

ATA DE REUNIÃO

*Composição do Grupo Gestor do,
Conselho Gestor de Unidade de
Planejamento e do Conselho Municipal
de Desenvolvimento Territorial (CMDT)*

Aos dias vinte e oito de setembro, realiza-se a terceira Reunião do ano de dois mil e vinte do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial - CMDT, com a presença do Dr. Luiz Rodolfo da Silva como representante do Gabinete do Prefeito, Gilson Oliveira dos Santos representante da Secretaria de Obras, Adriana como representante da Secretaria da Agricultura e Meio Ambiente indicado pela então Secretária Maria Beatriz T.P.F. Coelho, Martin Von Simson como Presidente do COMTUR – Conselho Municipal de Turismo e representante das Associações Instituições da Sociedade Civil Organizada e Silvio Manoel do Nascimento representando as Associações Instituições da Sociedade Civil. Dr. Luiz Rodolfo da Silva dá boas vindas a todos e antes do início de ler as pautas de reunião faz uma introdução colocando que a importância da retomadas dos trabalhos pós Pandemia e passa a palavra para Silvio do Nascimento para ler e apresentar as Pautas dos últimos trabalhos, pesquisa e levantamento solicitado para resolvermos neste ano e em aberto.

Silvio do Nascimento explica e esclarece a solicitação e comprometimento para melhor andamento e processo dos itens colocados pelo departamento da Engenharia, Jurídico e Câmara Municipal dos Vereadores há tempos, que necessitam URGENTEMENTE serem definidas e concluídas.

Explica que pela Engenharia foram trinta (30) itens, jurídico um (01) item e Câmara Municipal dois (02) itens.

Iniciada a leitura e apresentação dos trabalhos através do software “Power Point” e projeto, o material da reunião com a fala do Sr. Silvio Manoel do Nascimento ao qual desenvolveu em conjunto com o Secretário de Obras Gilson Oliveira Santos, Engenheiros do Departamento da Engenharia, Adriana Fátima da Silva do Departamento da Agricultura e Meio Ambiente e Dr. Luiz Rodolfo da Silva, Gabinete do Prefeito e Jurídico:

Item 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 há pouca atividade agrícola e que “engessa” o desenvolvimento e expansão da cidade e que é um vetor de ocupação.

Sendo que a área tem as características e potencial para a implantação de possíveis loteamentos. Fica estabelecida como instrução de que no processo de aprovação desses empreendimentos, deve ser consultado o CMDT para tratar do quesito de drenagem, terraplanagem do local que deverá ser de responsabilidade do solicitante a execução dessa obra.

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



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

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.



https://maps.google.com/maps/@-23.4444444,-48.0000000,15t/data=!3m1!1e3

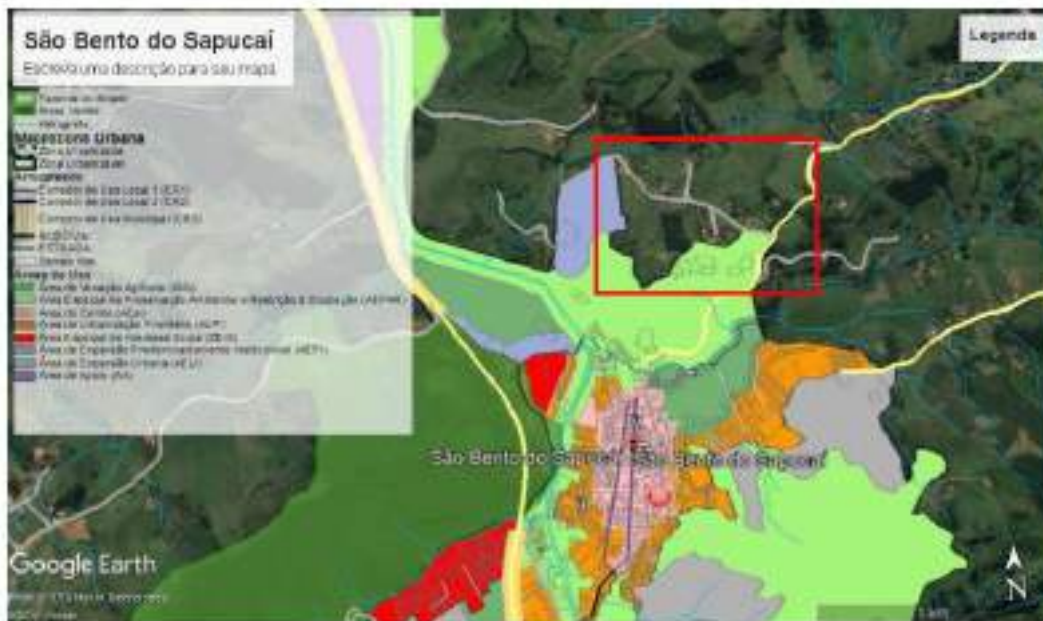


Foto de São Bento do Sapucaí - 20/07/2018

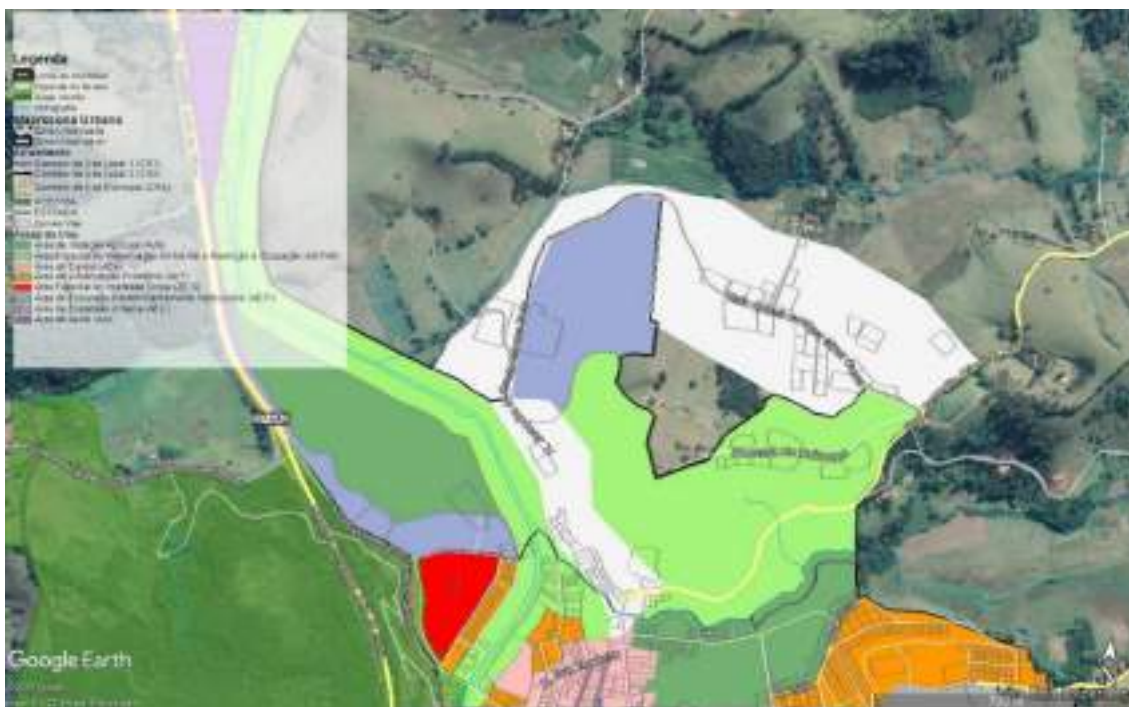


resolução

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.



Item 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.

levantamento / dados

Imagem: Imagem Google Earth Pro, versão 2019, 11/05/2019



Imagem: Imagem Google Earth Pro, versão 2019, 11/05/2019



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.



Imagem: Imagem Google Earth Pro, versão 2019, 11/05/2019

02 – BAIRRO NOSSA SENHORA / SERRANO



Imagem: Área Não Edificada, 11/05/2019

RUA PROF. MARIA INEZ DE AZEREDO / CENTRO



Imagem: Rua Edificada, 22/05/2019

RUA OCTACILIO CASTAGNARI / CENTRO



Imagem: Rua Edificada, 22/05/2019

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.



Item 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 Rururbano, 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 nesta Unidade de Planejamento (UP 03)



Proposta: após discussão, análise, estudo a proposta é visitar e compreender melhor para definição e embasamento dos dados. Ficou acordado uma visita em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente, para averiguação das condicionantes ambientais do local.

Este item ficou em aberto.

Item 5 – Objetivo: analisar, estudar e levantar o ajuste das larguras 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 umas ve 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 ciclovía) / 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.



Item 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.*

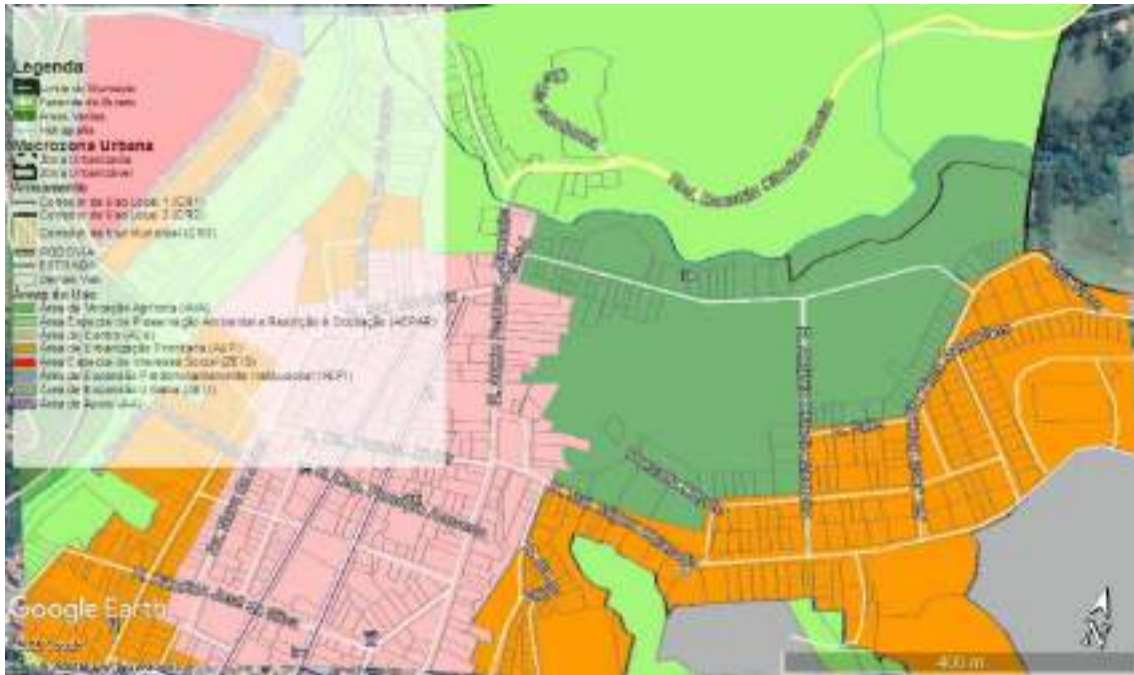
Proposta: após análise, estudo e levantamento e solicitação do Setor e Secretários de Obras a resolução é definir e inserir no ANEXO 08 a Área de Expansão Urbana 05 / Sítio.

Enumerar nos anexos e descritivo do Plano Diretor.

Item 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.



levantamento / dados

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

Vazios com potencial construtivo e infraestrutura.

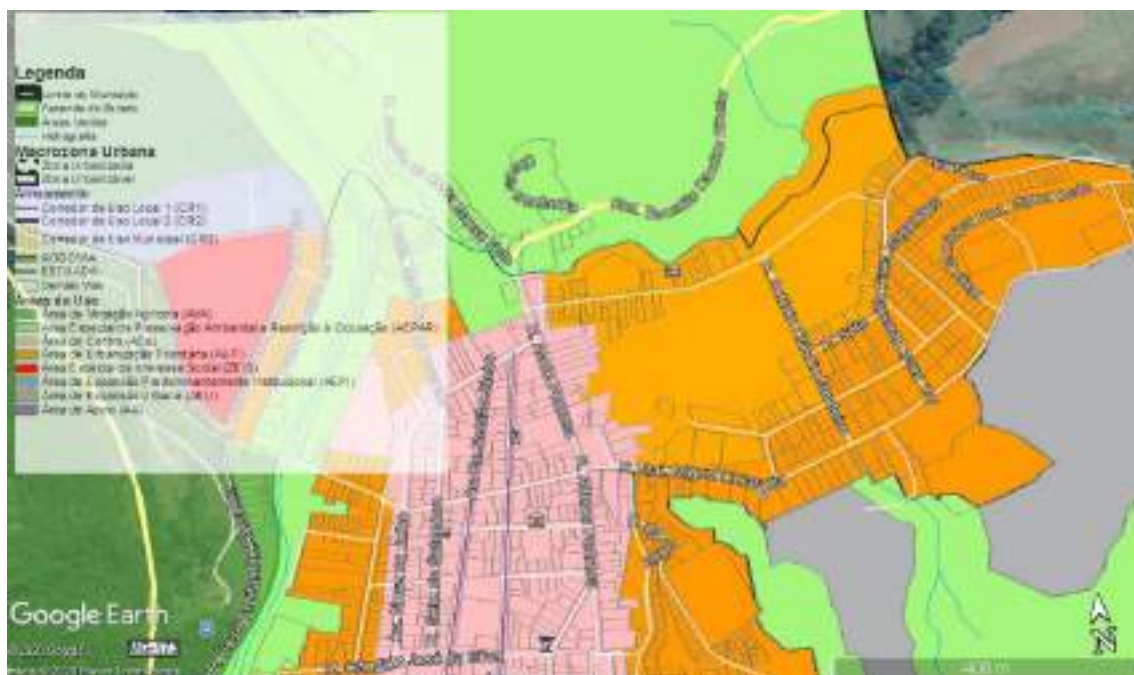
Terrenos sem função social.

Regularização Tributária para o Município.



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).



Item 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. Ficou de verificar no parágrafo do art. 166 de qual artigo o parágrafo se trata.

Item 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;**

Item 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 quatro 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.

Item 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.*

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.**

Item 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

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.

Item 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.

ANEXO 9 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A MACROZONA URBANA 5,5



CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO (CR)												
PARÂMETROS URBANÍSTICOS												
CORREDOR	Categoria de uso permitido	T.O. Máx.	C.A.			Área máxima (m²) / Nº de parcerias	Distâncias mínimas do lote		Taxa de permeabilidade (%)	Recuos mínimos (m)		
			Avanço	Alarg.	Retiro		Área (m²)	Travessa (m)		Frente	Lateral até 25 (m)	Posterior
CR 1 (I)	R1 / CS	0,40	0,3	-	-	9,00 m² / 2 par (I)	200	20	10	-	-	L N
CR 2 (I)	R1 / CS / CS3									5,0	2,5	
CR 3 (II)	R1 / CS	0,80	-	-	-	-	-	-	-	5,0	2,5	L N
	CS1/CS2 / CS3 / CS / CS / IS									5,0	2,5	

CONSIDERAÇÕES:

- (1) CR1 e CR2 – Devem atender as demais especificações constantes nos Arts. 103 e 104 do Plano Diretor.
- (2) CR3 – Devem atender as demais especificações constantes no Art. 105 do Plano Diretor.
- (3) A toda mais alta das edificações é requerida incluindo as obras de caixa d'água, caixa de resguardos, piscineta, estacionamento, telhado e outras obras acessórias de arte.

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 encaminhadas - 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 pelo Conselho Municipal, permitindo o fluxo livre de pedestres.
- (4) O recuo lateral mínimo pode ser alterado apenas em uma das laterais quando o loteado do imóvel for menor ou igual a 8,00m (sete metros).
- (5) Poderá haver edificação coberta na divisa de fundos do imóvel, desde que respeitada a distância mínima 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 ítem III a classificação Industrial 1, 2 e 3 conforme denominado no Anexo 09. Erro de digitação.

Item 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 nos 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.

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

Item 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 nos artigos acima descritos estão com erro de descrição, justificação 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 nos artigos acima descritos 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.

Item 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 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

Item 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;



CRITÉRIOS URBANÍSTICOS PARA LOTTAMENTO					
Critérios	Intervenção Urbana	Núcleo Urbano de Apoio	Corredor		
			Rururbano	Especial	Rural
Modalidade de Loteamento Permitido	Loteamento Urbano Loteamento Ecológico	Loteamento Urbano Loteamento Ecológico	Loteamento Urbano Loteamento Ecológico	Agrupado Loteamento	
Tamanho mínimo de lote	250,00m ² ou 500,00m ² Conforme a zona - ANEXO 9 do LCI	250,00m ²	500,00m ²	5.000,00m ²	1.000,00m ²
Tamanho máximo de lote	80.000,00m ² - obrigatório efetuar loteamento para parcelar áreas acima deste tamanho	Não há limitação de tamanho máximo de lote, desde que não haja congestionamento no fluxo. Salvo-se desde caso de grids remanescentes de parcelamentos do solo que permanecerem com uso rural.			
Testada mínima de lote	Conforme a zona (ANEXO 7 do LCI)	30,00m	30,00m para as lotes com acesso direto pelo Corredor Rururbano - 75,00m para as demais lotes	30,00m	20,00m
Características do lote	1) Poderá ter declividade máxima de 30%, desde que aumentada a área mínima do lote para 800,00m ² , na forma do Art. 189 do LCI; 2) O grade de testada dos lotes deverá ser coincidente com as vias de circulação, 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 com APP.	1) O grade de testada dos lotes deverá ser coincidente com as vias de circulação, 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 com APP.	1) O grade de testada dos lotes deverá ser coincidente com as vias de circulação, 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 Verdes/Sistema de Lazer	20%, podendo ser 1% constituir sistema de lazer e área dos pontos efetivamente não pavimentada	20%, podendo ser 2% constituir sistema de lazer e área dos pontos efetivamente não pavimentada	30% de área verde, devendo 40% da grade ser composta por vegetação nativa.		
Sistema de Lazer	1%	1%	2%	1%	2%
Sistema de Circulação	10%	10%	20%. Caso a área de estudo necessite mais tempo, o excedente, até esse limite, será acrescentado às áreas institucionais, devendo o total de áreas públicas constituir pelo menos 35% (Art. 205)	10%	10%
Área Institucional	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

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

Item 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

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.

SEÇÃO VIII. DA ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP)

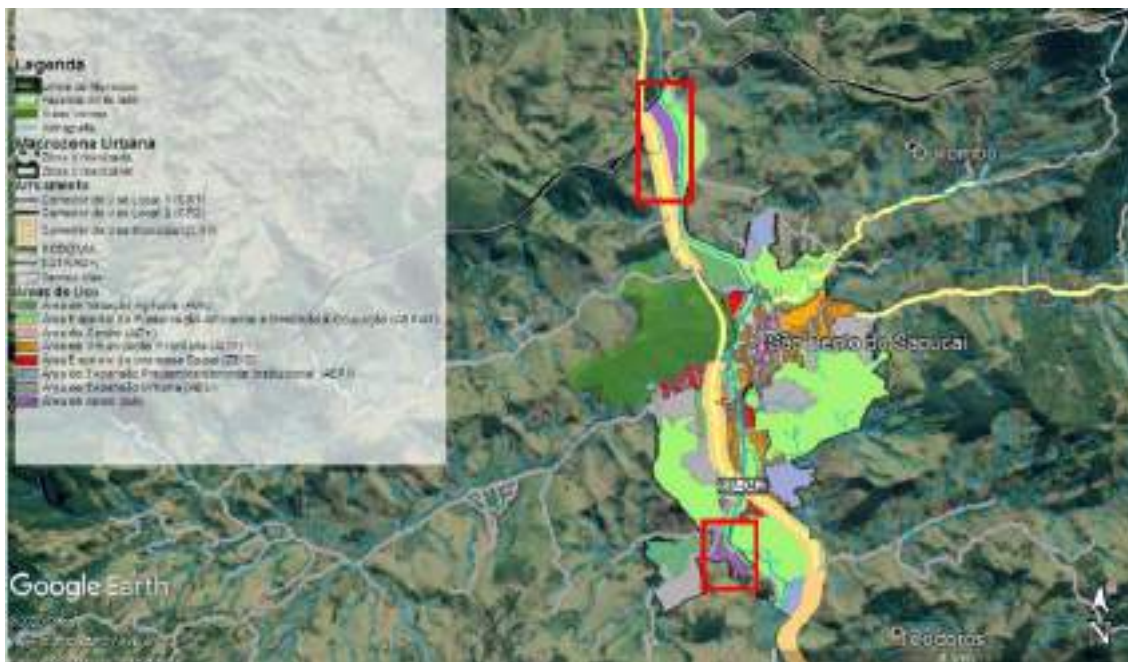
Art. 88 A Zona de Preservação consiste nas áreas com maior declividade e onde há maior cobertura vegetal, tendo como diretriz principal a preservação a flora e da fauna locais, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e a retirada de cobertura vegetal. § 1º. Os imóveis contidos parcial ou 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 e 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.

Item 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.



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.

Item 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;

I2 - INDÚSTRIAS DE RISCO AMBIENTAL LEVE

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

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

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.

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.

Por último foi colocado e apresentado as providências a serem trabalhadas para o próximo ano e gestão do CMDT, são elas:

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;
- Regularizar 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;

Ficou estabelecido que os próximos passos serão a montagem dos Projeto de Lei dos itens aprovados acima e agendar na Câmara Municipal a Audiência Pública a apresentação dos dados e material técnico levantados para aprovação final até o final do mês de outubro.

Informado na reunião que a lista de presença transporece o aval das disposições desta ata, não havendo oposição.



Silvio Manoel do Nascimento

Conselho Municipal Desenvolvimento Territorial - CMDT