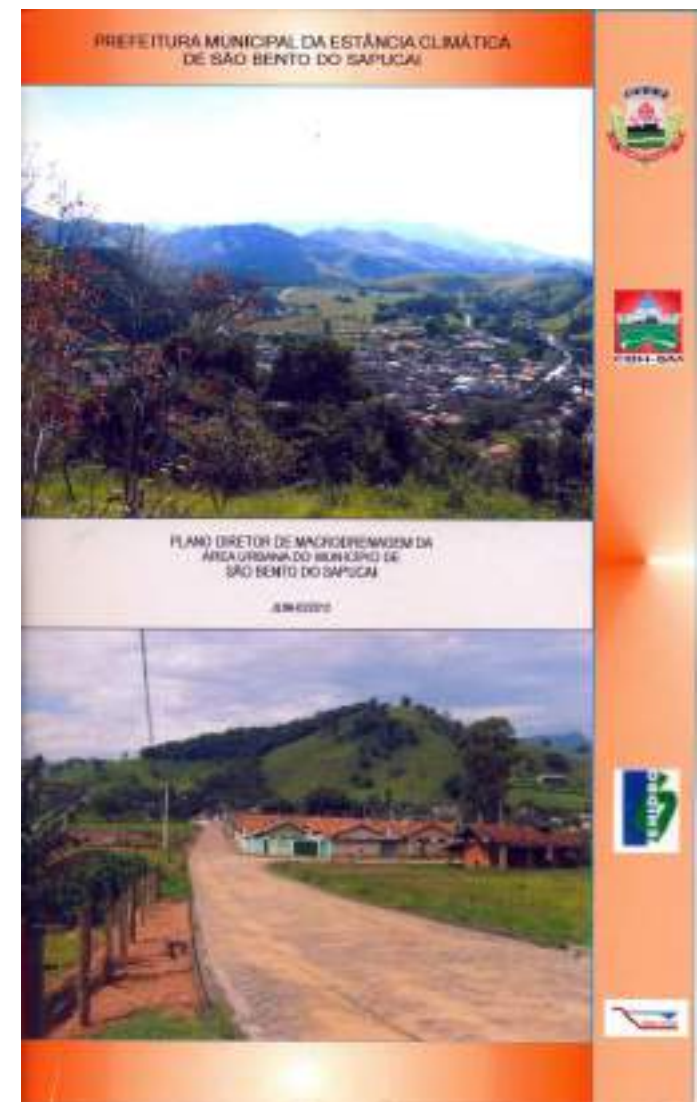


MOBILIDADE
X
POTENCIAL CONSTRUTIVO
X
INFRAESTRUTURA





OCUPAÇÃO **X** **DRENAGEM URBANA** **X** **SANEAMENTO**



2016



Também, reitera-se a importância do controle da expansão em partes altas do complexo montanhoso como é o caso da área próxima ao conjunto do Baú. Nossas reservas d'água limpa são limitadas e as novas construções já estão começando a gerar cargas de esgoto ao não existir coleta convencional. Assim mesmo, é recomendável os proprietários serem informados sobre o procedimento para conversar de fossas negras permitindo adotar sistemas para o tratamento ecológico das águas cinza e preta. No caso da região alta no complexo do Baú, esse impacto vai ser gerado nas cabeceiras da região. Assim, os esgotos lançados nas fossas contaminarão todo o sistema d'águas subterrâneas que alimente às águas superficiais

Fonte: Fragmento texto, 28 de agosto de 2019 São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo (SP, Brasil)
Carme Machí-Castañer

DADOS:

Área Zona Urbana (AA, AEPI, AUP, ZEIS, AVA E AEPAR) = $253 \text{ km}^2 \times 1.000.000 = 253.000.000 \text{ m}^2$
 $253.000.000 / 250 = 10.120 \text{ Lotes} \times 3,5 \text{ hab/lote} = 35.420 \text{ habitantes}$

$35.420 \text{ hab.} / 200 \text{ Lts dia} = 7.084.000 \text{ Lts} / \text{dia}$

Área AEPAR = 3 km^2

AVA = $0,08 \text{ km}^2$

Área verde habitante / $\text{m}^2 \text{ ONU} = 12 \text{ m}^2$

CIDADE MÉDIA

Para se reconhecer uma cidade como média é necessário, segundo M. Encarnação Sposito, considerar dois aspectos:

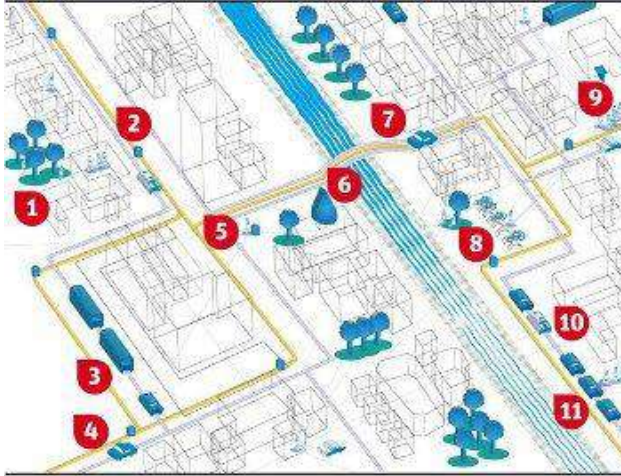
1) a posição da cidade no âmbito da rede urbana nos termos da hierarquia urbana;

2) a situação geográfica, condição *sine qua non* para a definição do potencial de uma cidade exercer papéis intermediários nas relações que se estabelecem entre as cidades na rede urbana. Alguns tipos de relações que as cidades médias mantêm com seus territórios devem, para Josep Maria Llopp, ser considerados:

- centros de bens e serviços mais ou menos especializados;
- centros de interação social, econômica e cultural;
- assentamentos ligados a redes de infraestruturas que conectam redes de diferentes abrangências;
- centros que sediam níveis de administração pública;
- cidades com reestruturação territorial intensa provocada pelas mudanças no modo de acumulação, o pós-fordismo.

DEMANDAS URGENTE

- **Aprimorar o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;**
- **Desenvolver Código de Obras do Município;**
- **Regulamentação e aprimoramento as Leis de Resíduos Sólidos, Saneamento Básico e Drenagem Urbana;**
- **Regulamentar nas exigências de empreendimentos fora da Zona Urbanizável Licenciamentos Ambientais como:**
- **AIA – Avaliação Impacto Ambiental**
RIMA – Relatório Impacto do Meio Ambiente
EIA – Estudo Impacto Ambiental
- **IPTU Verde;**



A CIDADE DO FUTURO

Tecnologias e sistemas que facilitam a troca de dados e otimizam soluções em metrópoles

1 ÁRVORES

Cada árvore ganha uma etiqueta eletrônica. Por meio de smartphones, funcionários da prefeitura acessam dados daquela planta, como a data da poda mais recente. O projeto está em teste nos jardins, na zona oeste

2 LIXEIRAS

Lixeira com etiquetas eletrônicas permitem que funcionários da prefeitura relatem a um sistema integrado se uma lixeira foi quebrada. Com isso, a reposição pode ser providenciada automaticamente. Já funciona em alguns bairros paulistanos

3 TRANSPORTE PÚBLICO

Ônibus equipados com GPS emitem informações que tornam possível ao usuário saber, tanto nas estações como em aplicativos, os horários exatos em que os próximos ônibus passarão em determinado ponto

5 FLUXO DE PESSOAS

Por meio de monitoramento de sinais de celulares, prefeituras podem compreender os padrões de deslocamento das pessoas e planejar praças, transporte público, localização de hospitais etc.

7 COMPARTILHAMENTO DE CARROS

Sistema semelhante ao das bicicletas, no qual o usuário descobre pela internet onde há carros disponíveis. A devolução pode ser feita em qualquer ponto do sistema. Na capital, a Zaccar tem 65 carros em 40 pontos

9 PONTOS TURÍSTICOS "FALANTES"

Através de um "QR Code" (espécie de código de barras) que é escaneado pelo celular, objetos, como prédios históricos, fornecem informações ou links da internet para a busca de informações. Centro de São Paulo deve ganhar sistema em 2013

11 ORGANIZAÇÃO DE CARONAS

Empresas, faculdades e instituições em geral e seus estudantes e funcionários se cadastram em portais na internet para encontrar pessoas que moram próximas e viabilizar caronas

4 TÁXIS

Aplicativos para smartphones encontram o táxi mais próximo do usuário, que pode escolher entre os mais bem avaliados por outros passageiros. O taxista também consegue ver onde há usuários conectados à espera de carro

6 ÁGUA

Com sensores em registros de tubulações nas ruas, a Sabesp consegue detectar em tempo real mudanças no padrão de consumo de água em determinado local, o que pode indicar a existência de vazamentos. Um projeto piloto funciona em Santo Amaro, na zona sul

8 COMPARTILHAMENTO DE BICICLETAS

O sistema monitora quantas bicicletas há em cada estação. Usuários, com seus smartphones, podem descobrir onde há "bikes" próximas e desbloqueá-las pelo celular. A cobrança também é feita automaticamente. O projeto Bike Sampa já funciona em alguns bairros da capital

10 TRÂNSITO

Chips nos carros e em vagas de estacionamentos informam a prefeitura e os cidadãos, em tempo real, quais ruas estão congestionadas, quais são os caminhos alternativos, quais as rotas mais rápidas e qual é a vaga de estacionamento mais próxima. Carros brasileiros terão de ganhar chips até 2014

12 URBANISMO COLABORATIVO

Na internet, as pessoas informam sobre problemas como buracos nas calçadas, criando mapas colaborativos. Portais também podem ser usados como fóruns nos quais cidadãos contribuem para o planejamento da cidade



URBANISMO COLABORATIVO



mais propostas / temas

01

Prefeitura da Estância Turística São Bento do Sapucaí
PACO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE
Av. Sebastião da Silva Mendes, 511 - Centro
www.sabento.dosapucais.sp.gov.br | (12) 3974-6111
defesa@prefeitura.sabento.dosapucais.sp.gov.br

São Bento do Sapucaí, 08 de agosto de 2019.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR
Formulário COM/DEC 01/2019

OBJETO DA PROPOSTA:

Insistir na Lei Complementar nº 1841 de 25 de novembro de 2016, que institui o Plano Diretor (PD), como obrigação para a aprovação de novas construções e loteamentos, a consulta das Cartas de Suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações, em atenção a diretrizes específicas da Lei Federal nº 12.506/2012, que estabelece a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

A caracterização do grau de suscetibilidade a determinado processo do meio físico em uma área específica deve usar as correspondentes medidas de restrição à ocupação, de modo a evitar a formação de novas áreas de risco, bem como adotar práticas e normas técnicas para assegurar o uso adequado do solo em áreas não ocupadas e fomentar ações voltadas à eliminação de riscos e redução das vulnerabilidades em áreas ocupadas, especialmente nas urbanizadas.

Assim como na apresentação e proposição dos projetos devem constar a localização com o zoneamento (PD), também deve-se constar documentado o grau de suscetibilidade e as medidas preventivas requeridas no caso da aprovação do projeto em área suscetível, com Anotação de Responsabilidade Técnica e medidas cabíveis relacionadas.

JUSTIFICATIVA:

Em particular, a Lei específica que os mecanismos de controle e fiscalização se destinam a evitar a edificação em áreas suscetíveis. O Plano Diretor municipal deve conter as áreas suscetíveis (Artigo 26º) e a aprovação de novos projetos de parcelamento do solo urbano fica vinculada ao atendimento dos requisitos contidos na carta geotécnica de aptidão à urbanização (Artigo 27º), cuja elaboração também requer o mapeamento prévio das suscetibilidades a processos do meio físico.

A elaboração das cartas geotécnicas está prevista no Plano Nacional de Gestão de Riscos e Resposta a Desastres Naturais (PNGRRDN), lançado em agosto de 2012.

O conhecimento prévio das suscetibilidades dos terrenos à geração e desenvolvimento de fenômenos e processos do meio físico cuja dinâmica tende a ocasionar desastres naturais é do

02

Prefeitura da Estância Turística São Bento do Sapucaí
PACO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE
Av. Sebastião da Silva Mendes, 511 - Centro
www.sabento.dosapucais.sp.gov.br | (12) 3974-6111
defesa@prefeitura.sabento.dosapucais.sp.gov.br

São Bento do Sapucaí, 08 de agosto de 2019.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR
Formulário COM/DEC 01/2019

OBJETO DA PROPOSTA:

Insistir na Lei Complementar nº 1841 de 25 de novembro de 2016, que institui o Plano Diretor (PD), como obrigação para a aprovação de novas construções e loteamentos, a consulta das Cartas de Suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações, em atenção a diretrizes específicas da Lei Federal nº 12.506/2012, que estabelece a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

A caracterização do grau de suscetibilidade a determinado processo do meio físico em uma área específica deve usar as correspondentes medidas de restrição à ocupação, de modo a evitar a formação de novas áreas de risco, bem como adotar práticas e normas técnicas para assegurar o uso adequado do solo em áreas não ocupadas e fomentar ações voltadas à eliminação de riscos e redução das vulnerabilidades em áreas ocupadas, especialmente nas urbanizadas.

Assim como na apresentação e proposição dos projetos devem constar a localização com o zoneamento (PD), também deve-se constar documentado o grau de suscetibilidade e as medidas preventivas requeridas no caso da aprovação do projeto em área suscetível, com Anotação de Responsabilidade Técnica e medidas cabíveis relacionadas.

JUSTIFICATIVA:

Em particular, a Lei específica que os mecanismos de controle e fiscalização se destinam a evitar a edificação em áreas suscetíveis. O Plano Diretor municipal deve conter as áreas suscetíveis (Artigo 26º) e a aprovação de novos projetos de parcelamento do solo urbano fica vinculada ao atendimento dos requisitos contidos na carta geotécnica de aptidão à urbanização (Artigo 27º), cuja elaboração também requer o mapeamento prévio das suscetibilidades a processos do meio físico.

A elaboração das cartas geotécnicas está prevista no Plano Nacional de Gestão de Riscos e Resposta a Desastres Naturais (PNGRRDN), lançado em agosto de 2012.

O conhecimento prévio das suscetibilidades dos terrenos à geração e desenvolvimento de fenômenos e processos do meio físico cuja dinâmica tende a ocasionar desastres naturais é do

03

Prefeitura da Estância Turística São Bento do Sapucaí
PACO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE
Av. Sebastião da Silva Mendes, 511 - Centro
www.sabento.dosapucais.sp.gov.br | (12) 3974-6111
defesa@prefeitura.sabento.dosapucais.sp.gov.br

São Bento do Sapucaí, 08 de agosto de 2019.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR
Formulário COM/DEC 01/2019

OBJETO DA PROPOSTA:

Insistir na Lei Complementar nº 1841 de 25 de novembro de 2016, que institui o Plano Diretor (PD), como obrigação para a aprovação de novas construções e loteamentos, a consulta das Cartas de Suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações, em atenção a diretrizes específicas da Lei Federal nº 12.506/2012, que estabelece a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

A caracterização do grau de suscetibilidade a determinado processo do meio físico em uma área específica deve usar as correspondentes medidas de restrição à ocupação, de modo a evitar a formação de novas áreas de risco, bem como adotar práticas e normas técnicas para assegurar o uso adequado do solo em áreas não ocupadas e fomentar ações voltadas à eliminação de riscos e redução das vulnerabilidades em áreas ocupadas, especialmente nas urbanizadas.

Assim como na apresentação e proposição dos projetos devem constar a localização com o zoneamento (PD), também deve-se constar documentado o grau de suscetibilidade e as medidas preventivas requeridas no caso da aprovação do projeto em área suscetível, com Anotação de Responsabilidade Técnica e medidas cabíveis relacionadas.

JUSTIFICATIVA:

Em particular, a Lei específica que os mecanismos de controle e fiscalização se destinam a evitar a edificação em áreas suscetíveis. O Plano Diretor municipal deve conter as áreas suscetíveis (Artigo 26º) e a aprovação de novos projetos de parcelamento do solo urbano fica vinculada ao atendimento dos requisitos contidos na carta geotécnica de aptidão à urbanização (Artigo 27º), cuja elaboração também requer o mapeamento prévio das suscetibilidades a processos do meio físico.

A elaboração das cartas geotécnicas está prevista no Plano Nacional de Gestão de Riscos e Resposta a Desastres Naturais (PNGRRDN), lançado em agosto de 2012.

O conhecimento prévio das suscetibilidades dos terrenos à geração e desenvolvimento de fenômenos e processos do meio físico cuja dinâmica tende a ocasionar desastres naturais é do

04

Prefeitura da Estância Turística São Bento do Sapucaí
PACO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE
Av. Sebastião da Silva Mendes, 511 - Centro
www.sabento.dosapucais.sp.gov.br | (12) 3974-6111
defesa@prefeitura.sabento.dosapucais.sp.gov.br

São Bento do Sapucaí, 08 de agosto de 2019.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR
Formulário COM/DEC 01/2019

OBJETO DA PROPOSTA:

Insistir na Lei Complementar nº 1841 de 25 de novembro de 2016, que institui o Plano Diretor (PD), como obrigação para a aprovação de novas construções e loteamentos, a consulta das Cartas de Suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações, em atenção a diretrizes específicas da Lei Federal nº 12.506/2012, que estabelece a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

A caracterização do grau de suscetibilidade a determinado processo do meio físico em uma área específica deve usar as correspondentes medidas de restrição à ocupação, de modo a evitar a formação de novas áreas de risco, bem como adotar práticas e normas técnicas para assegurar o uso adequado do solo em áreas não ocupadas e fomentar ações voltadas à eliminação de riscos e redução das vulnerabilidades em áreas ocupadas, especialmente nas urbanizadas.

Assim como na apresentação e proposição dos projetos devem constar a localização com o zoneamento (PD), também deve-se constar documentado o grau de suscetibilidade e as medidas preventivas requeridas no caso da aprovação do projeto em área suscetível, com Anotação de Responsabilidade Técnica e medidas cabíveis relacionadas.

JUSTIFICATIVA:

Em particular, a Lei específica que os mecanismos de controle e fiscalização se destinam a evitar a edificação em áreas suscetíveis. O Plano Diretor municipal deve conter as áreas suscetíveis (Artigo 26º) e a aprovação de novos projetos de parcelamento do solo urbano fica vinculada ao atendimento dos requisitos contidos na carta geotécnica de aptidão à urbanização (Artigo 27º), cuja elaboração também requer o mapeamento prévio das suscetibilidades a processos do meio físico.

A elaboração das cartas geotécnicas está prevista no Plano Nacional de Gestão de Riscos e Resposta a Desastres Naturais (PNGRRDN), lançado em agosto de 2012.

O conhecimento prévio das suscetibilidades dos terrenos à geração e desenvolvimento de fenômenos e processos do meio físico cuja dinâmica tende a ocasionar desastres naturais é do

05

Prefeitura da Estância Turística São Bento do Sapucaí
PACO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE
Av. Sebastião da Silva Mendes, 511 - Centro
www.sabento.dosapucais.sp.gov.br | (12) 3974-6111
defesa@prefeitura.sabento.dosapucais.sp.gov.br

São Bento do Sapucaí, 08 de agosto de 2019.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR
Formulário COM/DEC 01/2019

OBJETO DA PROPOSTA:

Insistir na Lei Complementar nº 1841 de 25 de novembro de 2016, que institui o Plano Diretor (PD), como obrigação para a aprovação de novas construções e loteamentos, a consulta das Cartas de Suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações, em atenção a diretrizes específicas da Lei Federal nº 12.506/2012, que estabelece a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

A caracterização do grau de suscetibilidade a determinado processo do meio físico em uma área específica deve usar as correspondentes medidas de restrição à ocupação, de modo a evitar a formação de novas áreas de risco, bem como adotar práticas e normas técnicas para assegurar o uso adequado do solo em áreas não ocupadas e fomentar ações voltadas à eliminação de riscos e redução das vulnerabilidades em áreas ocupadas, especialmente nas urbanizadas.

Assim como na apresentação e proposição dos projetos devem constar a localização com o zoneamento (PD), também deve-se constar documentado o grau de suscetibilidade e as medidas preventivas requeridas no caso da aprovação do projeto em área suscetível, com Anotação de Responsabilidade Técnica e medidas cabíveis relacionadas.

JUSTIFICATIVA:

Em particular, a Lei específica que os mecanismos de controle e fiscalização se destinam a evitar a edificação em áreas suscetíveis. O Plano Diretor municipal deve conter as áreas suscetíveis (Artigo 26º) e a aprovação de novos projetos de parcelamento do solo urbano fica vinculada ao atendimento dos requisitos contidos na carta geotécnica de aptidão à urbanização (Artigo 27º), cuja elaboração também requer o mapeamento prévio das suscetibilidades a processos do meio físico.

A elaboração das cartas geotécnicas está prevista no Plano Nacional de Gestão de Riscos e Resposta a Desastres Naturais (PNGRRDN), lançado em agosto de 2012.

O conhecimento prévio das suscetibilidades dos terrenos à geração e desenvolvimento de fenômenos e processos do meio físico cuja dinâmica tende a ocasionar desastres naturais é do

Quanto à ocupação de áreas íngremes, existem dificuldades em evitar as consequências das mudanças de uso e desmatamento no coeficiente de infiltração. Áreas íngremes por lógica ambiental, que é mais extrema perante a vulnerabilidade desta região, não deveriam ser desmatadas e utilizadas para gado, pois isso cria a descontinuidade na capacidade de retenção e infiltração do solo. Em curto prazo, a capacidade de infiltração pode ser reduzida e sua restituição é extremamente difícil. Operações de restituição da floresta primitiva com as características de biodiversidade da Mata Atlântica se apresenta altamente complexa conforme os estudos que estão sendo levantados nesta região. Tais estudos advogam que a restauração de floresta quase nunca garante os resultados almejados

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E SITES:

CRUZ, R. De C. A. Da. Planejamento governamental do turismo: convergências e contradições na produção do espaço. In: LEMOS, A. I. G. De; ARROYO, M. M.; SILVEIRA, M. L. (orgs.). *América Latina: cidade, campo e turismo*. 1ª ed. Buenos Aires: CLACSO; São Paulo: USP, 2006, p. 337-350.

FUNDAÇÃO FLORESTAL. Governo do Estado de São Paulo, 2018. Disponível em <<http://fflorestal.sp.gov.br/sapucaí-mirim/home/>> Acesso em 10 de abril de 2018.

SANTOS, M. *A urbanização brasileira*. 5ª ed. 2ª reimp. São Paulo: Edusp, 2009 [1993].

<http://fehidro.sp.gov.br/portal/>

<http://site.sabesp.com.br/site/Default.aspx>

<https://www.saobentodosapucaí.sp.gov.br/site/>

<https://www.camarasbs.sp.gov.br/>

<http://www2.mma.gov.br/port/conama/>

<https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/>

<https://www.cidades.gov.br/>

<http://tratabrasil.com.br/>

Conselho Municipal Desenvolvimento Territorial – CMDT 2019 / 2020

Lei Complementar N. 1841 / 29 novembro 2016



PODER PÚBLICO:

Gabinete do Prefeito:

Aginaldo Luiz da Silva

Secretaria de Obras e Serviços Municipais:

Gilson Oliveira Santos

Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico (SETUR):

Walquiria Costa Leita

Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente:

Maria Beatriz T.P.F. Coelho

Secretaria da Fazenda:

João R. Sena

SOCIEDADE CIVIL E UP

Associações ou Instituições da Sociedade Civil organizada:

Martin Von Simson

Silvio Manoel do Nascimento

Luiz Rodolfo da Silva

Unidades de Planejamento:

Laura Dutra Lana

Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor:
