



Foto: Kauhan Teixeira, fotógrafo profissional.
Fonte Instagram @kauhant



material pesquisa, levantamento, estudos e investigação

AJUSTES PLANO DIRETOR

LEI N. 1841 29 NOVEMBRO 2016

implantação



**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



Estado de Alagoas
Município de Rio Largo
Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Manoel de Sá, nº 100
Rio Largo - AL, CEP: 57.000-000

PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: Realizar a elaboração do plano de expansão urbana nos arredores do Rio Largo, visando a área de 100 hectares.

JUSTIFICATIVA: A zona em questão encontra-se dentro do perímetro urbano, com grande potencialidade de expansão imobiliária e turística, necessitando, assim, que seja há regularização urbanística, principalmente em relação à margem direita da Via Pública onde se localiza o distrito de São Vicente e arredores locais, a fim de regularizar a ocupação do terreno e garantir o crescimento ordenado do desenvolvimento urbano.

DEPOSITOS OU ANEXOS QUE DEVEREM SER ALIADOS:

ANEXO I - PLANILHAS TÉCNICAS DE IMPLANTAÇÃO: Benefícios

Nome do Proponente: Luiz Augusto de Brito

ASSINADO DO CANDIDATO:

02



Estado de Alagoas
Município de Rio Largo
Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Manoel de Sá, nº 100
Rio Largo - AL, CEP: 57.000-000

PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: Realizar a elaboração do plano de expansão urbana nos arredores do Rio Largo, visando a área de 100 hectares.

JUSTIFICATIVA: A zona em questão encontra-se dentro do perímetro urbano, com grande potencialidade de expansão imobiliária e turística, necessitando, assim, que seja há regularização urbanística, principalmente em relação à margem direita da Via Pública onde se localiza o distrito de São Vicente e arredores locais, a fim de regularizar a ocupação do terreno e garantir o crescimento ordenado do desenvolvimento urbano.

DEPOSITOS OU ANEXOS QUE DEVEREM SER ALIADOS:

ANEXO I - PLANILHAS TÉCNICAS DE IMPLANTAÇÃO: Benefícios

Nome do Proponente: Luiz Augusto de Brito

ASSINADO DO CANDIDATO:

03



Estado de Alagoas
Município de Rio Largo
Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Manoel de Sá, nº 100
Rio Largo - AL, CEP: 57.000-000

PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: Realizar a elaboração do plano de expansão urbana nos arredores do Rio Largo, visando a área de 100 hectares.

JUSTIFICATIVA: A zona em questão encontra-se dentro do perímetro urbano, com grande potencialidade de expansão imobiliária e turística, necessitando, assim, que seja há regularização urbanística, principalmente em relação à margem direita da Via Pública onde se localiza o distrito de São Vicente e arredores locais, a fim de regularizar a ocupação do terreno e garantir o crescimento ordenado do desenvolvimento urbano.

DEPOSITOS OU ANEXOS QUE DEVEREM SER ALIADOS:

ANEXO I - PLANILHAS TÉCNICAS DE IMPLANTAÇÃO: Benefícios

Nome do Proponente: Luiz Augusto de Brito

ASSINADO DO CANDIDATO:

04



Estado de Alagoas
Município de Rio Largo
Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Manoel de Sá, nº 100
Rio Largo - AL, CEP: 57.000-000

PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: Realizar a elaboração do plano de expansão urbana nos arredores do Rio Largo, visando a área de 100 hectares.

JUSTIFICATIVA: A zona em questão encontra-se dentro do perímetro urbano, com grande potencialidade de expansão imobiliária e turística, necessitando, assim, que seja há regularização urbanística, principalmente em relação à margem direita da Via Pública onde se localiza o distrito de São Vicente e arredores locais, a fim de regularizar a ocupação do terreno e garantir o crescimento ordenado do desenvolvimento urbano.

DEPOSITOS OU ANEXOS QUE DEVEREM SER ALIADOS:

ANEXO I - PLANILHAS TÉCNICAS DE IMPLANTAÇÃO: Benefícios

Nome do Proponente: Luiz Augusto de Brito

ASSINADO DO CANDIDATO:

PROPOSTAS / TEMAS



Estado de Alagoas
Município de Rio Largo
Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Manoel de Sá, nº 100
Rio Largo - AL, CEP: 57.000-000

PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: Realizar a elaboração do plano de expansão urbana nos arredores do Rio Largo, visando a área de 100 hectares.

JUSTIFICATIVA: A zona em questão encontra-se dentro do perímetro urbano, com grande potencialidade de expansão imobiliária e turística, necessitando, assim, que seja há regularização urbanística, principalmente em relação à margem direita da Via Pública onde se localiza o distrito de São Vicente e arredores locais, a fim de regularizar a ocupação do terreno e garantir o crescimento ordenado do desenvolvimento urbano.

DEPOSITOS OU ANEXOS QUE DEVEREM SER ALIADOS:

ANEXO I - PLANILHAS TÉCNICAS DE IMPLANTAÇÃO: Benefícios

Nome do Proponente: Luiz Augusto de Brito

ASSINADO DO CANDIDATO:



Estado de Alagoas
Município de Rio Largo
Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Manoel de Sá, nº 100
Rio Largo - AL, CEP: 57.000-000

PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: Realizar a elaboração do plano de expansão urbana nos arredores do Rio Largo, visando a área de 100 hectares.

JUSTIFICATIVA: A zona em questão encontra-se dentro do perímetro urbano, com grande potencialidade de expansão imobiliária e turística, necessitando, assim, que seja há regularização urbanística, principalmente em relação à margem direita da Via Pública onde se localiza o distrito de São Vicente e arredores locais, a fim de regularizar a ocupação do terreno e garantir o crescimento ordenado do desenvolvimento urbano.

DEPOSITOS OU ANEXOS QUE DEVEREM SER ALIADOS:

ANEXO I - PLANILHAS TÉCNICAS DE IMPLANTAÇÃO: Benefícios

Nome do Proponente: Luiz Augusto de Brito

ASSINADO DO CANDIDATO:



Estado de Alagoas
Município de Rio Largo
Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Manoel de Sá, nº 100
Rio Largo - AL, CEP: 57.000-000

PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: Realizar a elaboração do plano de expansão urbana nos arredores do Rio Largo, visando a área de 100 hectares.

JUSTIFICATIVA: A zona em questão encontra-se dentro do perímetro urbano, com grande potencialidade de expansão imobiliária e turística, necessitando, assim, que seja há regularização urbanística, principalmente em relação à margem direita da Via Pública onde se localiza o distrito de São Vicente e arredores locais, a fim de regularizar a ocupação do terreno e garantir o crescimento ordenado do desenvolvimento urbano.

DEPOSITOS OU ANEXOS QUE DEVEREM SER ALIADOS:

ANEXO I - PLANILHAS TÉCNICAS DE IMPLANTAÇÃO: Benefícios

Nome do Proponente: Luiz Augusto de Brito

ASSINADO DO CANDIDATO:



Estado de Alagoas
Município de Rio Largo
Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Manoel de Sá, nº 100
Rio Largo - AL, CEP: 57.000-000

PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

OBJETO DA PROPOSTA: Realizar a elaboração do plano de expansão urbana nos arredores do Rio Largo, visando a área de 100 hectares.

JUSTIFICATIVA: A zona em questão encontra-se dentro do perímetro urbano, com grande potencialidade de expansão imobiliária e turística, necessitando, assim, que seja há regularização urbanística, principalmente em relação à margem direita da Via Pública onde se localiza o distrito de São Vicente e arredores locais, a fim de regularizar a ocupação do terreno e garantir o crescimento ordenado do desenvolvimento urbano.

DEPOSITOS OU ANEXOS QUE DEVEREM SER ALIADOS:

ANEXO I - PLANILHAS TÉCNICAS DE IMPLANTAÇÃO: Benefícios

Nome do Proponente: Luiz Augusto de Brito

ASSINADO DO CANDIDATO:

05



06



07

Propostas ajustes destacadas pelo Setor de Engenharia, Obras, Jurídico e Câmara Municipal:

- 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 Jandyra Rocha (atualmente é Rural e AEPAR);
- 3 – analisar, estudar e levantar a alteração o zoneamento para ZEIS a rua Professora Maria Inêz de Azeredo (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 Mazzei;
- 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 AEPAR;
- 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 escritura, 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 Sapucaí-SP” se o loteador não possuir outros imóveis em no município? ANÁLISE, com o setor de engenharia e jurídico;

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 Cetesb (especificar (...)”, alterar texto, DELIBERAÇÃO, alterar texto para autorização da Cetesb 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;

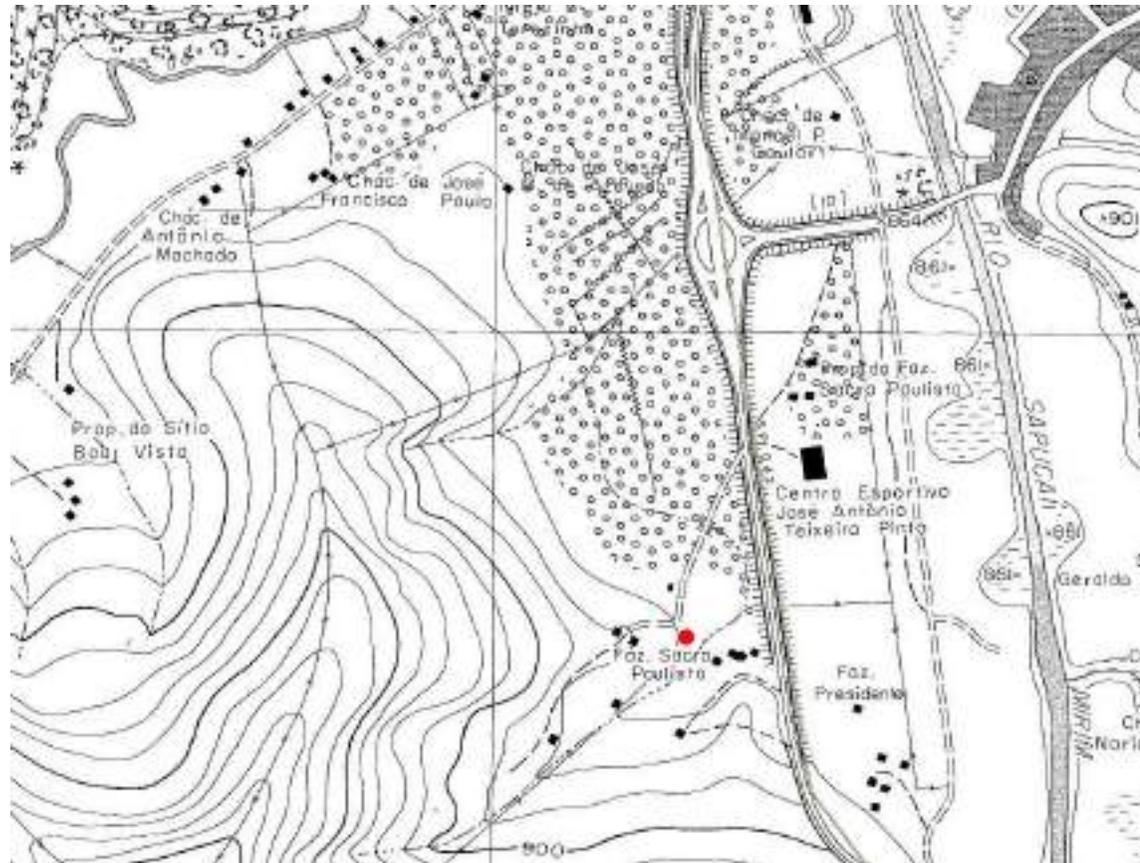
30 – analisar, estudar e levantar a alteração do zoneamento em AUP Rua Miguel Chiaradia aproximadamente entre posto de gasolina e Pousada Coyote, ao qual contempla o item 27.

1 – Objetivo: Ajuste para AEU a AVA área próximo uma das entradas da cidade, o portal (consulta junto ao CONDEMA);

Justificativa: conforme o anexo 8, Mapa da Macrozona Urbana, a área citada está grifada como AVA (Área de Vocação Agrícola), sendo que não há pouca atividade agrícola e que “engessa” o desenvolvimento e expansão da cidade e que é um vetor de ocupação.

Alterar a Zona como Área de Expansão Urbana (AEU) para melhor regulamentação e controle.

Proposta: após análise, estudo e levantamento junto a Secretaria da Agricultura e meio Ambiente, a proposta é reduzir a área total da AVA e definindo outra parte como AEU (Área de Expansão Urbana). Notamos que pela carta do IGC , “in loco” e Plano Diretor que há cursos d’água existente e intermitentes, sendo uma área de “charco” e bacia d’água importante para a região e que serve como amortecimento hídrico.



Legenda

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

Macrozona Urbana

- Zona Urbanizada
- Zona Urbanizável

Arreamento

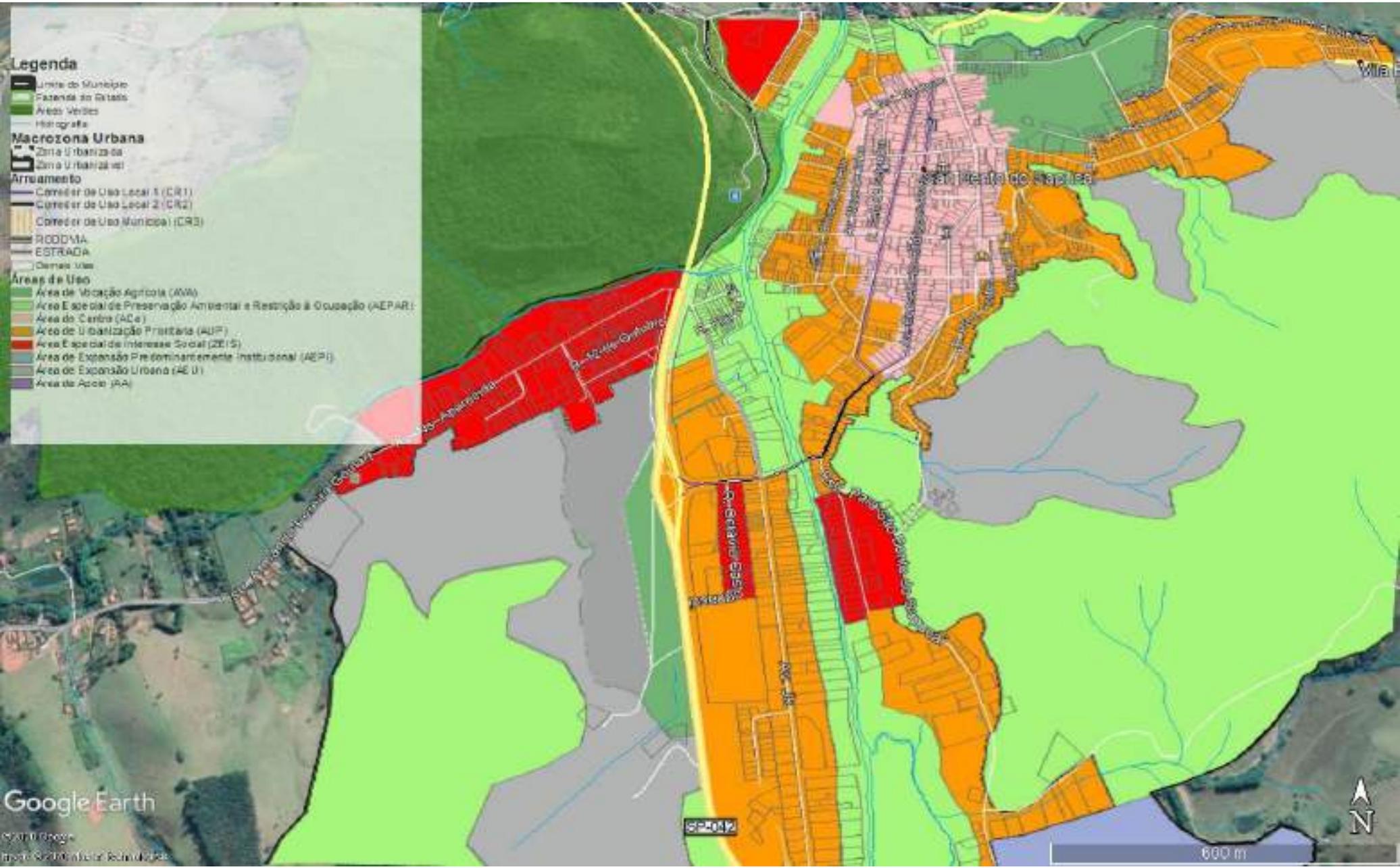
- Corredor de Uso Local 1 (CR1)
- Corredor de Uso Local 2 (CR2)
- Corredor de Uso Municipal (CR3)
- RDDMA
- ESTRADA
- Demais Usos

Áreas de Uso

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

Google Earth

© 2011 Google
Imagem Satélite e Dados de Imagem



2 – Objetivo: Alterar o zoneamento para corredor Rururbano a Estrada Municipal Artesã Jandyra Rocha (atualmente é Rural e AEPAR);

Justificativa: conforme o anexo 8, Mapa da Macrozona Urbana, a rua citada está grifada como AEPAR (Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação) parte do trecho e como Macrozona Rural e Rural na sua maior dimensão.

Este trecho da UP, é uma localidade de corredores rurais que não atendem ao todo das necessidades de desenvolvimento do local e nem ao tipo de parcelamento do solo pretendido para a área, uma vez que a localidade conta com glebas rurais de dimensões que atendem ao módulo mínimo rural, e lotes parcelados com dimensões variadas e menores que os 5.000 metros quadrados necessários para que haja a regularização de propriedades neste tipo de corredor.

proposta / tema 04



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:

3
43 Alterar para loteamentos rurais a Estrada
Adriano Tulliano de Silva Costa (Bairro dos Costões)

JUSTIFICATIVA:

Demanda demográfica da região, área
de expansão urbana e necessidade da regularização

DISPOSITIVOS OU ANEXOS QUE DEVEM SER ALTERADOS:

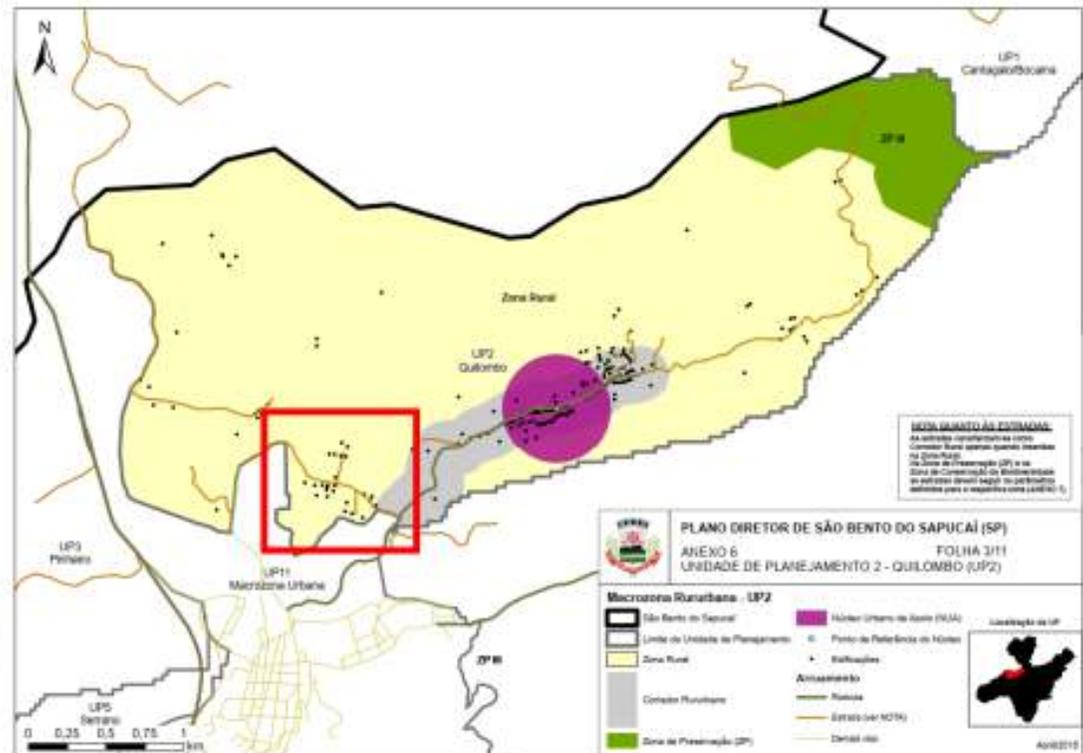
Anexo 6, artigo de texto

NECESSITA LEVANTAMENTO TÉCNICO OU SIMPLIFICADO:

Sim, preliminar, preliminar e local

Nome do Proponente: Valdir Pereira Ramos 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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO II. DOS CORREDORES RURURBANOS

Art. 68 - Os Corredores Rururbanos são constituídos pelas faixas de terra lineares 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.



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 lineares, 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 lineares 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.

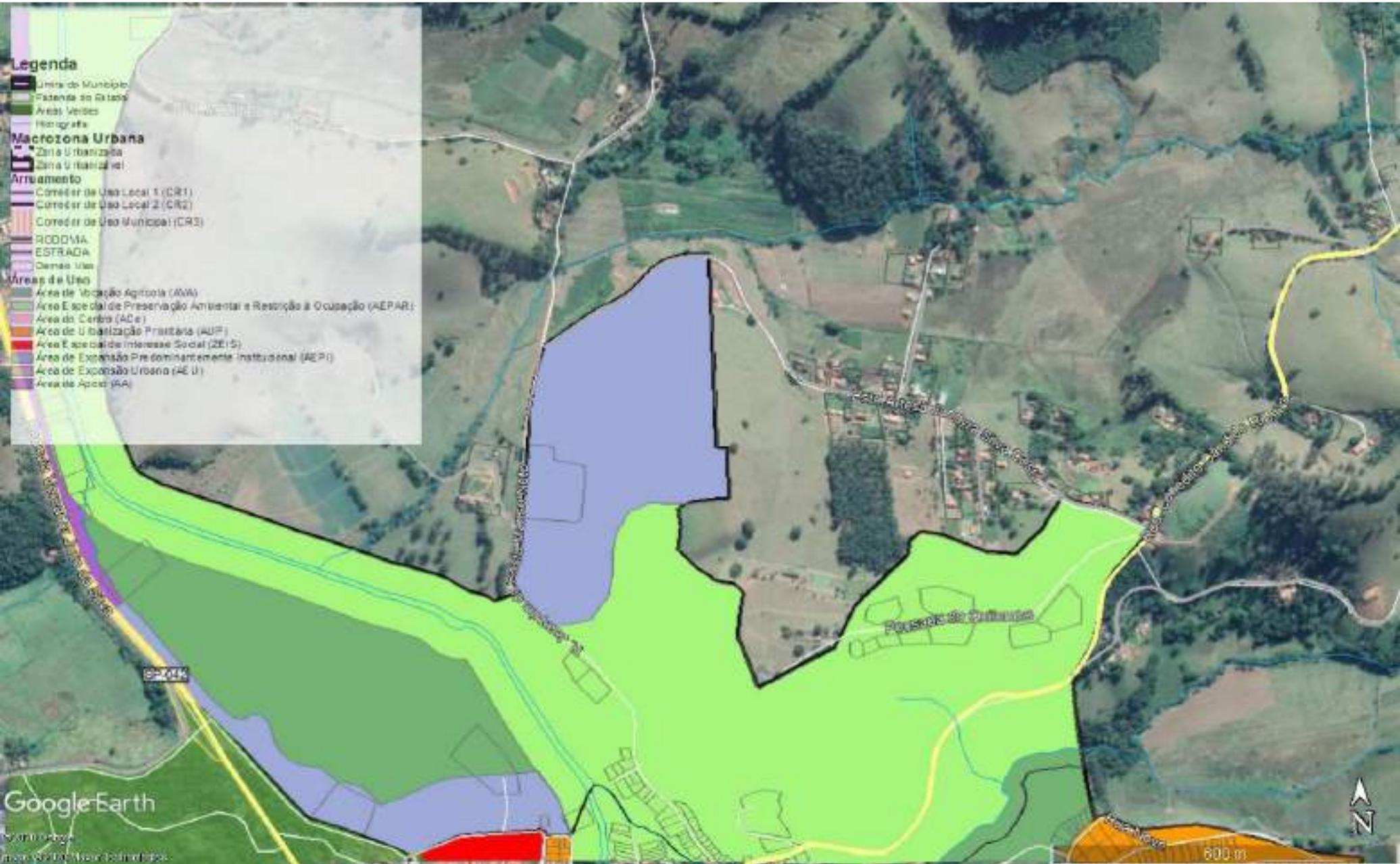
II. Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro deverão respeitar o tamanho mínimo de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), testada mínima de 20,00m (vinte metros) e profundidade máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) contados do eixo da estrada ou rodovia classificada como Corredor 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.

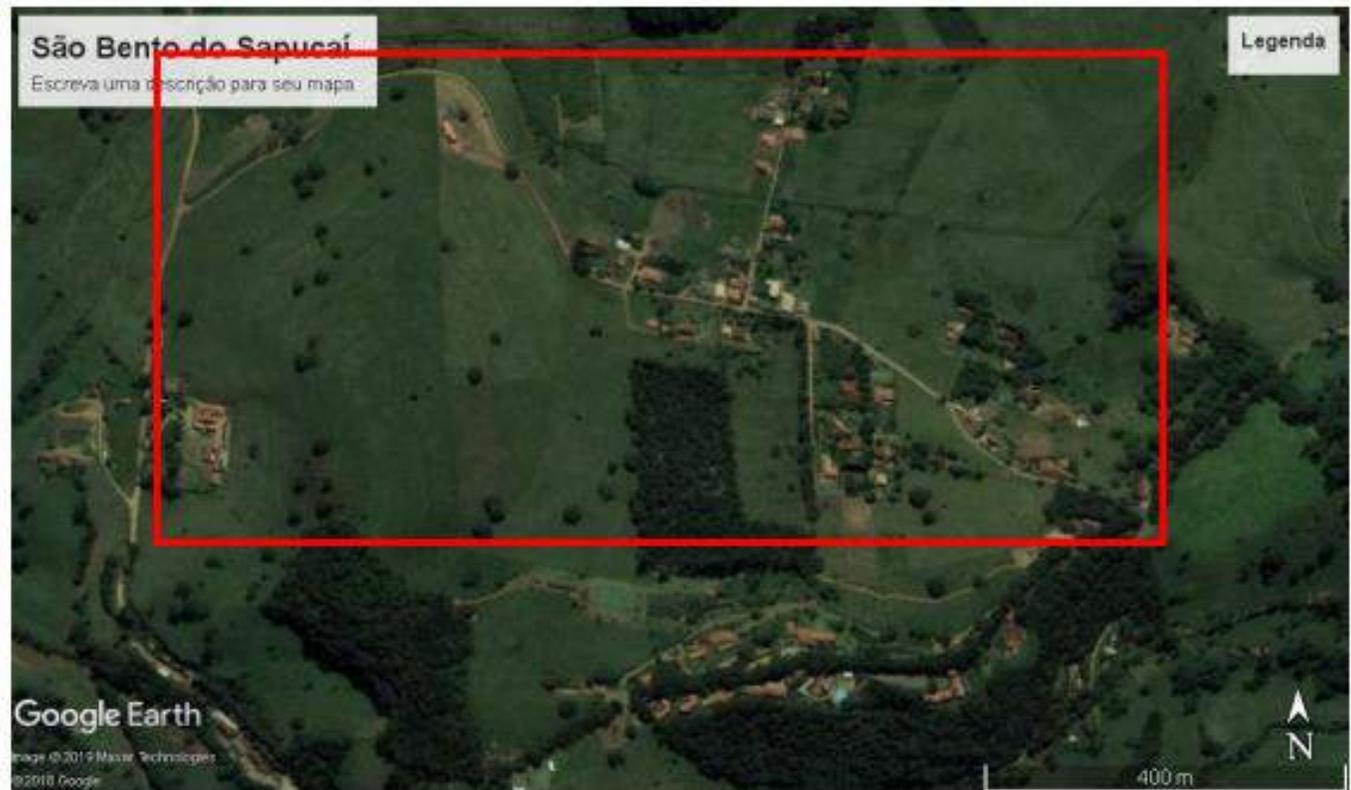


levantamento / dados

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.

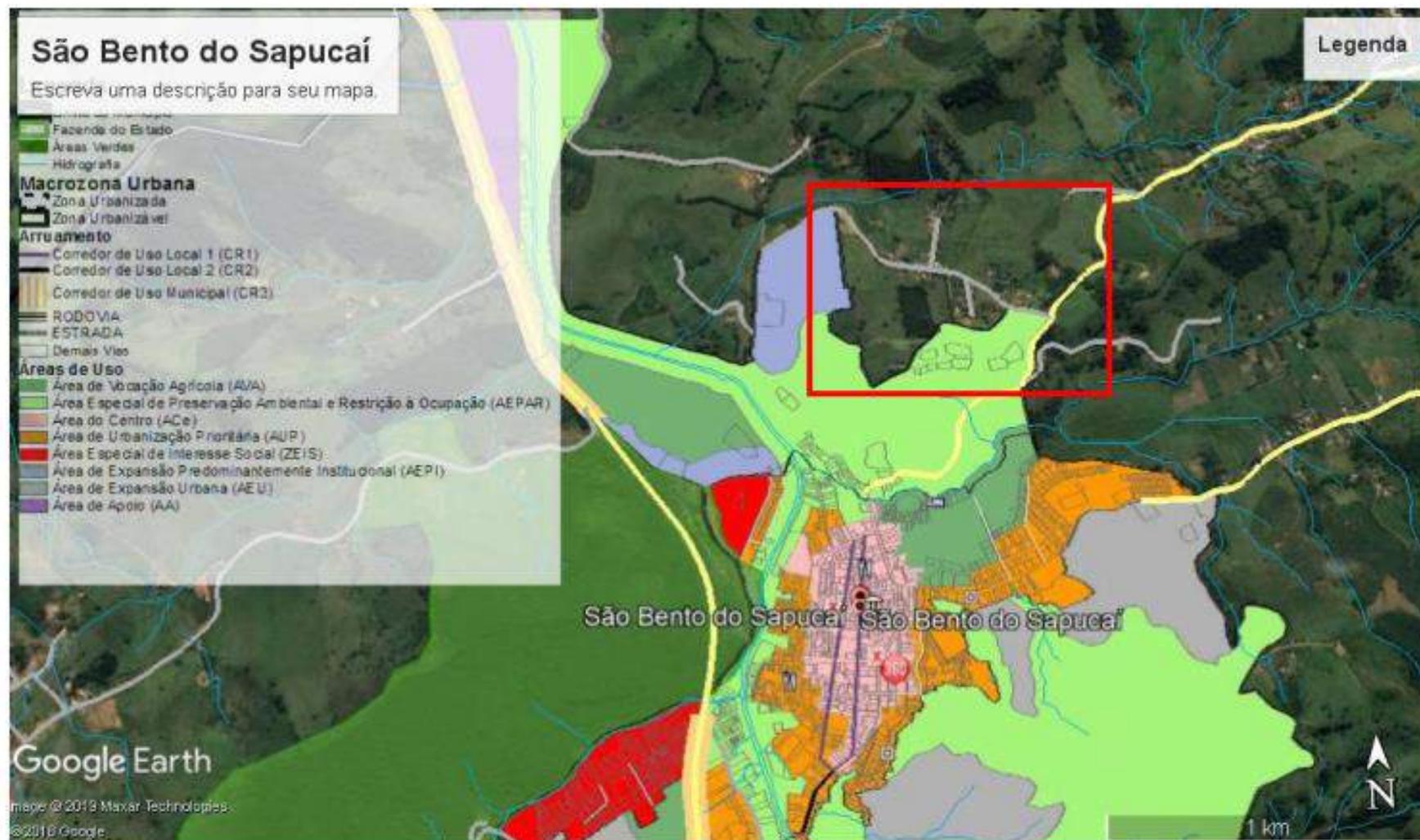


Fontes: imagem Google Earth Pro, satélite 2018. 13/08/2019

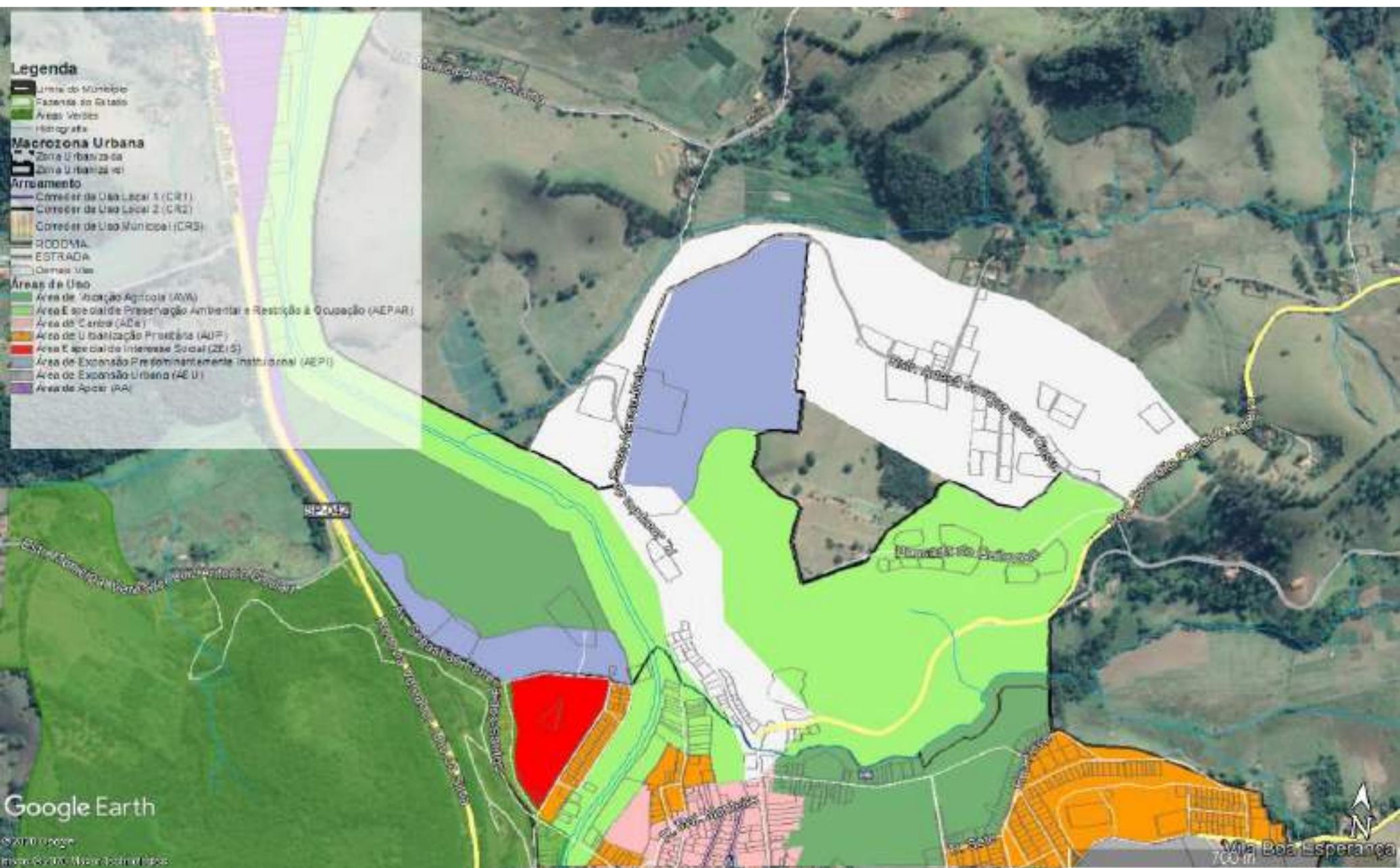


Fotos da área Sítio do Nascimento. 27/07/2019

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.



Proposta: após análise, estudo e levantamento junto aos moradores do local a definição é transformar o trecho desde a estrada Artesã Jandyra da Costa Silva até a rua Joaquim da Costa Neto finalizando na rua Arade Pedrosa e rodovia Benedito Candido Ribeiro. Criando um arco pois o Corredor Rururbano conforme denominado pelo Plano Diretor 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.



Legenda

- Limite do Município
- Favela do Riacho
- Áreas Verdes
- Hidrografia
- Macrozona Urbana**
- Zona Urbana de
- Zona Urbana de
- Arreamento**
- Corredor de Uso Local 1 (CRL1)
- Corredor de Uso Local 2 (CRL2)
- Corredor de Uso Municipal (CRM)
- RODOVIA
- ESTRADA
- Outros Usos
- Áreas de Uso**
- Área de Proteção Agrícola (APA)
- Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR)
- Área de Canteiro (AC)
- Área de Utilização Privada (AUP)
- Área Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Área de Expansão Predominantemente Institucional (AEPi)
- Área de Expansão Urbana (AEU)
- Área de Apoio (AA)

Google Earth

© 2010 Google
Imagem de Satélite

700 m
Boa Esperança

3 – Objetivo: analisar, estudar e levantar a alteração o zoneamento para ZEIS a rua Professora Maria Inêz de Azeredo (ver anexo 01);

Justificativa: Conforme o anexo 8, Mapa da Macrozona Urbana, a rua citada está grifada parte como AEPAR (Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação) parte do trecho e como AUP (Área de Urbanização Prioritária).

A rua em questão está situada na confluência do rio Sapucaí Mirim e seu afluente, ribeirão Paiol Grande ao qual as construções e ocupações estão consolidadas há muito tempo antes da Lei do Plano Diretor.

Legenda

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

Macrozona Urbana

- Zona Urbanizável
- Zona Urbanizável

Arruamento

- Corredor de Uso Local 1 (CR1)
- Corredor de Uso Local 2 (CR2)
- Corredor de Uso Municipal (CR3)
- RDDMA
- ESTRADA
- Demais Usos

Áreas de Uso

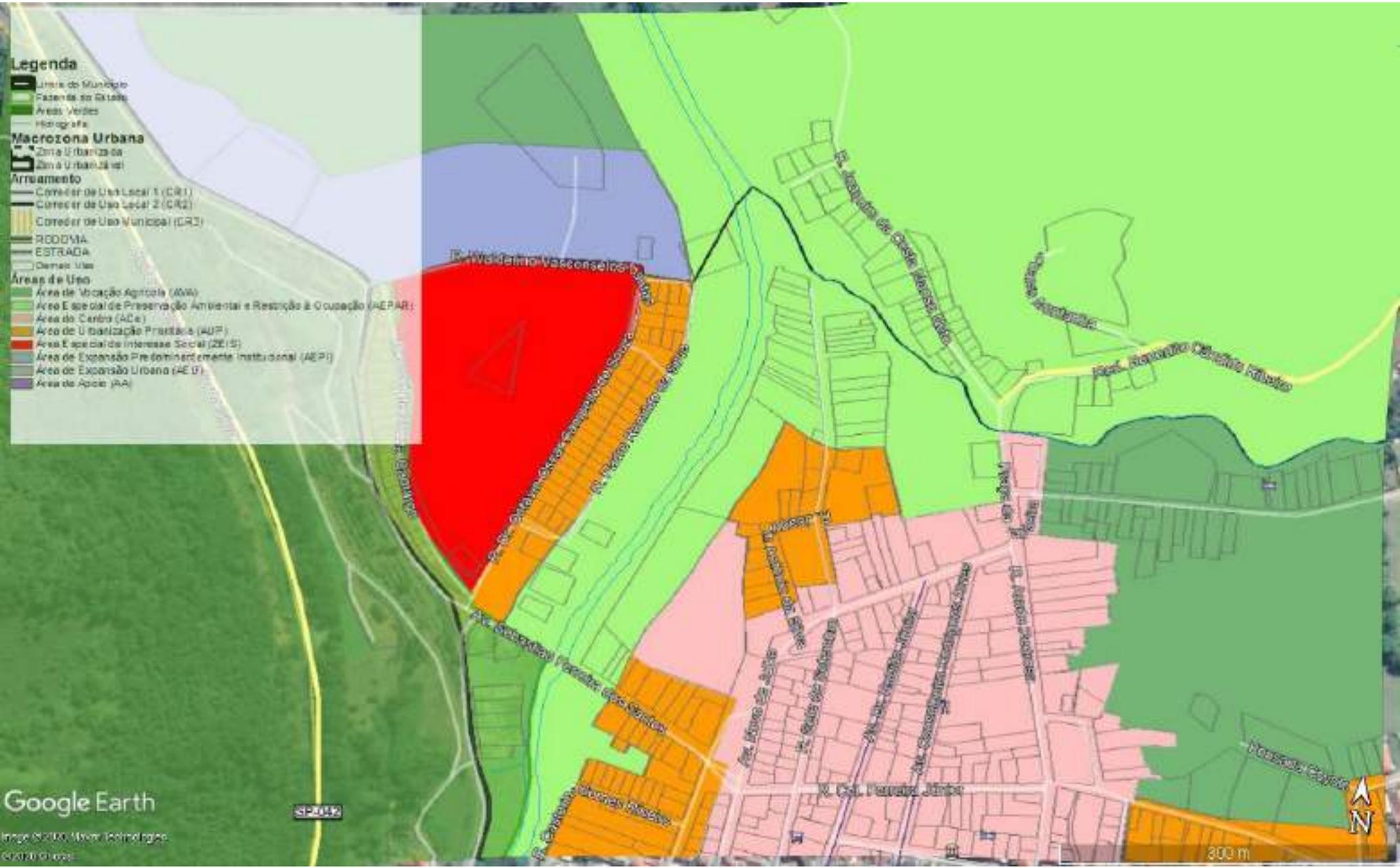
- Área de vocação agrícola (AA)
- Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR)
- Área de Canto (AC)
- Área de Urbanização Prioritária (AUP)
- Área Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Área de Expansão Predominantemente Institucional (AEP)
- Área de Expansão Urbana (AEU)
- Área de Apoio (AA)

Google Earth

Imagem 2010, Street View registrada
02/04/2012 09:25

41-7619

300 m





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. Letos 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.



03



02



01 / 04



ÁREA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (AUP)											
PARÂMETROS URBANÍSTICOS											
Categorias de uso permitidas	TO Máx.	CA			Altura máxima (metros)/ Nº de pavimentos	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de Permeabilidade (%)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo		Área (m ²)	Testada (m)		Frontal	Lateral e P. pav	Fundos
R1 / CS / CS1	0,65	0,2	1,0	2,0	10,00 m / 3 pav (1)	250	10	10	5,0	1,5	1,5
RC (2)						500	10		10	5,0	1,5
OBSERVAÇÕES PARA AUP											
(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 35,00m ² (trinta e cinco metros quadrados). Exemplo: Em um terreno de 700,00m ² é possível fazer 20 unidades (700,00m ² de terreno /35 m ² de fração por unidade = 20 unidades habitacionais).											
(3) Atender as disposições constantes nos Art. 110 a 113 do Plano Diretor.											

ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)											
PARÂMETROS URBANÍSTICOS											
Categorias de uso permitidas	TO Máx.	CA			Altura máxima (metros)/ Nº de pavimentos	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de Permeabilidade (%)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo		Área (m ²)	Testada (m)		Frontal	Lateral e P. 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 35,00m ² (trinta e cinco metros quadrados). Exemplo: Em um terreno de 700,00m ² é possível fazer 20 unidades (700,00m ² de terreno /35 m ² 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



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

02 – BAIRRO NOSSA SENHORA / SERRANO



Fotos de área Sílvia do Nascimento, 27/07/2019

RUA PROF. MARIA INEZ DE AZEREDO / CENTRO



Fotos de rua Sílvia do Nascimento, 27/07/2019

RUA OCTACILIO CASTAGNARI / CENTRO



Fotos de rua Sílvia do Nascimento, 27/07/2019

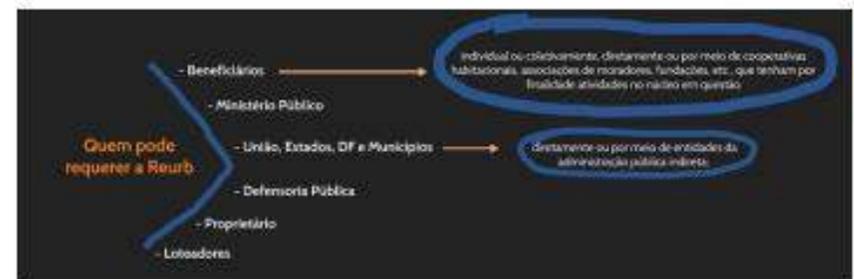
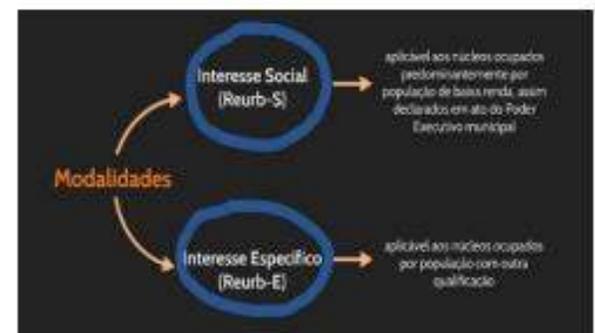
Reurb (2017): a Reurb, regulada pela [lei 13.465/17](#)

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/>



Proposta: após análise, estudo e levantamento junto aos moradores do local solicitando e Poder Público a regularização das construções existentes.

A proposta é transformar o trecho da rua onde hoje se encontra como AEPAR para ZEIS (Zona Especial de Interesse Social). Zoneamento este que possibilitará regularizar através da Lei REURB, 13.465/17. lei de regularização fundiária rural e urbana ou através do Projeto Cidade Legal.

Legenda

- Limite do Município
- Facenda do Estado
- Áreas Verdes
- Hidrografia
- Macrozona Urbana**
- Zona Urbanizável
- Zona Urbanizável
- Arruamento**
- Corredor de Uso Local 1 (CR1)
- Corredor de Uso Local 2 (CR2)
- Corredor de Uso Municipal (CR3)
- RCDOMA
- ESTRADA
- Demais Vias
- Áreas de Uso**
- Área de vocação Agrícola (AA)
- Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR)
- Área de Canteiro (AC)
- 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)

Google Earth

Imagem de 2010, última modificação:
07/01/2010

200 m



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

Justificativa: conforme o anexo 06 no Mapa Macrozona Rururbana, notamos que há muitas construções as margens da estrada e que já ocorre ocupação e divisão fundiária irregular e estão na distância máxima de 1000m.

O Corredor Rururbano em questão finaliza neste Unidade de Planejamento (UP 03)

Macrozonas Urbana e Rururbana

 São Bento do Sul	 Zona de Preservação	 Arruamento
 Unidade_Manejamento_POCs	 Núcleo Urbano de Apoio	 Rede de
 Zona Rural	 Ponto de Referência do	 Estrada (ver NDA)
 Zona de Conservação de	 Linhas	 Demarcação

Existentes até 2012:
 Acrescidas de 2011 e 2014



Proposta: após análise, estudo e levantamento “in loco” a proposta é estender o corredor até 1000m para considerarmos as construções existentes e melhor regulamentação para uso e ocupação do solo neste trecho da Estrada Municipal.



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

Justificativa: Conforme o anexo 11 (Critérios para o Sistema Viário) ao qual denomina larguras de vias de até 31,00 m de largura não condiz com a realidade e contexto do Município e região em função do relevo e interferência na paisagem.

Cita também larguras mínimas interior aos Condomínios uma vez que o Condomínios conforme Lei de Federal 6766/72 não é de domínio Público.



ANEXO 11 – CRITÉRIOS PARA O SISTEMA VIÁRIO

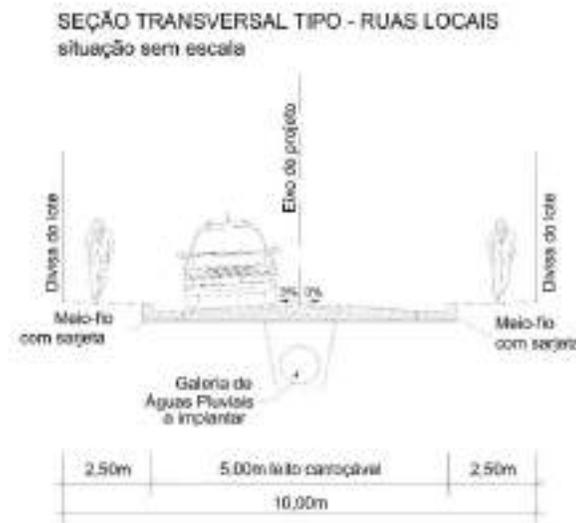
Características		Vias para Pedestres	Ciclovias (1)	Vias Locais	Vias Coletoras	Vias Arteriais	Estradas Municipais
medidas mínimas	Largura Mínima Total	3,00m	3,00m	13,50m	19,50m	29,00m	31,00m
	Pista de rolamento	N/A	N/A	8,50m (2)	11,00m	17,00m	22,50m
	Calçada (3)	N/A	N/A	2,50m	3,00m	4,00m	3,00m
	Canteiro Central	N/A	N/A	-	-	4,00m	-
	Ciclovía (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	-	-	-

Proposta: após análise, estudo e levantamento e solicitação do Setor e Secretários de Obras a resolução e dimensões para as vias deverão ser:

Largura Mínima Leito Carroçável: 3,00m (pedestres e ciclovia) / 5,00m (local) / 7,00m (coletoras) / 10,00m (arteriais) / 15,00m (municipais).

Declividade mínima: relevo natural do terreno.

Declividade máxima: adequar ao máximo ao relevo e necessidade e menos volume de movimentação de terra de 100m³ conforme determinação e resolução do CONDEMA.



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;

•A Área de Expansão Urbana está dividida em quatro perímetros distintos, conforme ANEXO 6 desta Lei:

•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;

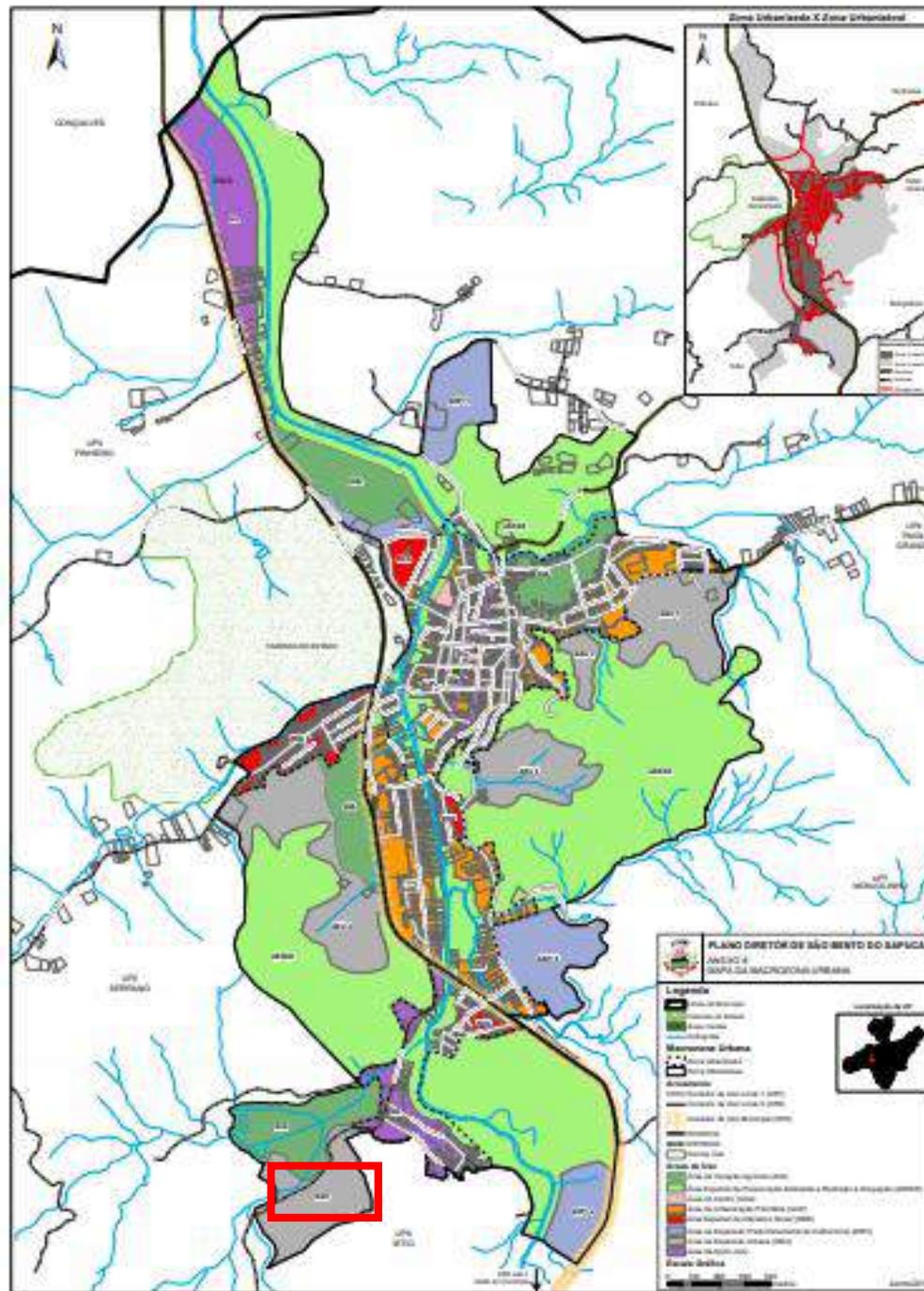
•Área de Expansão Urbana 1 (AEU 1) – a Nordeste da Macrozona Urbana, a sul do Jardim Santa Terezinha;

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

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

Proposta: após análise, estudo e levantamento e solicitação do Setor e Secretários de Obras a resolução é definir e inserir no ANEXO 08 a Área de Expansão Urbana 05 / Sítio.

Enumerar nos anexos e descritivo do Plano Diretor.



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

Justificativa: conforme o anexo 8, Mapa da Macrozona Urbana, a área e rua citada está grifada como AVA (Área de Vocação Agrícola), sendo que não há atividade agrícola e que “engessa” o desenvolvimento e expansão da cidade e que existe uma ocupação consolidada há tempos.

Alterar a Zona como Área de Expansão Urbana (AEU) para melhor regulamentação e controle.



§ 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 de 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 litorânea à Rodovia SP-042 (Dias).
- Art. 131** - Na Área de Apoio (AA) são admitidos:
- I. Prioritariamente: oficinas mecânicas, postos de abastecimentos de combustíveis, barracharias, 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

Ativ
 Aces



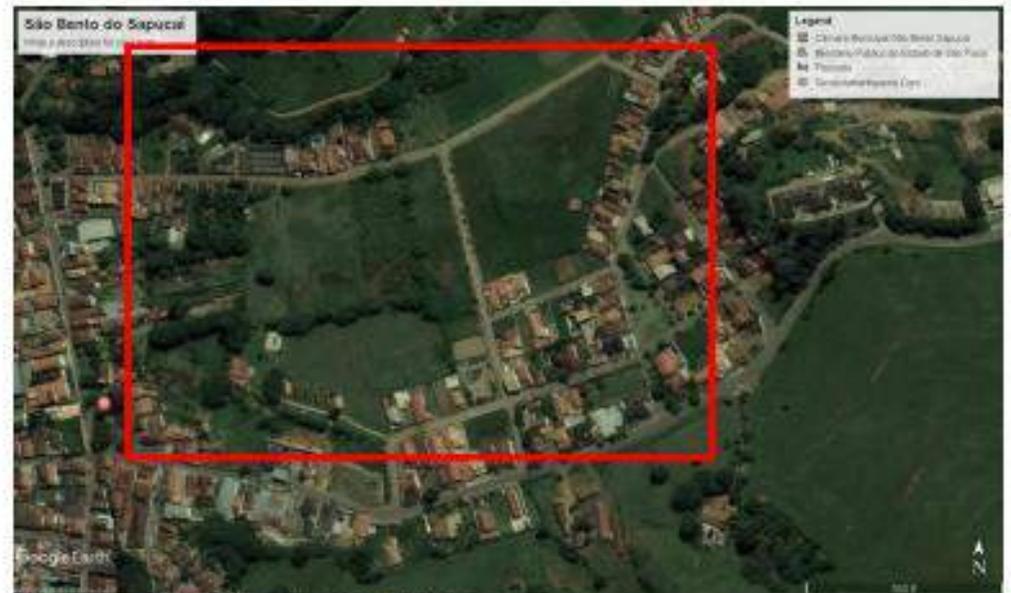
ÁREA DE VOCAÇÃO AGRÍCOLA (AVA) (1)											
PARÂMETROS URBANÍSTICOS											
Categorias de uso permitidas	TO Máx	CA			Altura máxima (metros)/ Nº de pavimentos	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de permeabilidade (%)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Banco	Máximo		Área (m²)	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2º pav	Fundos
R1/CS	0,2	-	0,4	-	8,50 m/ 2 pav (2)	500	10	30	5,0	1,5	4,0 (4)
AGRO	Atender as necessidades da atividade, sendo proibido o desenvolvimento de pastoreo 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 deslocamento mapeadas no ANEXO 21 do Plano Diretor, exceto se houver diretriz resultante de Plano de Defesa Civil que abate 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 casa d'água, casa de máquinas, platibando, estacionamento, 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.											

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

Vazios com potencial construtivo e infraestrutura.

Terrenos sem função social.

Regularização Tributária para o Município.

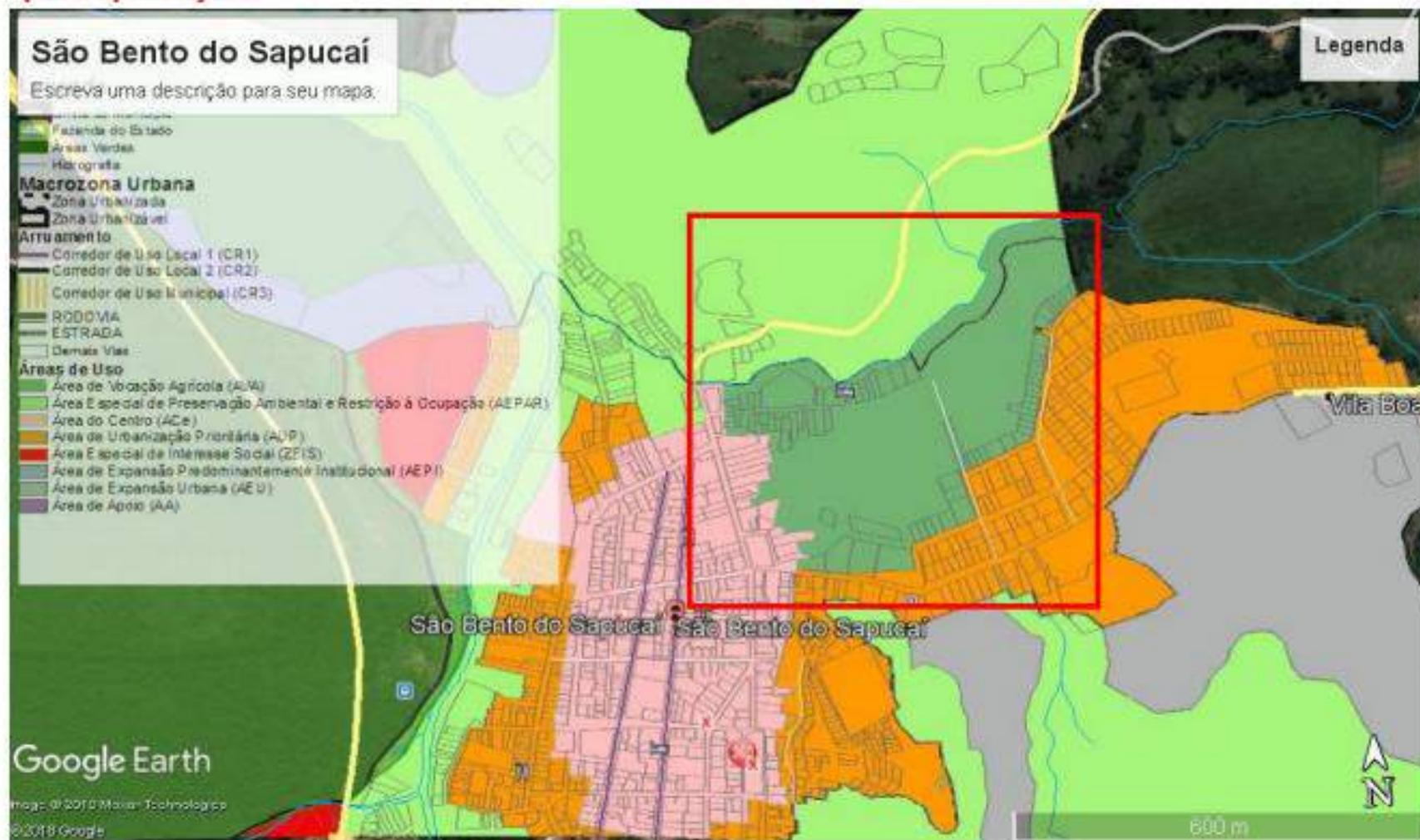


Fontes: imagens Google Earth Pro, satélite 2018. 13/08/2019



Fotos da área Sítio 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.



Proposta: após análise, estudo e levantamento “in loco” solicitando e Poder Público a regularização das construções existentes.

A proposta é transformar este zoneamento em AUP (Área de Urbanização Prioritária).



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

Art. 166 - A solicitação de Diretrizes Prévias pelo proprietário para desmembramento de gleba com área igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) deverá ser instruída com os seguintes documentos:

- I. Requerimento ao Prefeito Municipal, do proprietário, solicitando Diretrizes Prévias;*
- II. Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;*
- III. Proposta de desmembramento da gleba com indicação dos lotes desmembrados e do remanescente em 4 (quatro) vias impressas, na escala 1:1000, e em arquivo digital, formato “dwg”, contendo:*
 - a. Croqui de localização da gleba no município com indicação do sistema de vias do entorno da gleba com a respectiva hierarquia, inclusive ciclovias;*
 - b. Limite da gleba a ser desmembrada, com medidas e confrontações atualizadas, em conformidade com o registro em cartório;*
 - c. Memorial de caracterização e relatório fotográfico da vegetação existente, posição correta dos cursos d’água e das nascentes, devendo ser observadas as informações constantes das bases cartográficas oficiais;*
 - d. Indicação de curvas de nível de metro em metro e malha de coordenadas;*
 - e. Indicação das áreas de preservação permanente de acordo com os limites estabelecidos pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com suas alterações;*
 - f. **Indicação do lote que será doado ao Município nos termos do artigo 91, quando for o caso;***
 - g. Indicação da destinação dos lotes desmembrados se para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais ou industriais, respeitando o zoneamento do local e as diretrizes fixadas para a gleba;*
 - h. As coordenadas verdadeiras (sistema UTM) dos marcos de partida para a elaboração do levantamento planialtimétrico.*

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

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

Justificativa: está confuso e não claro pois o art. 91 trata da Zona de Preservação II e o art. 166 diz da Solicitação das Diretrizes Prévias para desmembramento. Retirar do texto do Plano Diretor o parágrafo que cita o art. 91.

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

Art. 249 - O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendida uma das seguintes disposições:

- I. **Que o prédio tenha existência regular comprovada por meio de “habite-se” ou alvará de construção pela Prefeitura Municipal para a categoria de uso, ou possua lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU comprovadamente em data anterior a 2005;**
- II. *Que o prédio tenha absorvido a atividade pretendida e/ou da mesma categoria de uso, devidamente licenciada pela municipalidade, nos últimos 12 (doze) meses contados da data de publicação desta lei.*
 1. *O uso desconforme deverá adequar-se aos níveis de poluição ambiental, conforme legislação vigente, e atender ao horário de funcionamento disciplinado nesta Lei e em legislação própria, se houver.*
 2. *As edificações que tenham uso desconforme não poderão sofrer quaisquer ampliações que agravem a desconformidade em relação à legislação de uso e ocupação do solo, permitidas apenas reformas destinadas à conservação, higiene, segurança do prédio, adequação para o controle ambiental, tal como isolamento acústico, instalações de prevenção e combate a incêndios e acessibilidade.*
 3. *Serão admitidas mudanças de atividade dentro da mesma categoria de uso nos termos do inciso II deste artigo.*

Justificativa: está confuso e não claro pois o artigo e parágrafo trata de uma data não referente a Lei do Plano Diretor estabelecido e aprovado, ou seja, Lei 1841, 29 de novembro de 2016.

- I. Que o prédio tenha existência regular comprovada por meio de “habite-se” ou alvará de construção pela Prefeitura Municipal para a categoria de uso, ou possua lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU comprovadamente **anterior a Lei 1841 29 de novembro 2016;**

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

Justificativa: o parágrafo do artigo deixa uma “brecha” de ocupação e venda de terreno de forma irregular que contradiz o Plano Diretor e colocando em risco as riquezas e potencialidades naturais do Município e Região.

Este fato já acontece há muito tempo de forma predatória no mercado imobiliário colocando em risco a natureza, paisagem e meio ambiente.

SEÇÃO II. DO ALVARÁ DE OBRA

Art. 233 - Toda construção, reconstrução, ampliação, reforma, demolição e regularização para qualquer uso, tamanho e localização, necessita de Alvará de Obra, a ser expedido pela Prefeitura Municipal mediante a apresentação de:

- *Requerimento do proprietário solicitando o Alvará de Obra;*
- *2 (duas) vias do documento de propriedade (matrícula do imóvel, escritura ou contrato de compra e venda);*
- *2 (duas) cópias do comprovante do IPTU no caso de ausência dos documentos listados no inciso anterior;*
- *1 (uma) via do Cadastro Específico do Imóvel (CEI);*
- *Certidão de Uso do Solo nos casos previstos por essa lei;*
- *2 (vias) cópias de documentos que comprovem a responsabilidade técnica pelo projeto e por sua execução, nos moldes dos Conselhos Regionais dos profissionais habilitados para tanto;*
- *4 (quatro) vias impressas do Projeto técnico de construção, elaborado por profissional habilitado e devidamente inscrito no Cadastro de Contribuintes, devidamente assinada pelo proprietário e responsáveis técnicos, contendo:*
 - *Selo informativo conforme padrão constante no ANEXO 16, devidamente preenchido;*
 - *Indicação do terreno com todas as medidas e confrontações, de acordo com o que consta na matrícula do imóvel;*
 - *Indicação da rua e do respectivo passeio com a largura existente;*
 - *Indicação das áreas a serem edificadas com cotas externas;*
 - *Indicação das áreas existentes a conservar, a demolir ou a regularizar, quando for o caso;*
 - *Hachura em todas as áreas de construção, com as legendas, quando necessário;*
 - *Distinção das áreas computáveis e não-computáveis (telheiros, banheiros, caixa de escada, beiral maior do que 1,00m (um metro), caixa de elevador, garagem, caixa d'água), conforme definições constantes no ANEXO 13.*
 - *Indicação de fossa séptica ou de ligação do esgoto com a rede pública;*
- *Memorial descritivo da obra, em quatros vias impressas, devidamente assinados pelo proprietário e responsáveis técnicos.*

II - 2 (duas) vias do documento de propriedade (matrícula do imóvel, escritura ou contrato de compra e venda registrada, assinada com reconhecimento da firma anterior a Lei 1841 29 de novembro 2016);

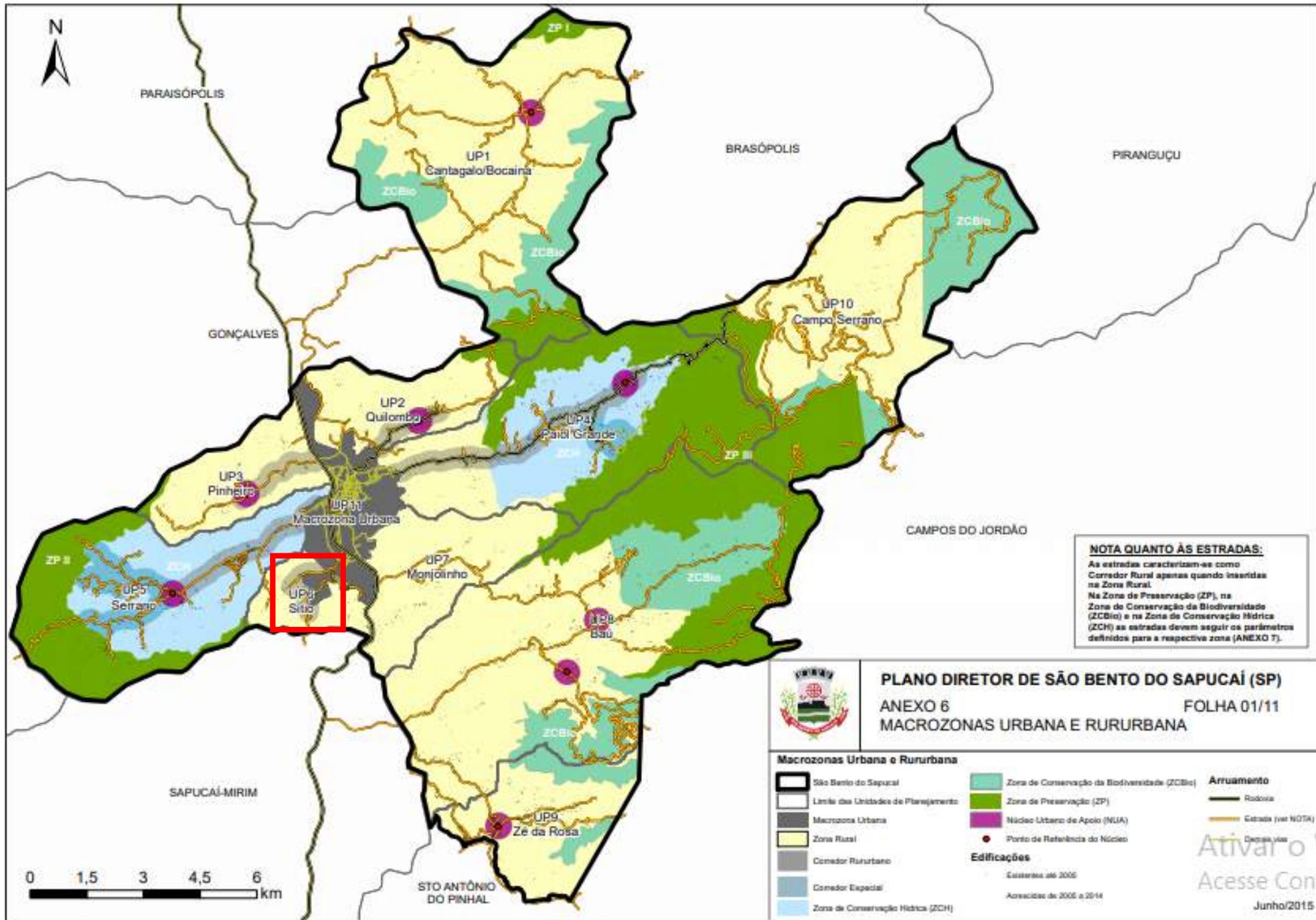
Justificativa: complementar o Inciso II e parágrafo com os dizeres acima.

Sendo assim estabelece uma regularização e transição imobiliária da forma regulatória em que o Município e o Poder Público não perdem e não sejam penalizados no período e transição que o negócio foi e está estabelecido.

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

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

- Corredor Rururbano do Quilombo;
- Corredor Rururbano do Pinheiro;
- Corredor Rururbano do Serrano;
- Corredor Rururbano do Paiol Grande.



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


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

Macrozonas Urbana e Rururbana

São Bento do Sapucaí	Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio)	Arruamento
Limite das Unidades de Planejamento	Zona de Preservação (ZP)	Rodovia
Macrozona Urbana	Núcleo Urbano de Apoio (NUA)	Estrada (ver NOTA)
Zona Rural	Ponto de Referência do Núcleo	Drenagem
Corredor Rururbano	Edificações	
Corredor Especial	Existente até 2005	
Zona de Conservação Hídrica (ZCH)	Adquiridas de 2006 a 2014	

Atival o W
 Acesse Config
 Junho/2015

Proposta: incluir o parágrafo no Plano Diretor o Corredor Rururbano do Bairro do Sítio.

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

- Corredor Rururbano do Quilombo;
- Corredor Rururbano do Pinheiro;
- Corredor Rururbano do Serrano;
- Corredor Rururbano do Paiol Grande.
- Corredor Rururbano do Sítio.

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

Justificativa: complementar no art. 233 nos documentos da aprovação da movimentação da terra pelo CONDEMA abaixo de 100m³ ou CETESB acima de 100m³, conforme resolução e deliberação 01 aprovado e implantada a partir de 31 de agosto 2018



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



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.

Maria Beatriz de Taddei e Pinto Ferreira Coelho

MARIA BEATRIZ DE TADDEI E PINTO FERREIRA COELHO
PRESIDENTE DO COMDEMA

SEÇÃO II. DO ALVARÁ DE OBRA

Art. 233 - Toda construção, reconstrução, ampliação, reforma, demolição e regularização para qualquer uso, tamanho e localização, necessita de Alvará de Obra, a ser expedido pela Prefeitura Municipal mediante a apresentação de:

- Requerimento do proprietário solicitando o Alvará de Obra;
- 2 (duas) vias do documento de propriedade (matrícula do imóvel, escritura ou contrato de compra e venda);
- 2 (duas) cópias do comprovante do IPTU no caso de ausência dos documentos listados no inciso anterior;
- 1 (uma) via do Cadastro Específico do Imóvel (CEI);
- Certidão de Uso do Solo nos casos previstos por essa lei;
- 2 (vias) cópias de documentos que comprovem a responsabilidade técnica pelo projeto e por sua execução, nos moldes dos Conselhos Regionais dos profissionais habilitados para tanto;
- 4 (quatro) vias impressas do Projeto técnico de construção, elaborado por profissional habilitado e devidamente inscrito no Cadastro de Contribuintes, devidamente assinada pelo proprietário e responsáveis técnicos, contendo:
 - Selo informativo conforme padrão constante no ANEXO 16, devidamente preenchido;
 - Indicação do terreno com todas as medidas e confrontações, de acordo com o que consta na matrícula do imóvel;
 - Indicação da rua e do respectivo passeio com a largura existente;
 - Indicação das áreas a serem edificadas com cotas externas;
 - Indicação das áreas existentes a conservar, a demolir ou a regularizar, quando for o caso;
 - Hachura em todas as áreas de construção, com as legendas, quando necessário;
 - Distinção das áreas computáveis e não-computáveis (telheiros, banheiros, caixa de escada, beiral maior do que 1,00m (um metro), caixa de elevador, garagem, caixa d'água), conforme definições constantes no ANEXO 13.
 - Indicação de fossa séptica ou de ligação do esgoto com a rede pública;
 - Memorial descritivo da obra, em quatro vias impressas, devidamente assinados pelo proprietário e responsáveis técnicos.
- Apresentar os documentos do Projeto aprovado e deliberado pelo CONDEMA ao Setor da Engenharia da movimentação de terra abaixo de 100m³ ou pela CETESB acima de 100m³ conforme Deliberado e aprovado pelo CONDEMA 01 de 31 de agosto de 2018.

Proposta: complementar o parágrafo e inciso no Art. 233.

Sendo assim estabelece uma regularização e ocupação e controle da ocupação do solo da forma regulatória em que o Município e o Poder Público não perdem e não sejam penalizados no impacto ambiental e paisagístico conforme Lei Feral do Código Florestal e outros.

16 – Objetivo: 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);

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

- *Os imóveis deverão ter o seu acesso através de vias marginais, de acordo com as diretrizes do órgão competente;*
- *Atividades classificadas como Polo Gerador de Tráfego – PGT necessitarão de Certidão de Uso do Solo, com diretrizes viárias específicas, cabendo ao interessado consultar o DER – Departamento de Estradas de Rodagem quanto à viabilidade do empreendimento;*
- *São permitidos os usos classificados como R1, RC, CS, CS1, CS2 e CS3.*
- **Parágrafo Único.** *A classificação de PGT é a que consta do ANEXO 12.*



CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO (CR)												
PARÂMETROS URBANÍSTICOS												
CORREDOR	Categorias de uso permitidas	TD Máx.	CA			Altura máxima (metros)/ Nº de pavimentos	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de Permeabilidade (%)	Recuos Mínimos (m)		
			Mínimo	Máximo	Mínimo		Área (m²)	Testada (m)		Frontal	Lateral (até 25 pav.)	Fundo(s)
CR 1 (1)	R1 / CS	0,65	0,3	1,0	2,0	8,00 m/ 2 pav (3)	250	10	10	-	-	v. 1
CR 2 (1)	R1 / CS / CS1									5,0	1,5	
CR 3 (2)	R1 / CS CS1/CS2/ CS3 / I1 / I2 / I3	0,80	-	5,0	1,5 3,0							

OBSERVAÇÕES

- (1) CR1 e CR2 – Deverão atender as demais especificações constantes nos Art. 103 e 104 do Plano Diretor.
- (2) CR1 – Deverá atender as demais especificações constantes no Art. 105 do Plano Diretor.
- (3) A cota mais alta das edificações é mensurada incluindo as obras de cabe d'água, casa de máquinas, platibanda, estacionamentos, telhado e outras obras acessórias ou afins.

OBSERVAÇÕES GERAIS E ORIENTAÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO

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

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

- Os imóveis deverão ter o seu acesso através de vias marginais, de acordo com as diretrizes do órgão competente;
- Atividades classificadas como Polo Gerador de Tráfego – PGT necessitarão de Certidão de Uso do Solo, com diretrizes viárias específicas, cabendo ao interessado consultar o DER – Departamento de Estradas de Rodagem quanto à viabilidade do empreendimento;
- São permitidos os usos classificados como R1, RC, CS, CS1, CS2, CS3, I1, I2 e I3.
- **Parágrafo Único.** A classificação de PGT é a que consta do ANEXO 12.

Proposta: complementar no art. 105 no item III a classificação Industrial 1, 2 e 3 conforme denominado no Anexo 09. Erro de digitação.

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

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

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

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

Justificativa: complementar no artigos acima descrito estão com erro de descrição e digitação.

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

- I. Prioritariamente: atividade residencial, com habitações unifamiliares (R1) e coletivas (RC);*
- II. Secundariamente: comércio e serviços de pequeno porte, que se relacionem com a atividade habitacional, atividades institucionais e indústrias de pequeno porte que não ofereçam riscos à atividade residencial;*
- III. Atividades classificadas como R1, RC CS e CS1 são permitidas na ACH.*

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

- I. Promoção da ocupação dos vazios urbanos, inclusive por meios de incentivos e obrigações fiscais;*
- II. Otimização do uso da infraestrutura urbana existente;*
- III. Adequação dos usos à característica residencial da referida zona;*
- IV. Coibição da implantação de usos desconformes com as características da zona.*

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

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

- I. Prioritariamente: atividade residencial, com habitações unifamiliares (R1) e coletivas (RC);*
- II. Secundariamente: comércio e serviços de pequeno porte, que se relacionem com a atividade habitacional, atividades institucionais e indústrias de pequeno porte que não ofereçam riscos à atividade residencial;*
- III. Atividades classificadas como R1, RC CS e CS1 são permitidas na AUP.*

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

- I. Promoção da ocupação dos vazios urbanos, inclusive por meios de incentivos e obrigações fiscais;*
- II. Otimização do uso da infraestrutura urbana existente;*
- III. Adequação dos usos à característica residencial da referida zona;*
- IV. Coibição da implantação de usos desconformes com as características da zona.*

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

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 AA.

Proposta: complementar no artigo acima descrito estão com erro de descrição e digitação.

21 – Objetivo: 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 Sapucaí-SP” se o loteador não possuir outros imóveis em no município? ANÁLISE, com o setor de engenharia e jurídico;

Justificativa: complementar no artigos acima descrito estão com erro de descrição, justificção e digitação pois na Lei Federal 6766/79 o empreendedor ou incorporador deverá caucionar ou penhorar como garantia porcentagens dos lotes do empreendimento em questão, não outro imóvel.

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

- 1. Os imóveis a que se refere o caput deste artigo devem estar livres de quaisquer ônus e não poderão estar em Área de Preservação Permanente (APP), devendo ter características que comprovadamente viabilizam sua comercialização.*
 - I. O empreendedor deverá apresentar, no mínimo, 4 (quatro) laudos de avaliação imobiliária, fornecidos por profissional habilitado pelo CRECI.*
 - II. A caução deverá ser apresentada mediante escritura pública de direito real de garantia e o seu valor será fixado a juízo do Poder Executivo.*
 - 1. A critério do Poder Executivo, o loteador poderá oferecer como instrumento de garantia fiança bancária ou outra garantia economicamente idônea, sendo vetado garantia prestada por nota promissória e assemelhados.*
 - I. Quando a garantia se der por fiança bancária, esta deverá ter prazo de duração duas vezes maior que o prazo para execução das obras, de modo que todo o processo de aviso de conclusão, recebimento e aceite das obras constantes no cronograma permaneça coberto pela respectiva carta de fiança bancária.*
 - II. Somente após a conclusão da totalidade das obras e serviços a Prefeitura Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas.*

- I. *Admite-se a liberação parcial da garantia somente quando concluídas as fases do projeto previstas no cronograma físico-financeiro, desde que aceitas pela Prefeitura Municipal, devendo haver correção do valor remanescente conforme a inflação.*
- II. *A liberação parcial da garantia não implica, em qualquer hipótese, a aceitação definitiva da obra pela Prefeitura Municipal, o que ocorrerá somente após a emissão do termo de recebimento definitivo das obras de infraestrutura do loteamento.*
 1. *No instrumento de garantia deverá constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar nos prazos fixados no cronograma físico-financeiro, bem como o número do processo de aprovação do loteamento.*
 2. *As propriedades incorporadas ao patrimônio público municipal por força da execução das garantias nas modalidades Garantia Hipotecária e Alienação Fiduciária poderão ser alienados através de leilão e após prévia avaliação.*

Pagos os emolumentos

Art. 153 - O loteador caucionará 20% dos lotes ou área a ser loteada como garantia da execução das obras de infraestrutura previstas na Licença de Loteamento o imóvel que está sendo parcelado, localizados no Município de São Bento do Sapucaí, cujo valor seja correspondente a no mínimo uma vez e meia (1,5) o custo das obras a serem realizadas pelo empreendedor, conforme orçamentos e Cronograma Físico Financeiro da Implantação da Infra Estrutura apresentados e aprovados pela Prefeitura Municipal pelo Setor de Obras e Engenharia.

Proposta: complementar no artigos acima descrito as garantias ao Município e Poder Público conforme Lei Federal 6766/79 para que não acarrete danos, custos ou responsabilidades no sentido da infraestrutura mínima do empreendimento aos contribuintes, Município, Estado e Governo Federal.

24 Objetivo – 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 Cetesb (especificar (...)”, alterar texto, DELIBERAÇÃO, alterar texto para autorização da Cetesb para movimentação de terra acima de 100 m³ e autorização da Prefeitura Municipal/CONDEMA para abaixo de 100m³;

Art 291 - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT) será constituído de recursos provenientes de:

- I. Dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;*
 - II. Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de Santa Catarina a ele destinados;*
 - III. Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;*
 - IV. Contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;*
 - V. Contribuições ou doações de entidades internacionais;*
 - VI. Acordos, contratos, consórcios e convênios;*
 - VII. Rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;*
 - VIII. Outorga onerosa do direito de construir;*
 - IX. Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;*
 - X. Transferência do direito de construir;*
 - XI. Outras receitas eventuais;*
 - XII. Retornos e resultados de suas aplicações;*
 - XIII. Remuneração do direito de superfície do espaço público.*
- Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento*

Art 291 - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT) será constituído de recursos provenientes de:

- I. Dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;*
- II. Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados;*
- III. Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;*
- IV. Contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;*
- V. Contribuições ou doações de entidades internacionais;*
- VI. Acordos, contratos, consórcios e convênios;*
- VII. Rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;*
- VIII. Outorga onerosa do direito de construir;*
- IX. Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;*
- X. Transferência do direito de construir;*
- XI. Outras receitas eventuais;*
- XII. Retornos e resultados de suas aplicações;*
- XIII. Remuneração do direito de superfície do espaço público.*

Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento

Proposta: complementar no artigo acima descrito estão com erro da descrição e digitação.

28 – Objetivo: 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;

Justificativa: alterar o mesmo pois possibilita a divisão fundiária e parcelamento do solo além do previsto pelo Plano Diretor e impactando o meio natural e seus recursos existentes de forma predatória.



CRITÉRIOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO						
Critérios	Maconana Urbana	Núcleo Urbano de Apoio	Corredor			
			Rururbano	Espedal	Rural	
Modalidade de Loteamento Permitida	Loteamento Urbano Loteamento Ecológico	Loteamento Urbano Loteamento Ecológico	Loteamento Urbano Loteamento Ecológico	Apenas Loteamento Ecológico		
Tamanho mínimo de lote	250,00m ² ou 500,00m ² (Conforme a zona - ANEXO 9 da Lei)	250,00m ²	500,00m ²	5.000,00m ²	1.000,00m ²	
Tamanho máximo de lote	60.000,00m ² - obrigado efetuar loteamento para parcelar áreas acima deste tamanho	Não há limitação de tamanho máximo de lote, desde que não haja comprometimento na fluidez. Excetua-se desse caso as glebas remanescentes de parcelamentos do solo que permaneçam com uso rural.				
Testada mínima do lote	Conforme a zona (ANEXO 7 da Lei)	10,00m	- 20,00m para os lotes com acesso direto pelo Corredor Rururbano - 15,00m para os demais lotes	20,00m	20,00m	
Características do lote	1) Poderá ter declividade máxima de 30%, desde que aumentada a área mínima do lote para 300,00m ² , nos termos do Art. 169 desta Lei. 2) O greide da testada dos lotes deverá ser coincidente com as vias de situação, ou seja, não poderá haver degraus entre o nível de acesso ao lote e o nível da calçada. 3) A declividade dos lotes deve ser uniforme e harmônica, permitindo a ocupação do terreno. 4) Os lotes não poderão confrontar-se com APP.	1) O greide da testada dos lotes deverá ser coincidente com as vias de situação, ou seja, não poderá haver degraus entre o nível de acesso ao lote e o nível da calçada. 2) A declividade dos lotes deve ser uniforme e harmônica, permitindo a ocupação do terreno. 3) Os lotes não poderão confrontar-se com APP.	1) O greide da testada dos lotes deverá ser coincidente com as vias de situação, ou seja, não poderá haver degraus entre o nível de acesso ao lote e o nível da calçada. 2) A declividade dos lotes deve ser uniforme e harmônica, permitindo a ocupação do terreno.			
Áreas Pùblicas	Áreas Verdes/Sistema de Lazer Obs: para o cálculo percentual deverá ser considerada a área útil da gleba, ou seja, sem APPs. Da mesma forma, as áreas verdes e sistema de lazer não poderão ocupar as APPs.	20%, podendo até 5% constituir sistema de lazer e área dos passeios efetivamente não pavimentada	25%, podendo até 5% constituir sistema de lazer e área dos passeios efetivamente não pavimentada	60% de área verde, devendo 40% da gleba ser composta por vegetação rùtiva.		
	Sistema de Lazer	5%	5%	5%	5%	
	Sistema de Circulação	15%	15%	15% Caso a área de viário necessária seja menor, o excedente, até esse limite, será acrescentado às áreas institucionais, devendo o total de áreas públicas contabilizar pelo menos 35% (Art. 205)	10%	10%
	Área Institucional	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%

Proposta:
complementar
no anexo o
erro da
descrição e
digitação para
5000m².

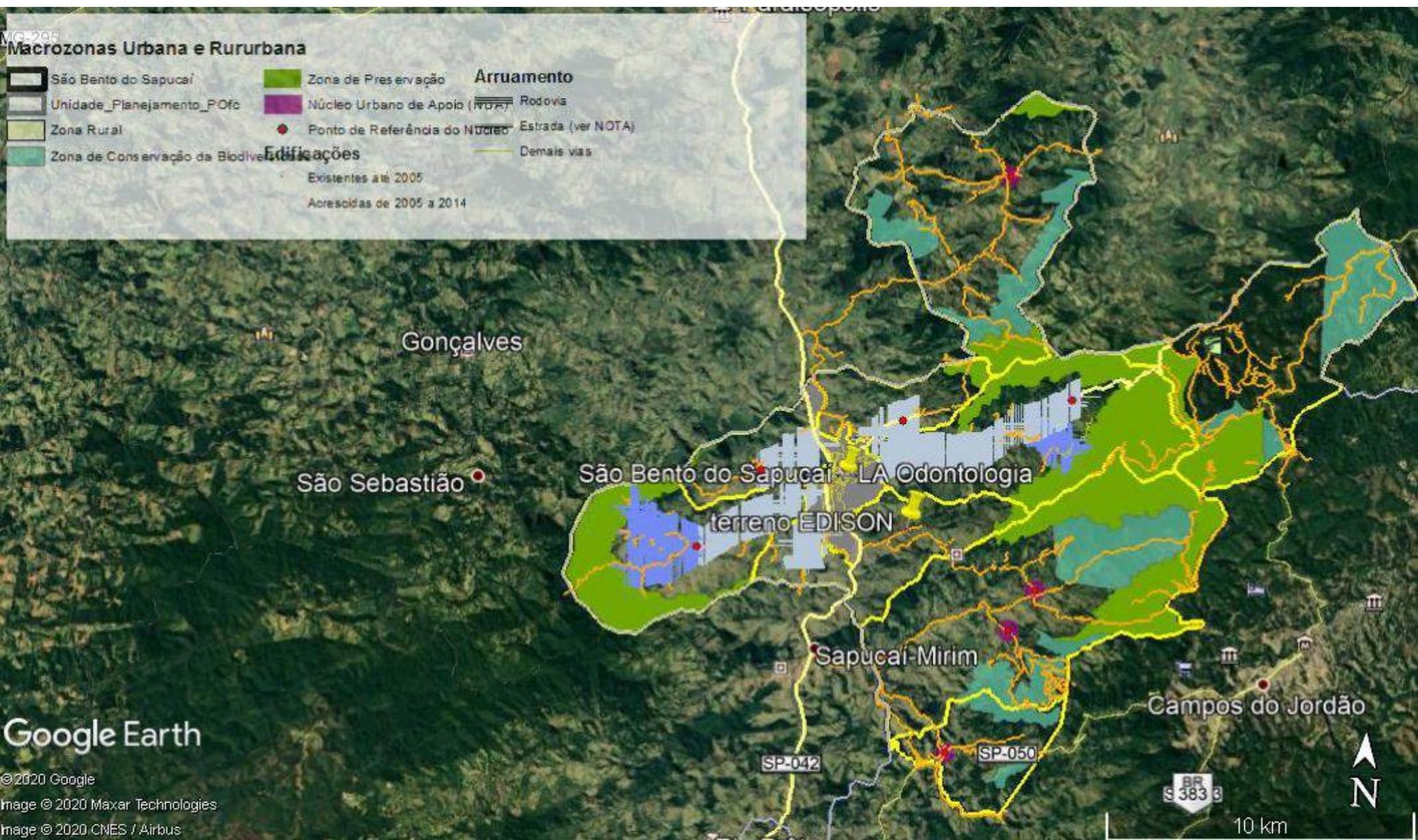
31 – Objetivo: analisar, estudar e levantar a exclusão no Art. 88, sobre criarmos Corredor “Estrada Parque” da margem de 250m do eixo da estrada do conforme o Corredor Rururbano de uma forma mais restritiva em que a ocupação o uso e ocupação do solo nos municípios seja mais controlada e regulamentada criando assim um “cinturão verde” para com o Município dividindo e ajustando as receitas e responsabilidades

SEÇÃO VIII. DA ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP)

Art. 88 A Zona de Preservação consiste nas áreas com maior declividade e onde há maior cobertura vegetal, tendo como diretriz principal a preservação a flora e da fauna locais, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e a retirada de cobertura vegetal. § 1º. Os imóveis contidos parcial ou totalmente inseridos em qualquer Zona de Preservação deverão adotar o manejo florestal sustentável. § 2º. É permitido o exercício de atividades agrossilvipastoris, desde que sem o uso de agrotóxicos. I. Os proprietários de imóvel têm prazo de 2 (dois) anos para se adaptarem a essa regra, condição essa que poderá ser modificada pelo Plano de Manejo da APA Sapucaí-Mirim, da APA Serra da Mantiqueira ou do MONA Pedra do Baú. § 3º. A infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades pode ser mantida, desde que observadas boas práticas agrônômicas. § 4º. É vedada a conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo que não os mencionados neste artigo, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social.

Macrozonas Urbana e Rururbana

 São Bento do Sapucaí	 Zona de Preservação	Arruamento
 Unidade Planejamento P.Ofc	 Núcleo Urbano de Apoio	 Rodovia
 Zona Rural	 Ponto de Referência do Núcleo	 Estrada (ver NOTA)
 Zona de Conservação da Biodiversidade	Edificações	 Demais vias
	 Existentes até 2005	
	 Acrescidas de 2005 a 2014	



Google Earth

© 2020 Google
 Image © 2020 Maxar Technologies
 Image © 2020 CNES / Airbus

SEÇÃO VIII. DA ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP)

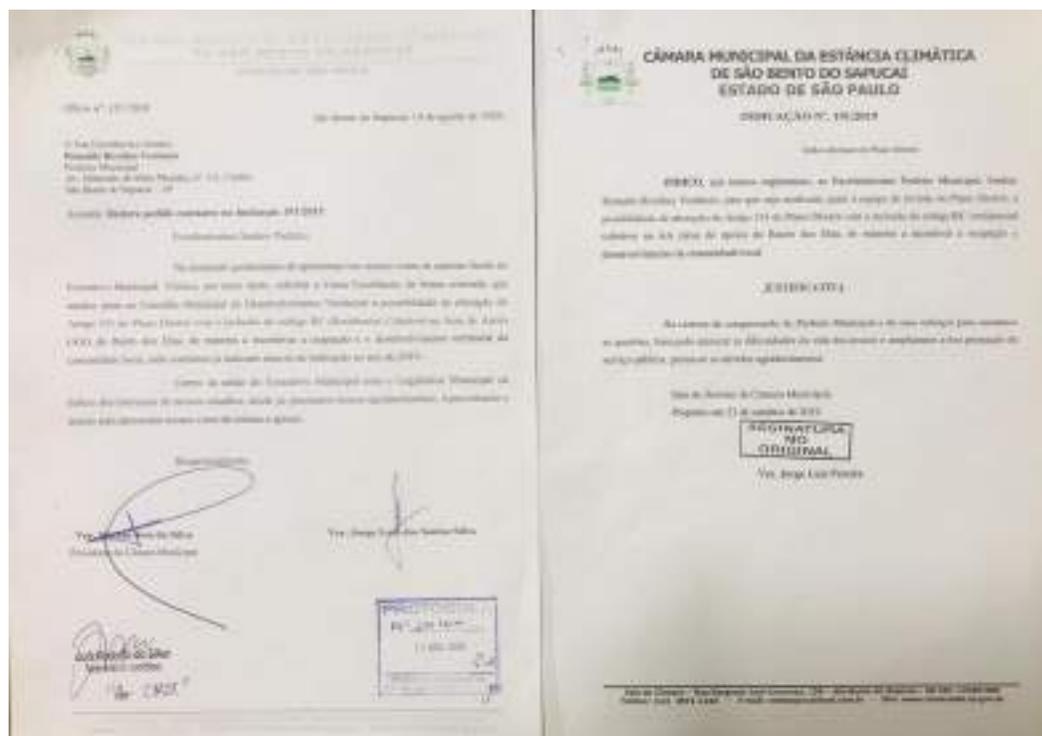
Art. 88 A Zona de Preservação consiste nas áreas com maior declividade e onde há maior cobertura vegetal, tendo como diretriz principal a preservação a flora e da fauna locais, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e a retirada de cobertura vegetal. § 1º. Os imóveis contidos parcial ou totalmente inseridos em qualquer Zona de Preservação deverão adotar o manejo florestal sustentável. § 2º. É permitido o exercício de atividades agrossilvipastoris, desde que sem o uso de agrotóxicos. I. Os proprietários de imóvel têm prazo de 2 (dois) anos para se adaptarem a essa regra, condição essa que poderá ser modificada pelo Plano de Manejo da APA Sapucaí-Mirim, da APA Serra da Mantiqueira ou do MONA Pedra do Baú. § 3º. A infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades pode ser mantida, desde que observadas boas práticas agronômicas. § 4º. É vedada a conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo que não os mencionados neste artigo, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social.

O parcelamento e uso da ocupação do solo para fins de Loteamento Ecológico, em área de ZP, dependerá de manifestação de interesse do Município (Certidão de Conformidade Diretrizes), a qual deverá ocorrer quando da apresentação dos projetos e aprovação nos órgãos competentes (CETESB, DAEE, SABESP, SECRETARIA DA HABITAÇÃO, EMPLASA - GRAPROHAB)

Justificativa: alterar o mesmo pois conforme o Plano Diretor, não trata de uma forma específica, rigorosa, direta sendo que há “conflitos” nas responsabilidades da infraestrutura urbana, serviços e manutenção na divisa dos Municípios no seu entorno e dá condições para o descontrole e “brechas” para a ocupação irregular neste Zoneamento citado.

32 – Objetivo: analisar, estudar e levantar a inclusão da descrição RC (Residencial Coletivo) na Área de Apoio (AA) de maneira e incentivar a ocupação do desenvolvimento territorial da região e comunidade local;

Justificativa: alterar o mesmo pois conforme o Plano Diretor, não dá condições para implantação de uma Pousada ou Hotel neste Zoneamento citado.



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

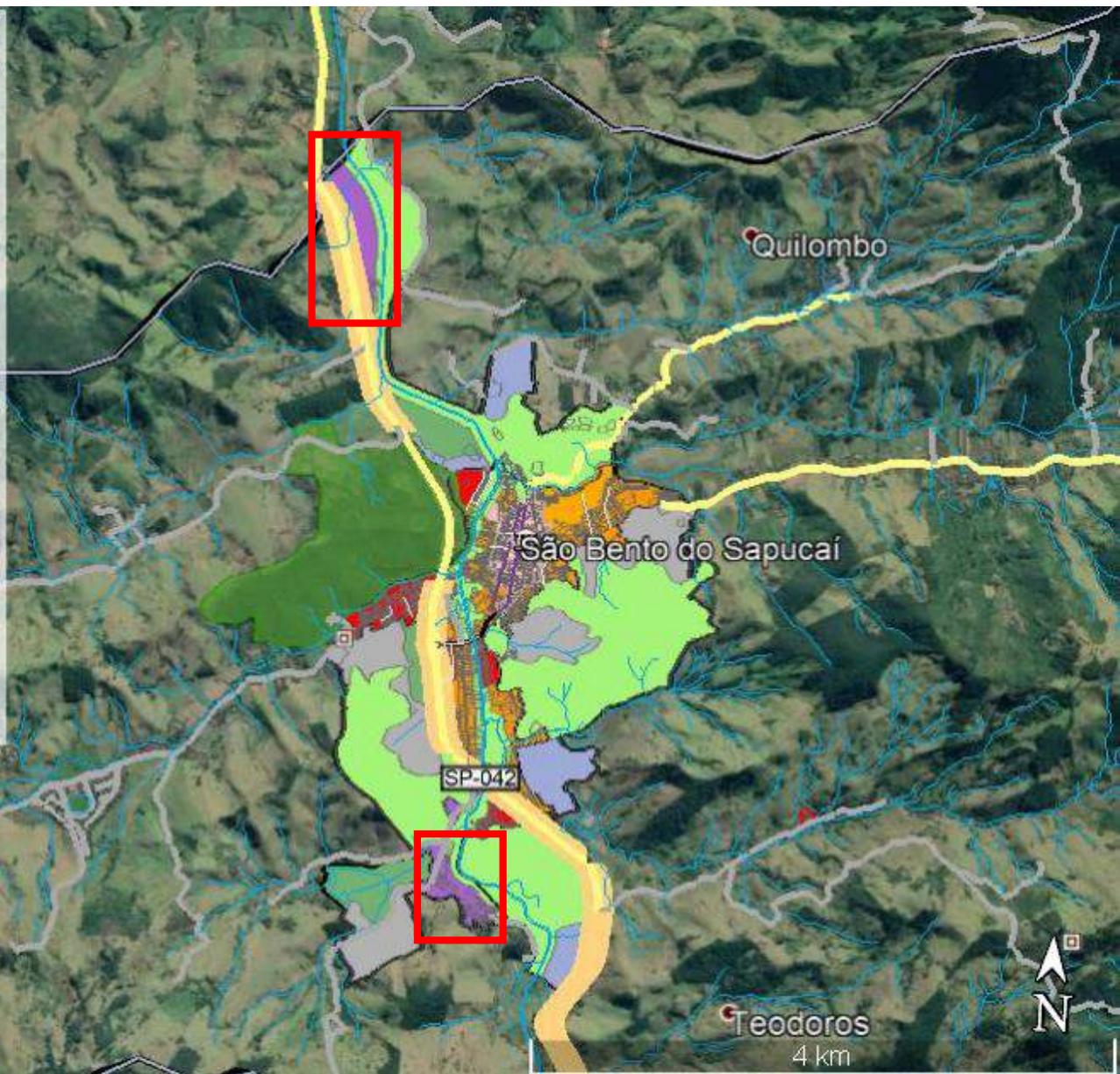
- Área de Vocação Agrícola (AVA)
- Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR)
- Área do Centro (ACE)
- Área de Urbanização Prioritária (AUP)
- Área Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Área de Expansão Predominantemente Institucional (AEPi)
- Área de Expansão Urbana (AEU)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

Google Earth

© 2020 Google

Image © 2020 CNES / Airbus

Image © 2020 Maxar Technologies



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

- I. Prioritariamente: oficinas mecânicas, postos de abastecimentos de combustíveis, borracharias, estabelecimentos comerciais de grande porte, restaurantes, lanchonetes e Pousadas / Hotéis, 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, CS3 e RC são permitidas na ACH.*
- IV. Atendendo o Art 233 desta Lei e Plano Diretor.*

Proposta: complementar no artigo acima descrito respeitando as características e considerando as diretrizes do **Art 233** referente ao estudo de impacto ambiental e outros conforme a área, região e meio ambiente.

33 – Objetivo: analisar, estudar e levantar alteração do Anexo 12 da Lei Complementar nº 1841 de 2016, visando alterar o limite de revenda de GLP da CS 1 -Nível 1 para até 200 unidades;

12 - INDÚSTRIAS DE RISCO AMBIENTAL LEVE

Compreendendo os estabelecimentos assim enquadrados pelo órgão estadual competente, não incluídos na categoria 15, 14 ou 13 e notadamente aqueles que tenham uma ao menos das seguintes características:

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



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

INDICAÇÃO Nº. 24/2020



Índice análise junto ao CMDT a possibilidade de alteração do Anexo 12 da Lei Complementar nº 1841 de 2016.

INDICO, nos termos regimentais, ao Excelentíssimo Prefeito Municipal, Senhor Ronaldo Rivelino Venâncio, para que analise junto ao CMDT a possibilidade de alteração do Anexo 12 da Lei Complementar nº 1841 de 2016, visando alterar o limite de revenda de GLP da CS1-Nível I para até 200 unidades, uma vez que tal medida irá evitar o aumento do preço do produto, além de que outros comércios congêneres detêm autorização para até 960 unidade, em localidade próximas à escolas e outras regiões centrais e a terra quantia atual inviabiliza o funcionamento comercial.

JUSTIFICATIVA

Na certeza da compreensão do Prefeito Municipal e de seus esforços para sanarmos as questões, buscando minorar as dificuldades da vida dos nossos e ampliarmos a boa prestação do serviço público, presta-se os devidos agradecimentos.

Sala de Sessões da Câmara Municipal,
Proposto em 04 de março de 2020.

Ver. Fábio Luiz dos Santos Silva



R. José de Souza Camargo

R. Dr. Octávio Oscar Campello de Souza
R. Padre Romário da Silva



R. Prof. Maria Inez de Azeredo

Praca da Bo
Feira

Av. Sebastião Ferreira dos Santos

Av. Nove de Julho

R. Sete de Setembro

R. Maj. Monteiro

Av. Dr. Rubião Júnior

Av. Conselheiro Rodrigues Alves

R. Aracê Patrícia



R. Cel. Ferreira Júnior

Google Earth

© 2020 Google
Image © 2020 Maxar Technologies

200 m



Proposta: o Anexo 12 não cita sobre ou fala sobre capacidade unidades de botijões. Temos que considerar a Lei e resolução artigo acima descrito respeitando as características e considerando as diretrizes do **Art 233** referente ao estudo de impacto ambiental e outros conforme a área, região e meio ambiente.



4.3 As áreas de armazenamento de recipientes transportáveis de GLP serão classificadas pela capacidade de armazenamento, em quilogramas de GLP, conforme Tabela 1.

TABELA 1 - CLASSIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE ARMAZENAMENTO		
CLASSE	CAPACIDADE DE ARMAZENAMENTO KG DE GLP	CAPACIDADE DE ARMAZENAMENTO (EQUIVALENTE EM BOTIJÕES CHEIOS COM 13KG DE GLP)*
I	Até 520	Até 40
II	Até 1.560	Até 120
III	Até 6.240	Até 480
IV	Até 12.480	Até 960
V	Até 24.960	Até 1.920
VI	Até 49.920	Até 3.840
VII	Até 99.840	Até 7.680
Especial	Mais de 99.840	Mais de 7.680

* Apenas para referência. A capacidade de armazenamento deve sempre ser medida em quilogramas de GLP.

Não está claro a questão e intenção da alteração no Anexo 12 a inclusão pois em nenhum momento há uma restrição neste sentido.

Temos que tomar cuidado na sua implantação e ocupação pois está no Zoneamento da AEPAR (Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição a Ocupação) e AUP (Área de Urbanização Prioritária).

Ou seja, às margens do rio Sapucaí Mirim de grande impacto ambiental.

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;**





PODER PÚBLICO:

Gabinete do Prefeito:

Luiz Rodolfo 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

Gilberto

Unidades de Planejamento:

Laura Dutra Lana

Núcleo Gestor de Elaboração do Plano Diretor:

Fernanda Costa Prado