



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ MG

LEI COMPLEMENTAR Nº 79 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2.012

LEI COMPLEMENTAR Nº 79 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2012

Aprova o Plano Diretor Participativo do Município de Santa Rita do Sapucaí, cria o Conselho Municipal Multidisciplinar e dá outras providências.

Art. 1º. Em atendimento às disposições constantes do art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, do Título I, Capítulo II; Título II, Capítulo I, Seção V e Capítulo II, Seção II, da Lei Orgânica do Município de Santa Rita do Sapucaí, fica aprovado, nos termos da presente Lei, o Plano Diretor Participativo do Município de Santa Rita do Sapucaí, devendo suas regras serem observadas pelos agentes públicos e privados, que atuam no Município de Santa Rita do Sapucaí, na construção e gestão da cidade.

Art. 2º. O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento territorial do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Parágrafo único. A revisão do presente Plano Diretor, nos termos do art. 40, §3º, da Lei Federal nº 10.257/2001, se dará no prazo de cinco anos a contar de sua promulgação, sem prejuízo das alterações que se fizerem necessárias ao longo do tempo de sua vigência.

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, OBJETIVOS GERAIS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 3º. Os agentes públicos e privados, responsáveis pelas políticas e normas explicitadas neste Plano Diretor Participativo, devem observar e aplicar os seguintes princípios:

I - promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;



II - promover a cidade sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos ao lazer, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana de qualidade, ao transporte, à educação, à saúde e assistência social e aos serviços públicos para as presentes e futuras gerações;

III - respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;

IV - promoção da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

V - universalização da mobilidade e acessibilidade;

VI - prioridade ao transporte coletivo público e ao não motorizado;

VII - preservação e recuperação do meio ambiente natural;

VIII - modernização do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da política urbana, aprimoramento da gestão pública municipal, com a utilização intensiva das tecnologias da informação e comunicação (governo eletrônico e cidade digital), sobretudo na prestação das contas públicas e ouvidoria;

IX - descentralização da Administração Pública;

X - gestão democrática da cidade, mediante participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento municipal;

XI - estimular o surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações da cidade, inclusive através de benefícios fiscais.

Art. 4º. O Município cumpre suas funções sociais na medida em que assegura o direito e acesso de seus habitantes:

I - ao lazer;

II - ao meio ambiente preservado e sustentável;

III - ao transporte coletivo;

IV - à educação;

V - à moradia;



- VI - ao saneamento básico e ambiental;
- VII - à energia elétrica;
- VIII - à iluminação pública;
- IX - à saúde;
- X - ao patrimônio, à identidade e memória cultural;
- XI - à cultura;
- XII - ao esporte;
- XIII - à segurança pública;
- XIV - à assistência social.

Art. 5º. A propriedade, para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

- I - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e nas legislações dela decorrentes;
- II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, caracterizadas como promotores da função social da cidade;
- III - ter aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com:
 - a) a preservação, a recuperação e a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente;
 - b) o respeito ao direito de vizinhança;
 - c) a segurança dos imóveis vizinhos;
 - d) a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos;
 - e) a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento socioeconômico;
 - f) a oferta de condições dignas para moradia de seus habitantes;



g) a preservação da memória histórica e cultural.

§ 1º. As atividades de interesse urbano ou rural são aquelas inerentes ao pleno exercício do direito à cidade sustentável, ao pleno respeito e cumprimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes e usuários, incluindo:

a) a moradia;

b) a produção industrial;

c) a produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;

d) comércio e comercialização de bens;

e) a prestação de serviços;

f) a circulação e mobilidade urbana e rural;

g) a preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;

h) a preservação dos recursos necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;

i) as áreas de convívio e lazer.

§ 2º. A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água e do solo, e da destinação adequada dos resíduos, assim como a fluidez de drenagem das águas pluviais e dos corpos d'água, a maior permeabilidade do solo, a maior preservação da vegetação significativa existente.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

Art. 6º. São objetivos gerais deste Plano Diretor Participativo:

I - ordenar o uso e ocupação do solo;

II - estimular a urbanização pela iniciativa privada e evitar a retenção especulativa de imóveis urbanos, que resulte em sua subutilização ou não utilização;

III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;



- IV - urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrá-los ao conjunto de bairros do município;
- V - produzir habitação de interesse social (HIS) com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;
- VI – incentivar a produção pela iniciativa privada de habitação de interesse social (HIS) com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;
- VII - definir áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de suporte de infraestrutura instalada e com a preservação ambiental;
- VIII - estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo;
- IX - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas pela população de baixa renda, garantindo a preservação ambiental, bem como evitar a ocupação irregular;
- X - preservar o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e ambiental;
- XI - implementar áreas de lazer e desportos nas zonas rural e urbana;
- XII - preservar os recursos naturais, especialmente os hídricos;
- XIII - promover os saneamentos básico e ambiental;
- XIV - promover, incentivar e implementar canais de participação popular na gestão da cidade;
- XV - promover a reabilitação urbana dos bairros de maior exclusão sócio territorial;
- XVI - atender às necessidades de mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que seja democrático e adequado às características urbanísticas do Município;
- XVII - promover a integração entre as atividades urbanas e rurais, de forma complementar, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município;
- XVIII - incentivar as atividades rurais características do Município;
- XIX - recuperar a cobertura florestal do Município;
- XX - estabelecer critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- XXI - incentivar a promoção da assistência social no Município;



XXII - incentivar, promover e regulamentar a criação de agrovilas no Município.

Art. 7º. São objetivos específicos deste Plano Diretor Participativo:

I - ordenar a expansão urbana de acordo com a fragilidade ambiental;

II - garantir a preservação ambiental nas áreas urbana e rural;

III - disponibilizar espaços e atividades de lazer e de cultura nas áreas urbana e rural;

IV - disciplinar o uso industrial, evitando a incomodidade devidamente comprovada nas formas das leis aplicáveis;

V - incentivar o estabelecimento de parcerias do Polo Tecnológico de Santa Rita do Sapucaí com outros polos tecnológicos nacionais e/ou do exterior;

VI - integrar social e urbanisticamente a Nova Cidade, garantindo boas condições de mobilidade, infraestrutura e equipamentos sociais;

VII - preservar o patrimônio histórico e cultural nas áreas urbana e rural;

VIII - propor planejamento e gestão para área rural, compatibilizando os diversos usos.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL

SEÇÃO I DA POLÍTICA FUNDIÁRIA MUNICIPAL

Art. 8º. A Política Fundiária Municipal deverá seguir as seguintes diretrizes e estratégias:

I - conter a expansão nas áreas de APP através da aplicação da legislação vigente, de forma a garantir que não ocorram novas ocupações, entre outras, nas áreas alagáveis;

II - conter a expansão além dos limites da Rodovia BR 459;

III - remover todas as ocupações irregulares de áreas ao longo BR 459, nas faixas de domínio federal, bem como adotar medidas para impedir novas ocupações e construções e o fornecimento de serviços públicos pelas concessionárias, reservando parte dos espaços ao longo da rodovia para a construção de pistas marginais à Rodovia BR 459;



- IV - prever novas áreas para expansão dentro do limite proposto na presente Lei;
- V - induzir a ocupação dos vazios urbanos;
- VI - indicação de novo perímetro urbano para expansão urbana;
- VII - restringir a ocupação em áreas de preservação permanente;
- VIII - garantir a fiscalização municipal e promover ações educativas, através da atuação dos órgãos ambientais existentes, visando atender à legislação vigente;
- IX - criar reservas nos remanescentes florestais do município;
- X - criar parques de uso sustentável em áreas de proteção ambiental para recreação e disseminação de conhecimentos sobre meio ambiente em espaços criados para tal;
- XI - criar programa de recuperação de áreas degradadas;
- XII - estimular atividades de lazer e cultura através da criação de programas de incentivos às atividades permanentes e periódicas, bem como patrocinar equipes desportivas municipais, tanto para área urbana como rural;
- XIII - estimular a conservação e melhoria de áreas verdes e institucionais nos loteamentos existentes e nos a lotear;
- XIV - criar o Fundo e o Conselho Municipal Multidisciplinar, com prioridades para as zonas de maior interesse.
- XV - recuperar os espaços de lazer e esporte já existentes;
- XVI - criar programas para a divulgação das atividades de lazer e cultura, bem como eventos públicos;
- XVII - determinar, através do Plano Diretor Rural, seu desenvolvimento sustentável com qualidade de vida e preservação ambiental;
- XVIII - determinar áreas de uso industrial, bem como a espacialização e acompanhamento das indústrias já existentes na área urbana;
- XIX - induzir as indústrias que se encontram dispersas dentro da área urbana que causem incômodo a se adequarem e/ou se transferirem para a Zona Especial de Interesse Industrial de médio porte;



XX - determinar como interesse prioritário as ações públicas de melhoria social, como campanhas, e verbas para as zonas de especial interesse social e para as zonas de preservação ambiental;

XXI - determinar como prioritário para a destinação de verbas do fundo municipal as zonas de especial interesse social e para as zonas de preservação ambiental;

XXII - criar, através do Conselho Municipal Multidisciplinar, agentes para a captação de recursos e auxílios de empresas do município para serem empregados nas zonas de especial interesse social e para as zonas de preservação ambiental;

XXIII - determinar a criação de cursos de capacitação nas zonas de especial interesse social;

XXIV - criar ciclovia para acesso dos moradores das zonas de especial interesse social aos locais de emprego fora desta zona;

XXV - criar plano de ação para a conservação, tombamento e restauração para os imóveis de interesse cultural e histórico/arquitetônico;

XXVI - elaborar Plano Diretor Participativo Rural;

XXVII - criar conselho rural para atuação na gestão e planejamento do Plano Diretor Participativo Rural;

XXVIII - assegurar o melhor aproveitamento dos vazios urbanos;

XXIX - assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como a sua participação em um processo contínuo, descentralizado e democrático;

XXX - promover a integração e a articulação com os Municípios vizinhos nos assuntos de interesse e de desenvolvimento regional;

XXXI - implementar o macrozoneamento;

XXXII - implementar as zonas de interesse especial industrial e social;

XXXIII - criar mecanismos de incentivo, inclusive fiscal, para a preservação dos imóveis de interesse histórico-arquitetônico;

XXXIV - implantar equipamentos urbanos e comunitários;



XXXV - criar mecanismos de promoção, disponibilidade e desenvolvimento do lazer, da cultura e do desporto;

XXXVI - arborização da área urbana.

(Art. 8º com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 9º. Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da Política Fundiária Municipal, deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - macrozoneamento;

II - parcelamento, edificação ou utilização compulsório;

III - imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo;

IV - desapropriação;

V - direito de preempção;

VI - estudo de impacto de vizinhança;

VII - educação ambiental;

VIII - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

IX - convênios com instituições de ensino e pesquisa;

X - conselho municipal multidisciplinar;

XI - fundo municipal multidisciplinar comum;

XII - planos de intervenção prioritária;

XIII - responsabilidade social;

XIV - regularização fundiária;

XV - parcerias para implantação de convênio de Engenharia, Arquitetura e Agronomia públicas;

XVI - agenda 21 Local;



XVII - conselho rural;

XVIII - plano diretor de drenagem urbana.

SEÇÃO II **DA POLÍTICA MUNICIPAL DE LAZER, ESPORTE E CULTURA**

Art. 10. A Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura tem como objetivo desenvolver atividades de lazer, de esporte, de cultura, de pleno desenvolvimento da população e de democratização do acesso às atividades existentes no município e da implementação de espaços adequados.

Art. 11. A Política Municipal de Lazer, Esporte e Cultura deverá seguir as seguintes diretrizes e ações estratégicas:

I - estimular atividades de lazer, esporte e cultura, através da criação de programas de incentivos às atividades permanentes e periódicas, bem como patrocínio de equipes desportivas municipais, tanto para área urbana como rural;

II - estimular a conservação e melhoria de áreas verdes e institucionais nos loteamentos existentes e nos a lotear;

III - criar um fundo municipal multidisciplinar com prioridades para as zonas de maior interesse;

IV - criar programas para divulgação das atividades de lazer e cultura, bem como eventos públicos;

V - considerar o planejamento dos espaços públicos de lazer, integrados ao planejamento urbano;

VI - elevar a oferta de espaços com infraestrutura e equipados para o exercício do lazer, esporte e cultura, de forma a atender a todas as faixas etárias e às pessoas portadoras de necessidades especiais, em toda a extensão do município;

VII - estimular, através de premiações e distinções anuais, ações espontâneas de preservação em relação aos espaços públicos de lazer, esporte, cultura regional e centros de convivência na zona rural;

VIII - promover a sua urbanização e manutenção, através de formas alternativas de cooperação entre moradores, iniciativa privada e poder público;

IX - otimizar o uso dos espaços de lazer, esporte e cultura já existentes, dotando-os de infraestrutura e acessibilidade adequadas;

X - integrar as ações entre as zonas urbana e rural;



XI - estimular as atividades características e tradicionais da zona rural;

XII - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para a implantação e manutenção de espaços de lazer, bem como daqueles que demonstrem uma determinada aptidão esportiva;

XIII - elaborar um Plano de Incentivo de recuperação e implantação de Centros de Convivência da Macrozona Rural;

XIV - estimular a iniciativa privada na implantação de projetos de lazer, esporte e cultura, patrocínios econômicos e sociais.

SUBSEÇÃO I DOS INSTRUMENTOS

Art. 12. Para a implementação da Política de Lazer, Esporte e Cultura serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I -incentivos fiscais;

II - responsabilidade social;

III - direito de preempção;

IV - Plano de Ação Estratégica;

V - estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI - Conselho Municipal Multidisciplinar;

VII - Fundo Municipal Multidisciplinar.

Parágrafo único. O plano a que se refere o inciso IV deverá ser elaborado em 180 (cento e oitenta) dias após a promulgação desta lei, contendo o planejamento para a execução das diretrizes propostas.

(Prazo prorrogado por 540 dias pela Lei Complementar 83/2013).



SEÇÃO III DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA

Art. 13. A Política Municipal de Segurança Pública tem como objetivo garantir ao cidadão o pleno gozo de sua liberdade, com igualdade de direitos, deveres e qualidade de vida para todos.

Art. 14. A Política Municipal de Segurança Pública deverá seguir as seguintes diretrizes e ações estratégicas:

I - promover a implantação descentralizada dos equipamentos necessários à melhoria das condições de segurança pública, objetivando a redução dos índices de criminalidade e dos sinistros;

II - incluir as áreas de risco geológico e as sujeitas a enchentes na programação da defesa civil, objetivando o estabelecimento de medidas preventivas e corretivas;

III - adotar sistema de comunicação de emergência com populações de áreas sujeitas a catástrofes, treinando-as quanto ao comportamento a ser adotado em caso de acidentes;

IV - implantar sistema de controle e proteção dos bens municipais;

V - instituir e garantir a execução da Política Municipal de Defesa e Cidadania em conjunto com a sociedade civil e entidades não governamentais;

VI - garantir a criação e funcionamento do Conselho Municipal Multidisciplinar;

VII - garantir a criação do Fundo Municipal Multidisciplinar para captação de recursos destinados ao financiamento das Políticas de Defesa e Cidadania;

VIII - promover a integração e a coordenação das ações específicas de segurança com as questões de trânsito e defesa civil no Município;

IX - promover a educação e a prevenção na área de defesa e cidadania;

X - coordenar as ações da Guarda Municipal;

XI - assegurar a presença da Guarda Municipal nas áreas central e nos bairros, em parceria com as Polícias Civil e Militar, visando a segurança da população, implantar e manter postos policiais nos bairros mais afastados, em parceria com o Governo Estadual;

XII - promover a aproximação entre os guardas municipais e a comunidade, mediante a descentralização dos serviços de segurança;



XIII - implementar e aumentar gradativamente o efetivo da Guarda Municipal, visando adequá-lo às necessidades do Município;

XIV - promover o aperfeiçoamento dos recursos humanos vinculados à segurança, através de treinamento e avaliação do efetivo da Guarda Municipal;

XV - os Guardas Municipais atuarão como orientadores e fiscalizadores, participando dos projetos sociais, nas escolas públicas, praças e outras localidades do Município, incluindo a área rural;

XVI - criar na Guarda Municipal um grupo especial de Defesa Civil;

XVII - elaborar mapas de ocorrência em parceria com a sociedade civil e entidades não governamentais, identificando e avaliando a vulnerabilidade e os riscos existentes no âmbito do Município;

XVIII - instituir e implementar programas e projetos relativos à prevenção da violência e da criminalidade no município, priorizando os bairros com maior vulnerabilidade social;

XIX - estimular a promoção de convênios com os Governos Estadual e Federal, assim como com o Ministério Público, para a troca de informações e ações conjuntas nas áreas de prevenção e repressão criminal;

XX - criar um sistema integrado de informação e comunicação dos diversos órgãos na área de segurança pública do município;

XXI - utilizar as tecnologias da informação e comunicação como instrumentos para a segurança pública, incluindo monitoramento através de câmeras de vigilância, no mínimo nos seguintes pontos: vias principais, acessos ao perímetro urbano, praças, escolas públicas e privadas e outros pontos com elevado índice de criminalidade e vandalismo;

XXII - criar a Brigada Municipal de Incêndio;

XXIII - promover a municipalização do controle de trânsito;

XXIV - adequar a iluminação pública nas regiões onde seja ineficiente.

SUBSEÇÃO I DOS INSTRUMENTOS

Art. 15. Para a implementação da Política Municipal de Segurança serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - macrozoneamento;



II - estudo de impacto de vizinhança (EIV);

III - guarda municipal;

IV - conselho municipal multidisciplinar;

V - fundo municipal multidisciplinar;

VI - plano de ação estratégica.

VII - monitoramento eletrônico.

Parágrafo único. O plano a que se refere o inciso VI deverá ser elaborado em 180 (cento e oitenta) dias após a promulgação desta lei, contendo o planejamento para a execução das diretrizes propostas.

(Prazo prorrogado por 540 dias pela Lei Complementar 83/2013).

SEÇÃO IV DA POLÍTICA MUNICIPAL AMBIENTAL

Art. 16. A Política Municipal Ambiental tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento de esgoto doméstico, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e reuso de águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental.

Art. 17. A Política Municipal Ambiental deverá seguir as seguintes diretrizes e ações estratégicas:

I - restringir a ocupação nas áreas de preservação permanente, bem como proibir novos loteamentos, nas áreas citadas, já ocupadas e consolidadas;

II - garantir a fiscalização municipal;

III - criar reservas nos remanescentes florestais do município;

IV - criar parques de uso sustentável em áreas de proteção ambiental para recreação e disseminação de conhecimentos sobre meio ambiente em espaços criados para tal;

V - criar programa de recuperação de áreas degradadas;



VI - recuperar a qualidade da água dos rios e cursos d'água, despoluindo-os e recuperando suas matas ciliares, e exigindo da concessionária COPASA a conclusão de Estação de Tratamento de Esgotos, no prazo máximo de 1 (um) ano, após a aprovação deste Plano Diretor;

VII - universalizar os serviços de saneamento ambiental, incluindo a fiscalização do cumprimento efetivo e divulgação à população do contrato firmado entre o município e a Companhia de Saneamento do Estado de Minas Gerais - COPASA;

VIII - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletora de esgoto e de abastecimento de água;

IX - elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos em até 1 (um) ano após a aprovação deste Plano Diretor;

X - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

XI - implantar um sistema de drenagem de águas pluviais, em toda área ocupada pelo Município, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que o escoamento das águas pluviais reabasteça os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos habitantes, priorizando-se as obras já iniciadas e a construção da galeria projetada na Rua Comendador Custódio Ribeiro;

XII - promover a manutenção e ampliação da arborização no Município;

XIII - promover a incorporação das áreas verdes particulares e significativas ao sistema de áreas verdes do Município, vinculando-as às ações da Municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

XIV - promover a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;

XV - promover a recuperação ambiental da Macrozona Rural, com a participação das instituições e demais envolvidos, incluindo proprietários, moradores, trabalhadores rurais e Poder Público;

XVI - promover a educação ambiental, especialmente na rede pública de ensino, como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

XVII - integrar as ações do Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Sapucaí, relativas à questão dos recursos hídricos;



XVIII - compatibilizar a expansão da cidade e a capacidade de infraestrutura, de acordo com o proposto pelo Macrozoneamento;

XIX - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;

XX - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para a implantação e a manutenção de áreas verdes, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo Executivo Municipal;

XXI - elaborar o Mapa de Potencial de Regeneração de Área de Preservação Permanente - APP, para o desenvolvimento de programas e projetos de recuperação ambiental;

XXII - elaborar um Plano de Recuperação Ambiental da Macrozona Rural;

XXIII - elaborar o Plano Municipal de Recursos Hídricos;

XXIV - incentivar a criação no Município de empresas e/ou cooperativas de reciclagem de lixo urbano, industrial e rural.

(Art. 17 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SUBSEÇÃO I DOS INSTRUMENTOS

Art. 18. Para a implementação da Política Municipal Ambiental serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - macrozoneamento;

II - unidades de conservação;

III - direito de preempção;

IV - agenda 21 Local;

V - educação ambiental;

VI - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

VII - parcerias com instituições de ensino e pesquisa;



- VIII - Conselho Municipal Multidisciplinar;
- IX - estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- X – fundo municipal multidisciplinar;
- XI - plano de arborização urbana;
- XII - consórcios intermunicipais para saneamento ambiental;
- XIII - plano de ação estratégica;
- XIV - plano de gerenciamento integrado de resíduos sólidos urbanos;
- XV - licenciamento ambiental;
- XVI - compensação ambiental;
- XVII - estudos de impactos ambientais.

Parágrafo único. O plano a que se refere o inciso XIII deverá ser observado para a implantação das ações estratégicas.

Art. 19. Exigir para a aprovação de novos loteamentos e para a ampliação dos já existentes a instalação de luminárias, conforme projeto técnico, que visem reduzir a poluição luminosa.

Parágrafo único. Para iluminação já existente, deverá ser elaborado um projeto e um cronograma de substituição das antigas luminárias.

SUBSEÇÃO II DO SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES E DE LAZER

Art. 20. O Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer é constituído pelo conjunto de espaços significativos ajardinados, arborizados e de remanescentes, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental, tendo por objetivo a preservação, a proteção, a recuperação e a ampliação desses espaços.

Art. 21. São consideradas integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer do Município todas as áreas verdes existentes, bem como as que vierem a ser criadas, de acordo com a necessidade de preservação e proteção, compreendendo, dentre outros:



- I - as unidades de conservação;
- II - as áreas verdes públicas dos loteamentos;
- III - as áreas de preservação permanente (APP);
- IV - a Zona de Preservação Ambiental;
- V - as praças, parques e reservas municipais.

Parágrafo único. A implantação de plantio de árvores nas calçadas e nas áreas sem impermeabilização internas às residências, além do coeficiente mínimo exigido, serão beneficiadas com redução de um percentual no IPTU, por meio de lei específica, visando melhorar as condições de temperatura e sombreamento urbano.

(Art. 21 com redação dada pela Lei Complementar 86/2014)

SEÇÃO V DA POLÍTICA MUNICIPAL AGROPECUÁRIA E INDUSTRIAL

Art. 22. A política agropecuária e industrial do Município visa incentivar a produção nesses setores e a melhoria da qualidade de vida.

SUBSEÇÃO I DO SETOR AGROPECUÁRIO

Art. 23. São diretrizes e estratégias para o Setor Agropecuário:

I - elaborar Plano Diretor Participativo Rural, contendo, no mínimo:

- a) participação de toda a sociedade, inclusive dos representantes de associações de moradores rurais, da Cooperativa Agropecuária, do Sindicato Rural, das organizações não governamentais, das Universidades, Instituições de Ensino e Centros de Pesquisa, do Conselho Municipal Multidisciplinar Rural;
- b) restrição de loteamentos fora dos padrões rurais do INCRA;
- c) estímulo ao turismo rural, através da criação de circuitos ecológicos e visitas a prédios históricos;
- d) determinação do levantamento dos imóveis com interesse histórico e arquitetônico;
- e) criação de condições para o tombamento e manutenção;



f) diagnóstico da malha viária rural, identificando as vias mais utilizadas, através de um Plano de Mobilidade, visando ações de melhoria;

g) caracterização das condições socioeconômicas, ambientais e culturais;

h) incentivo ao pequeno produtor rural e à produção familiar;

i) implantação de Centros Comunitários nas instalações das escolas rurais;

j) realização de atividades continuadas nos Centros Comunitários visando o desenvolvimento do lazer, do esporte e da cultura, bem como a capacitação da população, por meio de cursos, palestras e seminários;

k) criação de áreas especiais que possibilitem a pesquisa científica na zona rural por meio de parcerias com universidades e Centros de Pesquisas, visando, principalmente, a pesquisa na melhoria da agricultura familiar e de sustentabilidade;

l) implantação de equipamentos para o desenvolvimento do lazer, do esporte e da cultura na área rural;

m) construção de equipamentos que possibilitem a adequada coleta de resíduos sólidos, bem como seu tratamento e reciclagem;

n) implantação de programas que incentivem a coleta seletiva e usinas de triagem e reciclagem de resíduos sólidos, propiciando a criação de cooperativas na zona rural;

o) criação Conselho Municipal Multidisciplinar Rural para atuação na gestão e planejamento;

p) criação de programas de recuperação de áreas degradadas e conservação dos recursos naturais;

q) elaboração de planos de segurança pública municipal rural;

r) disponibilização de transporte coletivo para a população rural;

s) plano de mobilidade.

II - adequar-se às exigências ambientais, em consonância com a legislação municipal e estadual vigente, bem como às demandas sociais, quais sejam, as relações de trabalho e o retomo socioeconômico da produção;

III - buscar soluções técnicas que contemplem as características vulneráveis do Município;

IV - compatibilizar o uso do solo de acordo com sua aptidão física;



V - captar recursos para financiamento.

Parágrafo único. O Plano Diretor Participativo Rural, referido no inciso I, deverá ter sua elaboração iniciada em até 1 (um) ano após a promulgação desta lei, contendo o planejamento para a execução das diretrizes propostas.

(Prazo prorrogado por 540 dias pela Lei Complementar 83/2013)

SUBSEÇÃO II DOS INSTRUMENTOS

Art. 24. Para a consecução das diretrizes e estratégias da Política Municipal Agropecuária, deverão ser utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Plano Diretor Participativo Rural;
- II - incentivos e benefícios tributários e fiscais;
- III - Conselho Municipal Multidisciplinar Rural;
- IV - Fundo Municipal Multidisciplinar Rural;
- V - parcerias com instituições de ensino e pesquisa;
- VI - macrozoneamento rural.

SUBSEÇÃO III DO SETOR INDUSTRIAL

Art. 25. São diretrizes e estratégias para o Setor Industrial:

I - determinar áreas de uso industrial, bem como a especialização e acompanhamento das indústrias já existentes na área urbana;

II - induzir as indústrias que se encontram dispersas dentro da área urbana, que comprovadamente causem incômodo, a se adequarem e ou transferirem-se para a zona especial de interesse industrial de pequeno e médio porte;

III - incentivar a implantação de indústrias que complementem as cadeias produtivas locais e regionais;



IV - incentivar a implantação de empresas de reciclagem de lixo eletrônico e outros rejeitos considerados especiais, resultantes das operações das empresas do município, reduzindo o custo e facilitando seu devido descarte;

V - utilização da Zona de Interesse Industrial Especial;

VI - fiscalização municipal;

VII - adequar-se à legislação municipal e estadual vigentes, principalmente no que se referem aos resíduos gerados pelas atividades produtivas da indústria eletrônica, bem como às demandas sociais, quais sejam, as relações de trabalho e o retomo socioeconômico da produção;

VIII - estimular e apoiar as empresas, particularmente as micro e pequenas, a desenvolverem ações visando melhorar a produtividade;

IX - buscar soluções técnicas que contemplem as características vulneráveis do município;

X - incentivar e apoiar as empresas, particularmente as micro e pequenas, nas atividades de pesquisa e desenvolvimento, tanto as realizadas internamente, quanto em parceria com instituições de ensino e pesquisa do município;

XI - fomentar a instalação de micro e pequenas empresas, principalmente aquelas surgidas no próprio município, dando a elas prioridade na ocupação do Condomínio Municipal de Empresas ou em outros espaços mantidos pelo município;

XII - fomentar a instalação de novas empresas, respeitando as vocações do município, com potencial de geração de empregos qualificados, geração de renda e recolhimento de impostos para o município;

XIII - apoiar as empresas, em particular as micro e pequenas, na elaboração de projetos para captação dos recursos para financiar seus investimentos e prover capital de giro, inclusive através de formação de convênios com instituições financeiras, órgãos de fomento, instituições de ensino, entidades de classe (como a SINDVEL), visando ofertar treinamentos e consultorias especializadas, abertas às empresas locais, com foco principal nas incubadas, incluindo todas as incubadoras já existentes no município;

XIV - aprovar, no prazo máximo de 1 (um) ano após a promulgação desta lei, a Lei Geral Municipal, dando prioridade às micro e pequenas empresas do município nas contratações feitas pela Prefeitura.

(Prazo prorrogado por 540 dias pela Lei Complementar 83/2013)



SUBSEÇÃO IV DOS INSTRUMENTOS

Art. 26. Para a consecução das diretrizes e estratégias da Política Municipal Industrial, deverão ser utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - direito de preempção;
- II - Conselho Municipal Multidisciplinar;
- III - Fundo Municipal Multidisciplinar;
- IV - benefícios e incentivos fiscais e tributários;
- V - macrozoneamento;
- VI - Plano de Ação Estratégica:

Parágrafo único. O plano a que se refere o inciso VI deverá ser elaborado em 1 (um) ano, após a promulgação desta lei, contendo o planejamento para a execução das diretrizes propostas.

SEÇÃO VI DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE

Art. 27. A Política Municipal de Mobilidade tem como objetivo induzir o desenvolvimento pleno da área urbana e rural do Município, através de uma compatibilização coerente entre circulação e zoneamento de uso e ocupação do solo.

Art. 28. A política de municipal de mobilidade deverá seguir as seguintes diretrizes e ações estratégicas:

- I - buscar uma melhor articulação entre a Nova Cidade e o centro, locais de trabalho, de educação, de serviços e de equipamentos de lazer;
- II - implantar obras viárias de atendimento ao sistema de transporte coletivo e de complementação do sistema viário principal;
- III - tomar obrigatório o planejamento da integração entre o transporte coletivo e o sistema viário;
- IV - reduzir o conflito entre o tráfego de veículos, o de charretes, o de bicicletas e o de pedestres;



V - promover a permeabilização do solo nos canteiros centrais e nos passeios;

VI - criar cadastro das vias não pavimentadas, incluindo-as em programa de pavimentação, priorizando os bairros mais antigos e/ou mais populosos, e que facilite o tráfego pelo entorno da cidade e evite a região central;

VII - implementar programa de pavimentação priorizando as complementações de trechos desarticulados da malha viária pavimentada, as vias utilizadas pelo transporte coletivo de passageiros e vias internas de loteamentos adensados;

VIII - implantar ciclovias;

IX - elaborar e implementar o Plano de Mobilidade urbano e rural;

X - promover a continuidade do sistema, especialmente nas áreas de urbanização incompleta;

XI - adotar política de estímulo à destinação de áreas para estacionamento de veículos, priorizando as áreas centrais e comerciais com elevado fluxo de veículos, mediante incentivos próprios, com o objetivo de otimizar a utilização do sistema viário;

XII - adequar a oferta de transportes à demanda, compatibilizando seus efeitos indutores com os objetivos e diretrizes de uso e ocupação do solo, contribuindo, em especial, para a requalificação dos espaços urbanos e fortalecimento de bairros;

XIII - desenvolver ações para a construção de novos acessos da BR-459 aos bairros da Nova Cidade e o Centro Empresarial Paulo Toledo e da BR-459 aos bairros da região do Hospital Maria Tereza Rennó, priorizando o primeiro.

SUBSEÇÃO I DOS INSTRUMENTOS

Art. 29. Para a implementação da Política Municipal de Sistema Viário, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - macrozoneamento;

II - direito de preempção;

III - estudo de impacto de vizinhança (EIV);

IV - Conselho Municipal Multidisciplinar;



V - Fundo Municipal Multidisciplinar;

VI - plano de ação estratégica.

Parágrafo único. O Plano a que se refere o inciso VI deverá ser elaborado em um (um) ano, após a promulgação desta lei, contendo o planejamento para a execução das diretrizes propostas.

SEÇÃO VII DA POLÍTICA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Art. 30. A Política Municipal de Educação tem como objetivo assegurar aos seus beneficiários o pleno desenvolvimento pessoal e profissional, promoção da cidadania e inclusão social.

Art. 31. A política de educação municipal deverá seguir as seguintes diretrizes e ações estratégicas:

I - definir a política educacional em sintonia com as diretrizes e bases fixadas pela legislação federal e estadual visando a:

- a) promover o regime de colaboração entre os Sistemas de Ensino no Município;
- b) ampliar e melhorar a qualidade física das unidades de ensino urbana e rural do Município;
- c) assegurar a disponibilidade de escolas em toda a extensão da zona rural onde houver demanda;
- d) assegurar à população rural uma educação voltada às suas peculiaridades;

II - assegurar a oferta de ensino médio e técnico na Nova Cidade;

III - promover a erradicação do analfabetismo urbano e rural;

IV - garantir a realização anual do censo escolar, bem como da avaliação do índice de aproveitamento escolar através do Conselho Municipal Multidisciplinar;

V - implementar ações para a integração da escola com a comunidade;

VI - promover política municipal de Educação Especial na perspectiva inclusiva e integradora, visando garantir o princípio da educação para todos;

VII - apoiar e incentivar as organizações da sociedade civil de pais de alunos e de estudantes como espaço de participação e exercício da cidadania;



VIII - dotar as escolas existentes urbanas e rurais e as novas escolas a serem construídas, de espaços físicos destinados à prática de atividades esportivas e de lazer;

IX - garantir o transporte escolar gratuito, seguro e com regularidade aos alunos da rede pública municipal de ensino;

X – criar programa de apoio e incentivo aos estudantes para cursar o Ensino Superior com objetivos de atender a demandas da região;

XI - estabelecer convênios com instituições públicas e privadas de ensino, pesquisa e extensão, visando à capacitação e qualificação de recursos humanos no município;

XII - manutenção e atualização de um banco de dados sobre a educação no município;

XIII - apoio às atividades de geração e transferência de conhecimento do Polo de Excelência de Eletrônica e Telecomunicações.

SUBSEÇÃO I DOS INSTRUMENTOS

Art. 32. Para a implementação da Política Municipal de Educação serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - direito de preempção;

II - estudo de impacto de vizinhança (EIV);

III - Conselho Municipal Multidisciplinar;

IV - Fundo Municipal Multidisciplinar;

V - Plano Nacional de Educação (Lei nº 10.172/2001);

VI - Plano Municipal Decenal de Educação (Lei nº 4.025/2006);

VII - Conselho Municipal de Educação (CME) (Lei nº 3.180/1999 e alterações pela Lei nº 4.188/2007);

VIII - Fundo Municipal de Educação (Lei nº 4.537/2011).



SEÇÃO VIII DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SAÚDE

Art. 33. A política municipal de saúde deverá cumprir as diretrizes do Ministério da Saúde e da Organização Mundial da Saúde, com o objetivo de promover ações intersetoriais que elevem a qualidade de vida da população, com ampla garantia do bem-estar e da cidadania, sendo estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - fortalecer a Secretaria Municipal de Saúde para concretizar sua competência na formulação, implantação e gerenciamento de planos, programas, projetos e atividades, de modo a garantir um sistema de saúde universal e de qualidade;

II - garantir o respeito aos princípios e diretrizes que orientam a saúde: universalidade e equidade, fornecimento de serviços de qualidade, atendimento e acompanhamento humanizado;

III - integralidade no atendimento com ações simultâneas de promoção, proteção e ou recuperação da saúde mediante:

a) promoção dos meios para ampliar e facilitar o acesso dos usuários à rede do sistema de saúde, de modo que possa ser utilizada, quando necessária, em toda a sua potencialidade, com centros de saúde e unidades especializadas, promovendo o acesso dos usuários aos hospitais, no que tange aos potenciais hoje existentes e os criados com adequação da oferta de leitos e serviços de acordo com as necessidades;

b) garantia de mecanismos concretos e objetivos de gerenciamento da rede assistencial, com indicadores de eficiência e eficácia;

c) adequação dos procedimentos orçamentários e financeiros ao modelo assistencial e de gestão, através de uma política de alocação de recursos, respeitadas a universalidade, a integralidade, a equidade, a descentralização e hierarquização, respeitando-se a responsabilidade de cada esfera de governo;

d) valorização dos profissionais da área por meio de uma política de capacitação e de remuneração adequada, com instrumentos de avaliação e incentivos ao desempenho e à produtividade, constante aperfeiçoamento e estímulo à formação de profissionais qualificados para o gerenciamento, manutenção e gestão do sistema de saúde;

e) integração dos órgãos públicos e privados para uma atuação mais efetiva sobre os agravos de doenças decorrentes das condições de saneamento e do meio ambiente;

f) desenvolver e implementar uma política de alimentação e nutrição, com vistas à segurança alimentar e melhorias do estado nutricional e saúde da população, através de orientação, fiscalização e inspeção.



Art. 34. Para a concretização da Política Municipal de Saúde Social serão adotadas as seguintes ações estratégicas:

I - ofertar serviço especial em situações problemáticas acentuadas pelas condições sociais básicas de acordo com perfil epidemiológico;

II - ampliar o atendimento odontológico na rede de serviços de saúde do município, urbana e rural, com indicadores de eficiência e eficácia;

III - adequar o quadro do funcionalismo público municipal para execução das políticas públicas de saúde em vigor;

IV - ampliar e manter as campanhas de medicina preventiva;

V – articular com os agentes de saúde a difusão de conhecimentos básicos de saúde à população;

VI - intensificar e dimensionar, segundo as especificidades municipais, os serviços de vigilância em saúde, cujo caráter sistêmico orientará o planejamento e gestão das diversas vigilâncias: epidemiológica, sanitária, em saúde do trabalhador e ambiental em saúde;

VII - fortalecer e expandir o modelo assistencial da saúde da família como eixo estruturante da atenção primária, conforme diretriz do Ministério da Saúde;

VIII - integrar as informações do sistema de cadastro único e do sistema integrado de informações da saúde, planejando as ações e serviços de saúde, focando sempre e principalmente o perfil epidemiológico, com ênfase na ecoepidemiologia;

IX - fomentar o efetivo controle social, no que se refere à saúde, através do Conselho Municipal de Saúde e de movimentos organizados da sociedade civil, no planejamento e acompanhamento das ações e metas definidas no Plano Municipal de Saúde;

X - assegurar equipamentos sociais adequados às pessoas com deficiências, que possam garantir o exercício da autonomia;

XI - constituir Câmaras Técnicas específicas para o estabelecimento de medidas de avaliação permanente de desempenho de forma a possibilitar o acompanhamento constante dos resultados atingidos, e instituição de meios, mecanismos e instrumentos que permitam à Secretaria Municipal de Saúde, sair da avaliação estritamente quantitativa das ações de saúde, passando a avaliar os impactos, os aspectos positivos e negativos das ações implementadas e assegurando a protocolização das intervenções adequadas;

XII - elaborar o Código Sanitário Municipal, com a arrecadação destinada à vigilância sanitária;



XIII - criação do plano farmacêutico municipal;

XIV - incentivar projetos na área de tecnologia biomédica no ensino médio e superior, com vistas ao atendimento à saúde.

SUBSEÇÃO I DOS INSTRUMENTOS

Art. 35. Para a implementação da Política Municipal de Saúde serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - direito de preempção;
- II - estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- III - Conselho Municipal Multidisciplinar;
- IV - Fundo Municipal Multidisciplinar.

SEÇÃO IX DA POLÍTICA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art. 36. A Política Municipal de Assistência Social tem por objetivo o provimento dos mínimos sociais e a garantia de atendimento às necessidades básicas de todo cidadão, à proteção da vida, ao atendimento aos grupos sociais vulneráveis, prioritariamente à família, às mulheres, às crianças e adolescentes em situação de risco social e familiar; aos idosos e às pessoas com deficiência e tem como base as diretrizes previstas da Lei Orgânica de Assistência Social, na Política Nacional de Assistência Social e demais normas reguladoras, por meio das seguintes diretrizes:

- I - universalização de direitos sociais;
- II - integração às demais políticas setoriais;
- III - descentralização das ações de assistência social nos territórios, em áreas urbanas e rurais de maior vulnerabilidade social, com a inclusão de cidadãos e grupos, possibilitando o acesso aos bens e serviços básicos e especiais;
- IV - realização de diagnóstico social, para conhecer as demandas sociais, planejar e reorganizar os serviços de forma a subsidiar a elaboração do Plano Municipal de Assistência Social;
- V - formulação de indicadores sociais e diagnósticos territorializados;



VI - monitoramento da população em risco e prevenção à incidência de agravos à vida;

VII - inserção no mercado de trabalho remunerado;

VIII - combate à cultura do clientelismo e do assistencialismo;

IX - aperfeiçoamento do trabalho da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, para operar, em rede e de forma hierarquizada, os serviços de Proteção Básica e Especial;

X - adequação dos recursos humanos às políticas públicas de assistência social;

XI - implantação de política de capacitação continuada e valorização de profissionais, conselheiros, gestores, técnicos, organizações não-governamentais e governamentais, usuários, entre outros atores, orientada por princípios éticos, políticos e profissionais, para garantir atendimento de qualidade na assistência social;

XII - integração da assistência social com as demais políticas públicas de modo a assegurar o atendimento qualificado e melhorar a segurança de sobrevivência, autonomia, renda, convivência familiar e comunitária;

XIII - garantia da proteção social aos cidadãos e grupos que se encontram em situação de vulnerabilidade e risco social, permanente ou temporariamente incapacitados de manter padrões básicos de vida;

XIV - garantia do regular funcionamento dos Conselhos Municipais, de políticas e direitos, vinculados ao órgão gestor municipal da assistência social, apoiando a capacitação permanente de seus membros, disponibilizando os recursos necessários;

XV - integração dos órgãos municipais e das entidades privadas na viabilização e aplicação das políticas públicas de assistência social;

XVI - apoio, com recursos, às entidades filantrópicas instaladas no município, avaliando criteriosamente suas necessidades e prioridades.

Art. 37. Para a concretização da Política Municipal de Assistência Social, serão adotadas as seguintes ações estratégicas:

I - implantar novas unidades do Centro de Referência da Assistência Social - CRAS, prioritariamente uma unidade para atender aos bairros Arco-Íris, Juquita, Anchieta, Vila Operária, Novo Horizonte, e outra na região da Nova Cidade;



II - implementar políticas públicas, segmentadas pelas faixas etárias e necessidades específicas;

III - ampliar e garantir a capacidade de atendimento aos grupos sociais vulneráveis já assistidos, particularmente na rede de proteção social básica, promovendo programas de caráter emancipatório;

IV - implantar o atendimento dos grupos sociais vulneráveis de proteção social, especialmente aqueles de média e alta complexidade que tenham maior ocorrência no Município;

V - estabelecer convênios com os municípios da região para o atendimento eficiente aos grupos de proteção social especial de alta complexidade;

VI - promover políticas de integração com os órgãos que tratam das políticas sociais e com organizações da sociedade civil que atuam nesta área;

VII - estender o atendimento da assistência social à população rural;

VIII - implantar Casa-Lar Municipal, para as diversas faixas etárias;

IX - promover programas de geração de trabalho e renda, que estimulem o associativismo e o cooperativismo, para o controle da pobreza, de forma articulada com as diretrizes do desenvolvimento econômico.

SUBSEÇÃO I DOS INSTRUMENTOS

Art. 38. Para a implementação da Política Municipal de Assistência Social, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - direito de preempção;

II - estudo de impacto de vizinhança (EIV);

III - Conselho Municipal Multidisciplinar;

IV - Fundo Municipal Multidisciplinar.



SEÇÃO X DA POLÍTICA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E ARQUITETÔNICO

Art. 39. A política de preservação do patrimônio histórico, cultural, material ou imaterial, e arquitetônico visa sua preservação e valorização, tomadas individual ou em conjunto, desde que portadoras de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

Art. 40. A política municipal de preservação do patrimônio histórico, cultural, material ou imaterial e arquitetônico deverá seguir as seguintes diretrizes e estratégias:

I - estimular a criação de plano de ação de conservação, tombamento e restauração para os imóveis de interesse cultural e histórico/arquitetônico;

II - criação de mecanismos de incentivo para a preservação dos imóveis de interesse histórico-arquitetônico;

III - contribuir para a construção da cidadania cultural no Município;

IV - garantir a inclusão cultural da população de baixa renda;

V - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a identidade cultural;

VI - estimular e preservar a diversidade cultural existente na zona urbana e rural do Município;

VII - garantir usos compatíveis para as edificações que façam parte do patrimônio arquitetônico do Município;

VIII - garantir a participação da comunidade na política de preservação do patrimônio histórico, cultural, material ou imaterial, e arquitetônico do Município;

IX - assegurar e ampliar as ações de fiscalização com relação ao patrimônio edificado, tombado ou com potencial para preservação.

Art. 41. Para a realização das diretrizes e ações estratégicas da política de preservação do patrimônio histórico, cultural, material ou imaterial e arquitetônico municipal deverão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - inventário dos imóveis de interesse histórico e cultural;

II - tombamento;



- III - Fundo Municipal Multidisciplinar;
- IV - Conselho Municipal Multidisciplinar;
- V - benefícios e incentivos fiscais e tributários;
- VI - responsabilidade social;
- VII - relatório de levantamento histórico;
- VIII - direito de preempção;
- IX - transferência do direito de construir.

Art. 42. Os itens de interesse histórico, cultural, material ou imaterial e arquitetônico do município deverão ser abordados por Lei Complementar Municipal específica, após a elaboração dos inventários, em 1 (um) ano.

(Prazo prorrogado por 540 dias pela Lei Complementar 83/2013).

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 43. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, definindo as áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de infraestrutura, qualidade de vida e a preservação do meio ambiente.

§ 1º. O território do Município de Santa Rita do Sapucaí subdivide-se em Macrozona Urbana, Área de Expansão Urbana, Zonas Especiais e Macrozona Rural.

§ 2º. A estrutura e a divisão das zonas do Macrozoneamento Urbano, Rural e Zonas Especiais foram elaboradas com base em estudos ambientais, sociais e de disponibilidade e qualidade de infraestrutura, bem como equipamentos públicos, constantes do RELATÓRIO, que é parte integrante desta lei.

(Art. 43 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).



Art. 44. As delimitações das Macrozonas têm por objetivos:

I - incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade e qualidade de infraestrutura, qualidade de vida e a proteção ao meio ambiente;

II - a contenção da expansão da área urbana, que acarrete degradação socioambiental;

III - a minimização dos custos de implantação e manutenção e a otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;

IV - ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.

Art. 45. São parâmetros urbanísticos utilizados no Macrozoneamento:

I - taxa de ocupação mínima;

II - coeficiente de aproveitamento máximo;

III - taxa de ocupação máxima;

IV - taxa de permeabilidade mínima;

V - tamanho mínimo de lote;

VI - número de pavimentos máximos.

(Art. 45 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 46. A Macrozona Urbana, perímetro urbano, tem sua delimitação no mapa e descrita conforme esta lei.

(Art. 46 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 47. São objetivos do macrozoneamento da Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Santa Rita do Sapucaí:

I - orientar e estimular o desenvolvimento urbano;



II - preservar as características urbanas, que conferem identidade a Santa Rita do Sapucaí;

III - permitir o desenvolvimento racional e integrado do aglomerado urbano;

IV - assegurar concentração urbana equilibrada, mediante o controle do uso e do aproveitamento adequado do solo;

V - dividir o território municipal em zonas diferenciadas, em função das diretrizes do Plano Diretor;

VI - assegurar reservas de áreas necessárias à expansão, de acordo com o planejamento físico-territorial urbano;

VII - minimizar conflitos entre áreas residenciais e áreas de outras atividades.

(Art. 47 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 48. A Macrozona Urbana, de acordo com o Anexo VI, subdivide-se nas seguintes Zonas:

I - Zona Urbana 1 - Z1;

II - Zona Urbana 2 - Z2;

III - Zona Urbana 3 - Z3;

IV - Zona Urbana 4 - Z4;

V - Zona Urbana 5 - Z5;

VI - Zona Urbana 6 - Z6;

VII - Zona Central- ZC;

VIII - Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP;

IX - Zonas de Preservação Ambiental - ZPA;

X - Zona Industrial - ZI;

XI - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

XII - Zona Rural- ZRU.



(Art. 48 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO II DA ZONA URBANA 1 – Z1

Art. 49. A Zona Urbana 1 – Z1 destina-se ao uso predominantemente residencial unifamiliar. É composta por áreas da região sudeste do perímetro urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível e inexistência de fragilidade ambiental.

§ 10. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z1.

§ 2º. O perímetro da Z1 será delimitado no mapa do zoneamento contido no Anexo desta lei.

(Art. 49 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 50. São passíveis de serem aplicados na Z1, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- III - Direito de Preempção;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- V - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VI - Usucapião.

(Art. 50 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art., 51. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z1:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);



V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);

IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

(Art. 51 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 52. Na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 3,5 (três vírgula cinco) e o número máximo de pavimentos 6 (seis).

(Art.52 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 53. Na ZI, não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos, em edifícios de uso misto.

(Art. 53 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO III DA ZONA URBANA 2 - Z2

Art. 54. A Zona Urbana 2 - Z2 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível, inexistência de fragilidade ambiental, presença de vazios urbanos e um histórico de uso misto residencial, comercial e industrial.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z2.

§ 2º. O perímetro da Z2 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei *(Veja a Lei Municipal nº. 5138A/2018)*.

(Art. 54 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 55. São passíveis de serem aplicados na Z2, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;



III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV - Direito de Preempção;

V - Usucapião.

(Art. 55 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 56. São Parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z2:

I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12 m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);

IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

(Art. 56 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO IV DA ZONA URBANA 3 - Z3

Art. 57. A Zona Urbana 3 - Z3 destina-se ao uso predominantemente misto. É composta por áreas da região centro-oeste do município, com as seguintes características: fragilidade ambiental, forte presença de recursos hídricos e infraestrutura disponível.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z3.

§ 2º. O perímetro da Z3 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.



(Art. 57 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 58. São passíveis de serem aplicados na Z3, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;
- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- III - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- IV - Operações Urbanas Consorciadas;
- V - Usucapião;
- VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

(Art. 58 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 59. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z3:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

Parágrafo único. Na Z3, as taxas de ocupação serão as seguintes:

- I - para edificações de uso residencial = 70% (setenta por cento);



II - para edificações de uso misto = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.

(Art. 59 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO V DA ZONA URBANA 4 - Z4

Art. 60. A Zona Urbana 4 - Z4, destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas localizadas principalmente na região norte da cidade.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z4.

§ 2º. O perímetro da Z4 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

(Art. 60 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 61. São passíveis de serem aplicados na Z4, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Direito de Preempção;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

III - Usucapião.

(Art. 61 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 62. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z4:

I - área mínima de lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - testada mínima: 5 m (cinco metros);

III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);



VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um vírgula seis);

IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

(Art. 62 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO VI DA ZONA URBANA 5 - Z5

Art. 63. A Zona Urbana 5 - Z5 destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade populacional. É composta por assentamentos de renda média e alta, em várias regiões da cidade, a serem regularizados mediante contrapartida financeira dos loteadores e atuais proprietários dos imóveis ali existentes.

§ 1º. A contrapartida a que se refere o caput deste artigo será efetuada mediante pagamento ao erário municipal de valores referentes aos custos da implantação/complementação da infraestrutura urbana nesses núcleos.

§ 2º. A definição dos valores a serem pagos e a forma como será efetivada a sua cobrança serão de responsabilidade do poder público local.

§ 3º. A Z5 poderá sofrer alterações quanto aos parâmetros urbanísticos, desde que nela seja proposta a implantação de loteamento, caracterizando-se, no caso, a zona mais pertinente ao solicitado.

§ 4º. O perímetro da Z5 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

(Art. 63 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 64. São passíveis de serem aplicados na Z5, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

III - Direito de Preempção.

(Art. 64 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 65. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z5:

I - área mínima de lote: 600 m² (seiscentos metros quadrados);



- II - testada mínima: 20m (vinte metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 40% (quarenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 5% (cinco por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 40% (quarenta por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1 (um);
- IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

(Art. 65 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO VII DA ZONA URBANA 6 - Z6

Art. 66. A Zona Urbana 6 - Z6 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas da região Oeste do perímetro, urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível precária, inexistência de fragilidade ambiental, baixo índice de ocupação.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z6.

§ 2º. O perímetro da Z6 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

(Art. 66 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 67. São passíveis de serem aplicados na Z6, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV - Direito de Preempção.



(Art. 67 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014)

Art. 68. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z6:

I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12 m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 30% (quinze por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1 (um);

IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

(Art. 68 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014)

SEÇÃO VIII DA ZONA CENTRAL - ZC

Art. 69. A Zona Central- ZC, destina-se ao uso residencial multifamiliar e misto. É composta por áreas com as seguintes características: fragilidade ambiental; forte presença de recursos hídricos e de infraestrutura compatível para atender a uma verticalização moderada.

Parágrafo único. O perímetro da ZC será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

(Art. 69 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 70. São passíveis de serem aplicados na ZC, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;



III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV - Direito de Preempção;

V - Transferência do Direito de Construir;

VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII - Usucapião;

VIII - Operações Urbanas Consorciadas.

(Art. 70 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 71. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZC:

I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);

V - TO mínima (taxa de ocupação): 10% (dez por cento);

VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 4 (quatro);

VIII - número máximo de pavimentos: 6 (seis).

§ 1º. Na ZC, as taxas de ocupação máxima serão as seguintes:

I - para edificações de uso residencial: = 70% (setenta por cento);

II - para edificações de uso misto: = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.

§ 2º. Na ZC, com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 4,8 (quatro vírgula oito) e o número máximo de pavimentos a 8 (oito).



§ 3º. Na ZC não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

(Art. 71 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014)

SEÇÃO IX DA ZONA DE ENTORNO DA PRAÇA SANTA RITA - ZEP

Art. 72. A Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP, compreende todos os terrenos limítrofes à praça referida.

Parágrafo único. O perímetro da ZEP será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

(Art. 72 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 73. São passíveis de serem aplicados na ZEP, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV - Direito de Preempção;
- V - Transferência do Direito de Construir (como área de transferência para ZC).

(Art. 73 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 74. São parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZEP:

- I - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- II - Número máximo de pavimentos: 4 (quatro)
- III - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,8 (dois vírgula oito).

§ 1º. Na ZEP, as taxas de ocupação serão as seguintes:

- I - para edificações de uso residencial: 70% (setenta por cento);



II - para edificações de uso misto: 80% para o primeiro e segundo pavimentos e 60% para os demais.

§ 2º. Na ZEP, não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

(Art. 74 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO X DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZPA

Art. 75. As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA, são compostas por áreas de preservação permanente (APP) e apresentam fragilidades ambientais.

§ 1º. Os perímetros das ZPA serão delimitados no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei *(Veja a Lei Municipal nº. 5138A/2018)*.

§ 2º - Não serão permitidos novos parcelamentos no interior das ZPA.

§ 3º - As ZPAs são divididas em:

I - Zona de Preservação Ambiental 1 – ZPA1: localizada em áreas de preservação permanente, áreas de várzea e áreas de declividade, sendo vedada, no seu interior, a construção de qualquer tipo de edificação *(Veja a Lei Municipal nº. 5138A/2018)*;

II - Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA2: localizada em áreas destinadas ao uso sustentável e para fins de lazer;

III - Zona de Preservação Ambiental 3 - ZPA3: localizada em área de várzea, definida como bairro São João Batista, de uso exclusivamente residencial unifamiliar, constituindo-se em área de preservação permanente, não passível de novos parcelamentos.

(Art. 75 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 76. É passível de ser aplicado na ZPA2 o instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança.

(Art. 76 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 76-A. Parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZPA2:

I - TO máximo (taxa de ocupação): 2% (dois por cento);



II - TP mínima (taxa de permeabilidade): 95% (noventa e cinco por cento);

III - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 0,02 (zero vírgula zero dois);

IV - número máximo de pavimentos: 1 (um).

(Art. 76-A acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 76-B. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZPA3:

I - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);

II - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);

III - TO máx. (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);

IV - TO min. (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

V - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VI - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um virgula dois);

VII - número de pavimentos máximos: 2 (dois).

(Art. 76-B acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO XI DA ZONA INDUSTRIAL - ZI

Art. 77. A Zona Industrial - (ZI) destina-se ao uso predominantemente industrial, podendo, eventualmente, ter usos comercial, institucional, de serviços e residencial, inclusive para implantação de Zona Especial de Interesse Social a Criar (ZEIS 2).

Parágrafo único. O perímetro da ZI será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

(Art. 77 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 77-A. São passíveis de serem aplicados na ZI, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Direito de Preempção;



II - Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV).

(Art. 77-A acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 77-B. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZI:

I - área mínima de lote: 600 m² (seiscentos metros quadrados);

II - testada mínima: 15m (quinze metros);

III - TO máxima (taxa de ocupação): 60% (sessenta por cento);

IV - TP mínima (taxa de permeabilidade): 20% (vinte por cento);

V - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um vírgula dois).

(Art. 77-B acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 77-C. Para os usos comercial, institucional, de serviços e residencial, o número máximo de pavimentos será 2 (dois).

(Art. 77-C acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO XII

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 78. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao zoneamento.

Parágrafo único. As ZEIS classificam-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social a Regularizar ZEIS 1, área pública ocupada por famílias de baixa renda;

II - Zona Especial de Interesse Social a Criar, ZEIS 2, imóveis onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (RIS), incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social;



III - Zona Especial de Interesse Social a Transferir, ZEIS 3, áreas públicas ou particulares ocupadas por loteamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a transferência dos ocupantes para áreas regulares e urbanizadas.

(Art. 78 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014)

Art. 79. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

I - promover a urbanização com parâmetros específicos para cada área, que garantam a permanência dos atuais ocupantes em condições adequadas de habitabilidade;

II - garantir a moradia aos atuais ocupantes, integrando essas áreas ao seu entorno próximo;

III - corrigir situações de habitabilidade precária, por meio de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

(Art. 79 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 80. A criação de uma nova ZEIS 2 deverá ser precedida de realização de audiência pública.

(Art. 80 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 81. Na Zona Especial de Interesse Social a Regularizar, o Poder Público promoverá a urbanização e a regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e de equipamentos de recreação e lazer.

(Art. 81 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 82. O Poder Executivo Municipal elaborará Plano de Regularização para a ZEIS 1, a ser aprovado como Lei Complementar e deverá contemplar:

I - diagnóstico da ZEIS 1, que contenha, no mínimo, análise físico ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população;

II - planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

a) drenagem de águas pluviais;

b) adequação aos sistemas de circulação de veículos e pedestres;



- c) eliminação de situações de risco;
- d) estabilização de taludes e de margens de córregos;
- e) tratamento adequado das áreas verdes públicas;
- f) instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;

III - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

IV - condições para o remembramento de lotes;

V - fontes de recursos para a implementação das intervenções.

(Art. 82 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 83. São passíveis de serem aplicados nas Zonas Especial de Interesse Social os seguintes instrumentos:

I - direito de preempção;

II - usucapião;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança.

(Art. 83 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 84. São parâmetros urbanísticos aplicáveis nas Zonas ZEIS I e ZEIS 2:

I - área mínima de lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - testada mínima: 5 m (cinco metros);

III - largura mínima de calçadas: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação): 80% (oitenta por cento);

VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 10% (dez por cento);



VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um virgula seis);

VIII - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

(Art. 84 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 85. O Poder Executivo criará as condições para que se efetive a delimitação das ZEIS, a elaboração dos planos e a assistência jurídica necessária para sua regulamentação.

(Art. 85 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 86. Para a ZEIS3, será obrigatória a elaboração de plano de ação estratégica prevendo, entre outros dispositivos, os critérios para a realocação da população envolvida e as fontes de recursos financeiros para a sua execução.

(Art. 86 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 86-A. – As limitações urbanísticas e edilícias definidas nas seções II a XII deste capítulo não se aplicam a Condomínios de Lotes, que respeitarão as normas próprias de legislação específica.

(Art. 86-A com redação dada pela Lei Complementar 105/2018).

SEÇÃO XIII DA ZONA EXPANSÃO URBANA - ZEU

Art. 87. A Zona de Expansão Urbana - (ZEU) é composta por áreas contíguas à zona urbana, caracterizadas pela baixa densidade populacional, com atividades rurais e destinadas à reserva para a expansão urbana *(Veja a Lei Municipal n.º. 5138A/2018).*

(Art. 87 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO XIV DA ZONA RURAL - ZRU

Art. 88. A Zona Rural - ZRU, é destinada às atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas, agroindustriais e florestais.

Parágrafo único. Na ZRU, serão permitidas outras atividades, desde que compatíveis com a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias, ouvidos os órgão e conselhos responsáveis pelo meio ambiente.



(Art. 88 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 89. Toda edificação destinada aos usos residencial, comercial, industrial e de serviços, localizada na ZRU, deverá ter o seu projeto arquitetônico registrado na Prefeitura.

(Art. 89 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 90. Na ZRU não serão permitidos parcelamentos para fins urbanos.

(Art. 90 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014)

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO RURAL

Art. 91. O Macrozoneamento Rural tem como objetivos:

- I - proibição de parcelamento do solo para uso residencial;
- II - preservar e recuperar a vegetação, solo e água na zona rural.

Art. 92. (Revogado)

Art. 93. O Macrozoneamento Rural será definido em Plano Diretor específico e deverá conter, no mínimo, as seguintes zonas:

I - Zona I - Zona de Preservação Ambiental Rural, subdividida em:

- a) 1A - zona de Preservação Ambiental Rural por Declividade;
- b) 1B - zona de Preservação Ambiental Rural de Várzea;
- c) 1C - Reserva Biológica Municipal;

II - Zona 2 - Zona de Recuperação Ambiental Rural.

Parágrafo único. Poderão ser acrescentadas outras zonas no Macrozoneamento Rural após a elaboração do Plano Diretor Rural Participativo.¹

¹ **Comentário da Divisão de Meio Ambiente:** transcreve-se aqui o artigo 56-A da Lei Complementar n°. 086/2.014, inserido pela Lei Complementar n°. 95/2.015, que embora não tenha sido expressamente incluído na LC 079/2.012, é a continuidade lógica deste capítulo II.



Art. 56-A. Fica inserida, no Macrozoneamento Municipal/Macrozona Rural, a Zona de Amortecimento das unidades de conservação, a que se refere o art. 4º do Decreto Municipal nº 9.401, de 4 de novembro de 2.013, ocupando uma área de 6.238,55 ha. (seis mil duzentos e trinta e oito hectares e cinquenta e cinco ares), cujos limites e confrontações constam do memorial descritivo do § 3º deste artigo, e conforme planta anexa, que é parte integrante desta lei.

§ 1º. A Zona de Amortecimento das unidades de conservação é definida como sendo o entorno das áreas das unidades de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre tais unidades.

§ 2º. Normas e restrições específicas, a que se refere o § 1º, são aquelas previstas no plano de manejo das unidades e as que tratam sobre processos de licenciamento ambiental da Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD, para empreendimento causador de significativo impacto ambiental, que afete as Unidades de Conservação ou sua zona de amortecimento, e que fica condicionado à autorização do órgão gestor das Unidades de Conservação.

§ 3º. A sua delimitação é a seguinte: inicia-se no ponto ZA1 (425166/7542804), em um entroncamento localizado na estrada de acesso às UCs. Daí segue pela estrada, por pequeno trecho, em direção às UCs, até novo entroncamento, quando, a partir daí, segue pela estrada, à esquerda, até encontrar afluente da margem esquerda do Córrego da Piedade, no ponto ZA2 (424538,57/7543092). Deste ponto, segue a jusante do córrego até o ponto ZA3 (424315/7542778), localizado na confluência com o Córrego da Piedade. Daí, segue a montante do Córrego da Piedade, pela margem esquerda, até o ponto ZA4 (421700/7543442) situado na nascente que dá origem ao primeiro afluente da margem esquerda do referido córrego. Daí segue para oeste, acompanhando cota altimétrica de 1.020m, até o ponto ZA5 (420417/7543786), localizado sobre o córrego do Patuá. Daí segue a jusante do referido córrego, pela margem esquerda até encontrar ponto ZA6 (419955/7543582), situado em cota altimétrica de 920m de elevação. Daí segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 920m, até o ponto ZA7 (417853/7543451), localizado à margem esquerda de afluente do córrego do Patuá. Deste ponto segue a jusante pela margem esquerda do curso d'água, até o ponto ZA8 (417833/7543340), localizado sobre a cota altimétrica de 880 m. Daí segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 880m até atingir novo afluente da margem direita do córrego do Patuá, no ponto ZA9 (417161/7543420). Daí segue a jusante pela margem esquerda do referido curso d'água até o ponto ZA10 (417053/7543376), situado na cota altimétrica de 860m. Deste ponto segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 860m até encontrar novo afluente da margem direita do córrego do Patuá, no ponto ZA11 (416536/7543429). Daí segue a jusante pela margem esquerda do referido curso d'água até o ponto ZA12 (416525/7543313), situado na cota altimétrica de 840m. Deste ponto segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 840m até encontrar novo afluente da margem direita do córrego do Patuá, no ponto ZA13 (416023/7543319). Daí segue a montante pela margem esquerda do referido curso d'água até o ponto ZA14 (415860/7543585), situado na cota altimétrica de 900m. Deste ponto segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 900m, contornando a Serra do Paredão até atingir o ponto ZA15 (416019/7544387) situado à margem esquerda de curso d'água nas cabeceiras do córrego Barro Branco. Daí segue para leste, atravessando divisor de águas, em linha reta até atingir o ponto ZA16 (416328/7544331) situado sobre a cota altimétrica de 1000m. Daí segue para leste, acompanhando a cota altimétrica de 1.000m até o ponto ZA17 (418312/7545452), localizado nas cabeceiras do Ribeirão Bela Vista. Daí segue a jusante pela margem esquerda deste curso d'água até o ponto ZA18 (418256/7545590), situado sobre a cota altimétrica de 940m. Daí segue para leste, acompanhando a referida cota, até o ponto ZA19 (421399/7544930), localizado na margem esquerda de curso d'água afluente do Ribeirão Bela Vista. Daí segue a jusante deste curso d'água até o ponto ZA20 (421268/7545022), localizado sobre a cota altimétrica de 900m. Daí segue para leste, por esta cota, até o ponto ZA21 (421697/7545966) localizado à margem esquerda de novo curso d'água também afluente do Ribeirão Bela Vista. Daí segue a montante do curso d'água até o ponto ZA22 (421841/7545894) situado sobre a cota altimétrica de 920m. Daí segue para noroeste, acompanhando esta cota por quase toda extensão da face norte da Serra da Manuela até o ponto ZA23 (429081/7547930) localizado à margem esquerda de curso d'água afluente do Ribeirão São João. Daí segue a montante deste curso d'água até o ponto ZA24 (429168/7547703) situado na cota altimétrica de 1.000m. Daí segue para nordeste, por esta cota, até o ponto ZA25 (428997/7546643) localizado sobre o córrego do Machado. Daí segue a jusante do córrego até o ponto ZA26 (430935/7547727). Deste ponto, segue a montante de afluente do córrego do Machado até o ponto ZA27 (431127/7547311). Daí segue em linha reta até o ponto ZA28 (431189/7547232), situado na cota altimétrica de 980m. Daí segue para nordeste acompanhando esta cota até o ponto ZA29 (434799/7547851) localizado sobre afluente do Ribeirão São João. Daí segue a



SEÇÃO I DA ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL RURAL

Art. 94. A Zona de Preservação Ambiental Rural é composta por áreas do território que possuam remanescente florestal, situados em área de preservação permanente (APP), sendo autorizado o uso somente em conformidade com a legislação ambiental.

Art. 95. São objetivos da Zona de Preservação Ambiental Rural a preservação ambiental ante a existência de remanescente florestal localizado em áreas de várzea e/ou declividade.

Art. 96. Serão aplicados na Zona de Preservação Ambiental Rural, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - agenda 21 local;
- II - educação ambiental;
- III - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- IV - convênios com instituições de ensino e pesquisa;
- V - Conselho Municipal Multidisciplinar;
- VI - Fundo Municipal Multidisciplinar;
- VII - Plano Diretor Rural Participativo.

SEÇÃO II DA ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL RURAL

montante por este curso d'água até o ponto ZA30 (435715/7547250). Deste ponto segue em linha reta até o ponto ZA31 (435996/7547183), daí segue em linha reta até o ponto ZA32 (436147/7547063) e, a partir deste ponto, segue em linha reta até o ponto ZA33 (436585/7547046), localizado nas cabeceiras de curso d'água afluente do Ribeirão do Vintém. Daí segue a jusante deste curso d'água, seguindo pelo Ribeirão do Vintém, até o ponto ZA34 (426727/7543252). Deste ponto segue para oeste, a montante de curso d'água afluente do Ribeirão do Vintém até o ponto ZA35 (426109/7543134), de onde segue para leste, a montante do mesmo curso d'água até o ponto ZA36 (425270/7543134). Daí segue para sul, por estrada de terra até o ponto ZA1, início deste memorial descritivo.

§ 4º. Para fins do macrozoneamento do Município de Santa Rita do Sapucaí, a delimitação da zona de amortecimento restringe-se aos limites fronteiriços com o Município de São Sebastião da Bela Vista.

§ 5º. As unidades de conservação municipais são do grupo de proteção integral e sua respectiva Zona de Amortecimento, citadas nesta lei, são consideradas Zona Rural.



Art. 97. A Zona de Recuperação Ambiental Rural é composta por áreas do território que se encontram degradadas e situadas em área de preservação permanente (APP).

Art. 98. São objetivos da Zona de Preservação Ambiental Rural a recuperação ambiental de áreas degradadas localizadas em área de preservação permanente.

Art. 99. Serão aplicados na Zona de Preservação Ambiental Rural, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - agenda 21 local;
- II - educação ambiental;
- III - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- IV - convênios com instituições de ensino e pesquisa;
- V - Conselho Municipal Multidisciplinar;
- VI - Fundo Municipal Multidisciplinar;
- VII - Plano Diretor Rural Participativo.

CAPÍTULO III
DOS PARÂMETROS PARA USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO
(Capítulo renumerado pela Lei Complementar 86/2014)

SEÇÃO I
DO USO

Art. 100. O Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso:

- I - residencial;
- II - misto;
- III - industrial;
- IV - especial.



§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar com comércio que atenda as necessidades básicas dos moradores prestação de serviços.

§ 2º. Considera-se uso misto aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar, ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial de pequeno e médio porte não incômodo e especial.

§ 3º. Considera-se uso industrial o uso destinado às indústrias e demais instalações de apoio, como armazéns e depósitos.

§ 4º. Considera-se uso especial o uso destinado a atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

(Art. 100 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 100-A. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedeçam às condições estabelecidas neste Plano Diretor.

(Art. 100-A acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 100-B. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

- I - incômodo;
- II - tráfego;
- III - impacto à vizinhança;
- IV - resíduos perigosos à saúde e ao meio ambiente;
- V - impactos ambientais e sociais.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), fiscalização municipal e estudo de impacto ambiental (EIA).

(Art. 100-B acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).



SEÇÃO II DA DEFINIÇÃO E DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 101. Consideram-se usos do solo urbano e das edificações, as categorias residencial, comercial, serviço, institucional, misto, industrial e especial, sendo que:

I - o uso residencial é subdividido em:

a) unifamiliar - correspondente a uma única unidade habitacional por lote de terreno;

b) multifamiliar - correspondente a mais de uma unidade, dispendo o agrupamento, em sentido horizontal ou vertical, de áreas e instalações comuns que garantam seu funcionamento;

II - o uso comercial deverá concentrar atividades comerciais destinadas a armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo e atacado;

III - o uso de serviço concentra atividades de serviços à população e de apoio às atividades institucionais, comerciais e industriais;

IV - o uso institucional concentra atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

V - o uso misto concentra atividades que reúnam em uma mesma edificação, ou conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona;

VI - o uso industrial concentra atividades destinadas a extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem animal, vegetal ou mineral;

VII - o uso especial concentra atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

Parágrafo único. A especificação dos usos mencionados neste artigo encontra-se no Anexo I – Listagem das Categorias de Usos.

(Art. 101 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 102. Os usos do solo são classificados em permitidos e não permitidos segundo a zona em que se situam:



I - permitidos - são usos ou atividades compatíveis com a principal destinação da zona;

II - não-permitidos - são usos ou atividades incompatíveis com a principal destinação da zona.

Parágrafo único. A distribuição dos usos permitidos por zona encontra-se no Anexo II - Listagem das Categorias de Usos Permitidos por Zonas.

(Art. 102 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 102-A. O uso não permitido será tolerado em determinada zona, desde que tenha sido objeto de concessão de licença anterior a esta lei.

§ 1º. O imóvel em que se observar o uso não permitido não poderá sofrer ampliações e seu uso não poderá ser substituído por outro não permitido para a zona em que estiver situado.

§ 2º. No imóvel mencionado no parágrafo anterior, só será permitida a realização de obras de manutenção, conservação, melhoria da segurança, acessibilidade, salubridade e higiene, de acordo com as normas estabelecidas em legislação municipal, estadual ou federal.

(Art. 102-A acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 102-B. No território municipal, consideram-se não edificantes:

I -faixas de, no mínimo, 50m (cinquenta metros) e 30m (trinta metros) de cada lado das margens do Rio Sapucaí, e demais cursos d'água, respectivamente;

II - faixas de, no mínimo, 4 m (quatro metros), a partir do eixo das tubulações e galerias de redes de adutoras de águas e emissários de esgotos sanitários ou de qualquer outra natureza;

III - faixas de, no mínimo, 10m (dez metros), a partir das bordas externas dos trilhos, ao longo de toda malha ferroviária que corta o território municipal.

Parágrafo único. A faixa não edificante será usada exclusivamente para provimento de infraestrutura, áreas públicas para lazer e vias públicas.

(Art. 102-B acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 102-C. Ficam sujeitos a licenciamento específico a instalação, a ampliação ou o funcionamento dos Empreendimentos Impactantes do Meio Ambiente, Empreendimentos de Impacto Ambiental e/ou, no meio urbano, Empreendimentos de Impacto Urbano.



§ 1º. São Impactantes do Meio Ambiente os empreendimentos públicos ou privados que venham, de alguma forma, sobrecarregar a capacidade da infraestrutura urbana, o sistema viário ou aqueles que possam oferecer risco à segurança, à saúde ou à vida das pessoas, ou provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§ 2º. Estes Empreendimentos serão objeto de licenciamento por intermédio do Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, bem como de licenciamento ambiental pelo CODEMA, quando for o caso, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 3º. Os Empreendimentos de Impacto Ambiental dependem de licenciamento pelo CODEMA e pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 4º. São considerados Empreendimentos Impactantes:

I - projetos exclusivamente residenciais com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados);

II - projetos mistos, com área igual ou superior a 3.000m² (três mil metros quadrados), nos quais a área destinada a uso comercial não exceda de 1/4 (um quarto) da área edificada;

III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

IV - aqueles com capacidade de aglomeração ou de uso educacional que reúnam mais de 400 (quatrocentas) pessoas simultaneamente;

V - postos de serviços para veículos automotores;

VI - outros que possam causar impactos diversos ao meio urbano, segundo avaliação da Secretaria competente.

§ 5º. São considerados Empreendimentos de Impacto Ambiental:

I - os empreendimentos sujeitos a apresentação de RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal em vigor;

II - projetos exclusivamente residenciais e/ou mistos, desde que tenham 80% (oitenta por cento) de sua área construída destinada a uso residencial, com área igual ou maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída igualou maior que 5.000m² (cinco mil metros quadrados).



§ 6º. Os licenciamentos a que se referem o caput deste artigo dependem de prévia elaboração de Estudos de Impacto Urbano - EIU e de Estudos de Impacto Ambiental - EIA, de seus respectivos Relatório de Impacto Urbano - RIMU e Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, contendo análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos.

§ 7º. A Prefeitura fica obrigada a publicar, em órgãos da imprensa escrita do Município de Santa Rita do Sapucaí, a autorização para realização de Empreendimentos de Impacto Urbano e Empreendimentos de Impacto Ambiental.

(Art. 102-C acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 102-D. – ²Ficam sujeitos a licenciamento ambiental municipal prévio a instalação, a ampliação e o funcionamento de loteamentos, condomínios de lotes e outros empreendimentos que causem ou possam causar impacto ambiental local conforme deliberações normativas do CODEMA.

§ 1º - No caso de loteamentos e condomínio de lotes, para requerimento da análise prévia do empreendimento junto ao Órgão Ambiental Municipal, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel;
- b) Contrato Social da empresa proprietária do imóvel, se for o caso;
- c) Cópia dos documentos pessoais dos proprietários do imóvel ou dos responsáveis legais pela empresa;
- d) Projeto Planialtimétrico;
- e) Projeto Topográfico cadastral;
- f) Projeto urbanístico;
- g) Comprovante de pagamento da taxa.

§ 2º - Na emissão da análise prévia o Órgão Ambiental poderá requerer quaisquer dos seguintes estudos, sem prejuízo de outros que tecnicamente se fizerem necessários.

- a) PCA – Plano de Controle Ambiental;

² Nota do Editor: após as alterações advindas da LC 105/2018, os artigos 102C e 102D passaram a apresentar contradições.



- b) RAS – Relatório Ambiental Simplificado;
- c) PRAD – Plano de Recuperação de áreas degradadas;
- d) PTRF – Projeto Técnico de Reconstituição da Flora.

§ 3º - Os licenciamentos a que se referem este artigo serão emitidos sob as condicionantes e medidas mitigadoras determinadas pelo órgão ambiental municipal e pelo CODEMA.

§ 4º - O Município fica obrigado a publicar, em órgãos da imprensa escrita do Município de Santa Rita do Sapucaí, as atas de reunião do CODEMA e as licenças ambientais municipais expedidas.

§ 5º - O CODEMA poderá definir, por Instrução Normativa, as documentações a serem exigidas de cada tipo de empreendimento que exija licenciamento ambiental municipal.

(Art. 102-D modificado pela Lei Complementar 105/2018).

Art. 102-E. ³ Será permitida a ocupação dos terraços acima do último pavimento do gabarito máximo estabelecido para a zona, desde que respeitados os seguintes critérios:

- I - não serem unidades autônomas;
- II - serem cobertos, desde que recuados três metros dos paramentos laterais da edificação;
- III - terem área coberta, fechada ou não, ocupando até 50% (cinquenta por cento) da área do piso.

(Art. 102-E acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 102-F. Os terrenos para instalação de postos de serviços para veículos automotores não poderão ter área inferior a 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), nem testada inferior a 24m (vinte e quatro metros).

³ **Comentário da Divisão de Meio Ambiente:** o artigo 2º. da Lei Complementar Municipal nº. 113/2.020, ao alterar o artigo 67 da LC 086/2.014, impacta decisivamente este artigo do Plano Diretor mudando totalmente sua redação: **Art. 67.** Será permitida a ocupação de terraços acima do último pavimento do gabarito máximo estabelecido para a zona, desde que respeitados os seguintes critérios:

- I — Poderão integrar a área comum ou a unidade autônoma do pavimento inferior, desde que destinados exclusivamente como área de lazer;
- II — Poderão ter área coberta, fechada ou não, ocupando a cobertura até 50% (cinquenta por cento) da área do piso e recuada 1,00m (um metro) dos afastamentos frontais e laterais da edificação, incluindo os beirais, conforme ilustração do Anexo I, figuras 1 e 2³;

(Art. 67 com nova redação dada pela Lei Complementar nº. 113/2.020)

Página 60 de 131

Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Meio Ambiente – Divisão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável



§ 1º. A autorização para construção de postos de serviços para veículos automotores será concedida pela Prefeitura, ouvidos o órgão municipal de meio ambiente e o órgão municipal de trânsito e transporte público.

§ 2º. As edificações e instalações necessárias ao funcionamento dos postos de serviços para veículos automotores obedecerão às seguintes condições:

II - Taxa de Ocupação: máximo de 30% (trinta por cento) para edificações, sendo que as coberturas deverão observar a Taxa de Ocupação de cada zona;

III - altura máxima: 2 (dois) pavimentos;

III - afastamento frontal: as edificações e os pontos de apoio das coberturas obedecerão aos afastamentos mínimos de cada zona e não poderão impedir a visibilidade e mobilidade de pedestres e usuários, devendo atender ainda aos requisitos:

a) nas zonas em que for facultada edificação no alinhamento do logradouro, será exigido um recuo mínimo de 7,00m (sete metros) desse alinhamento para as bombas de abastecimento e para os boxes de lavagem e de lubrificação;

b) os tanques de armazenamento de combustíveis, subterrâneos ou aéreos, deverão atender aos recuos mínimos estabelecidos para cada zona;

c) as bombas para abastecimento deverão estar à distância mínima de 4m (quatro metros) de qualquer ponto da edificação e das divisas laterais e de fundo.

(Art. 102-F acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 102-G. As zonas referidas neste capítulo estão delimitadas no Anexo IV - (macrozoneamento).

(Art. 102-G acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 103. O uso do solo obedecerá às classificações constantes do Anexo I - Listagem das Categorias de Usos, e do Anexo II - Tabela das Categorias de Usos Permitidas por Zonas.

(Art. 103 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 103-A. Será mantido o uso das edificações já licenciadas pela Prefeitura Municipal até a data da vigência desta Lei, vedando-se as ampliações e alterações que contrariem as disposições nela estabelecidas.

(Art. 103-A acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).



SEÇÃO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 104. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - tamanho mínimo de lote;
- II - testada mínima de lote;
- III - largura mínima de ruas;
- IV - largura mínima de calçadas;
- V - taxa de ocupação máxima;
- VI - taxa de permeabilidade mínima;
- VII - coeficiente de aproveitamento máximo;
- VIII - número máximo de pavimentos.

(Art. 104 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO IV DA TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO

Art. 105. A Taxa de Permeabilização – TP⁴ destina-se a prover cobertura do terreno com vegetação ou qualquer outro material permeável que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§1º. A TP representará um percentual da área de cada terreno e terá valor específico para cada zona.

⁴ **Comentário da Divisão de Meio Ambiente:** o artigo 2º. da Lei Complementar Municipal nº. 113/2.020, ao alterar o artigo 70 da LC 086/2.014, impacta decisivamente este artigo do Plano Diretor mudando totalmente sua redação: **Art. 70.** A Taxa de Permeabilização — TP destina-se a prover cobertura do terreno com vegetação ou qualquer outro material permeável, tipo bloquetes, intertravados, britas e similares, que contribuam para o equilíbrio climático e propiciem alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º - A TP representará o percentual único de 10% (dez por cento) da área de cada terreno para as Zonas Z1, Z2, Z3, Z4, ZC e ZEP;

§ 2º - A taxa de permeabilização das Zonas Z5, Z6, ZPA, ZI e ZEIS permanecem inalteradas, conforme disposto nos arts. 23, 26, 36, 40 e 47.

§ 3º - As áreas permeáveis poderão ser utilizadas como área de estacionamento.

(Art. 70 com nova redação dada pela Lei Complementar nº. 113/2.020)



§2º. As áreas permeáveis não poderão ser utilizadas como área de estacionamento.

(Art. 105 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO V DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 106. O Coeficiente de Aproveitamento - CA é o número que, multiplicado pela área do lote, determina a área máxima permitida para edificação.

Parágrafo único. O CA terá um valor numérico específico para cada zona, conforme o Anexo III - Organização do Território.

(Art. 106 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO VI DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 107. A Taxa de Ocupação - TO é o percentual da área do lote que pode ser ocupado por projeção da construção.

§ 1º. Não são computados para o cálculo da Taxa de Ocupação os pergolados, beirais, marquises e caramanchões.

§ 2º. A TO terá um valor específico para cada zona.

(Art. 107 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO VII DOS AFASTAMENTOS

Art. 108. ⁵Nas construções de uso residencial ou misto, os afastamentos mínimos serão os seguintes:

⁵ **Comentário da Divisão de Meio Ambiente:** o artigo 2º. da Lei Complementar Municipal nº. 113/2.020, ao alterar o artigo 73 da LC 086/2.014, impacta decisivamente este artigo do Plano Diretor mudando totalmente sua redação: **Art. 73.** Nas edificações de uso residencial ou misto, e nas de uso comercial ou industrial, ressalvados os casos específicos do art. 68 da presente Lei ou exigências maiores das convenções dos loteamentos, os afastamentos mínimos serão os seguintes:

I — Unifamiliar e Multifamiliar:

a) Afastamento frontal: 2,00m (dois metros);

b) Afastamento Lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) até o 1º (primeiro) pavimento e 2,00m (dois metros) a partir do 2º (segundo) pavimento, conforme ilustração do Anexo 1, figuras 1 e 2⁵;

Página 63 de 131

Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Meio Ambiente – Divisão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável



c) Afastamento posterior (fundos): Sem afastamento para edificações térreas, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o 1º (primeiro) pavimento e 2,00m (dois metros) a partir do 2º (segundo) pavimento, conforme Anexo I, figuras 1 e 2⁵;

§ 1º - Não será obrigatório o afastamento lateral no pavimento térreo das edificações a que se refere este artigo, nas seguintes situações:

I - Garagem encostada na divisa, com o comprimento de, no máximo, 6,00m (seis metros) e, no mínimo, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), conforme Anexo I, figuras 3 e 4;

II - Área de serviço com, no máximo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de comprimento, exceto quando houver edícula, hipótese em que a área de serviço já deverá estar integrada, conforme Anexo I, figuras 3 e 4;

§ 2º - Também não será obrigatório o afastamento lateral nas edificações a que se refere este artigo, quando se tratar de caixa de escada dimensionada somente para patamar ou elevador, com medida total de até 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de comprimento, conforme Anexo 1, figuras 3 e 4;

§ 3º - Nas construções com mais de 2 (dois) pavimentos a caixa de escada será permitida somente em uma das laterais, conforme Anexo I, figuras 1 e 2;

§ 4º - Não se aplicam as exceções do § 1º, incisos I e II, e § 2º, às construções em lotes de esquina, que deverão obedecer ao afastamento lateral a que se refere a alínea "b" do inciso I deste art. 73 no alinhamento com a via pública, conforme Anexo I, figuras 5 e 6;

§ 5º - Será permitida a construção de edícula na divisa de fundo do terreno, com no máximo 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) de comprimento, podendo ela encostar na divisa lateral direita e na divisa lateral esquerda, nos terrenos localizados no meio da quadra, conforme Anexo I, figura 7;

§ 6º - A edícula deve ser de uso exclusivo e restrito à residência.

§ 7º - Em terrenos de esquina, a edícula será permitida na divisa de fundo do terreno, respeitado o afastamento lateral a que se refere a alínea "b" do inciso I no alinhamento com a via pública, conforme Anexo I, figura 7;

§ 8º - A distância entre a edícula e a construção principal deverá ser de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), conforme Anexo I, figura 7;

§ 9º - Todas as paredes encostadas na divisa deverão ter 25cm (vinte e cinco centímetros) de espessura.

§ 10 - Casas geminadas serão permitidas com até, no máximo, 2 (dois) pavimentos, observando-se ainda o seguinte:

I - Afastamento frontal: 2,00m (dois metros), conforme Anexo I, figura 8;

II - Afastamento lateral: sem afastamento lateral, exceto em lotes de esquina, que deverão respeitar o afastamento lateral a que se refere a alínea "b" do inciso I no alinhamento com a via pública, conforme Anexo I, figura 8;

III - As paredes nas divisas deverão ter espessura de, no mínimo, de 25cm (vinte e cinco centímetros); IV - Afastamento posterior: 2,00m (dois metros), conforme Anexo I, figura 8.

II - ⁵Comercial, Industrial e Misto:

a) afastamento frontal: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no pavimento térreo e 2,00m (dois metros) a partir do 1º (primeiro) pavimento, conforme Anexo I, figuras 9 e 10;

b) afastamento lateral: sem afastamento lateral, porém respeitando as normas de abertura e ventilação (NBR 12.286/1992, itens: 13. 5.2- Iluminação, ventilação e insolação), 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no 1º (primeiro) pavimento e 2,00m (dois metros) a partir do 2º (segundo) pavimento, conforme Anexo I, figuras 9 e 10;

c) afastamento posterior (fundo): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) até o 2º (segundo) pavimento, e 2,00m (dois metros) a partir do 3º (terceiro) pavimento, conforme Anexo I, figuras 9 e 10.

III - ⁵Reforma e Ampliação:

a) edificações com aprovação e habite-se anteriores à aprovação da presente Lei, em caso de reforma poderão manter as características, afastamentos e aberturas existentes;

b) em caso de ampliação, com novas aberturas laterais ou nos fundos, tanto no pavimento térreo como nos seguintes, deverá seguir as normas de afastamentos e número de pavimentos contidas na zona a que pertence;



I - para o afastamento frontal:

- a) 2 m (dois metros) para Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEP;
- b) 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para a Z3 e as ZEIS;
- c) 5,00 (cinco metros) para a ZI e indústrias localizadas na zona urbana;

II - para os afastamentos laterais e de fundos:

- a) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nas edificações de até dois pavimentos;
- b) 2 m (dois metros) para edificações de até quatro pavimentos;
- c) 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para edificações de até seis pavimentos;
- d) 3 m (três metros) para edificações de até oito pavimentos.
- e) 2m (dois metros) para altura máxima de 7m (sete metros) nas construções destinadas ao uso industrial não incômodo, com áreas superiores a 200m².
- f) 5,00 (cinco metros) para a ZI e indústrias localizadas na zona urbana, salvo quando exigências de normas técnicas específicas requererem maiores dimensões.

§ 1º. Na utilização do afastamento frontal, para rampas de acessibilidade, o recuo mínimo passará para 2;50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º. Na Z3, ZC e ZEP não serão exigidos afastamentos laterais nas seguintes situações:

I - em edificações residenciais unifamiliares, em uma das divisas laterais, desde que o uso seja destinado a garagem;

II - em edificações de uso misto, nas duas divisas laterais, desde que o uso seja destinado à garagem ou comércio.

§ 11 — Considera-se reforma toda obra que envolva melhorias e alterações na edificação para sua conservação, adaptação de acessibilidade, segurança, salubridade e higiene. Adaptação para novo uso desde que se mantenham suas estruturas originais como a fundação, colunas e vigas, no percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área construída.

(Art. 73 com nova redação dada pela Lei Complementar n.º 113/2.020)

Página 65 de 131

Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Meio Ambiente – Divisão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável



§ 3º. Para edificações de 3 (três) ou mais pavimentos, para o 1º pavimento (térreo) e o 2º pavimento, prevalecem os afastamentos mínimos, conforme alínea a do inciso II deste artigo, e para os demais pavimentos prevalece o afastamento exigido para seu gabarito.

(Art. 108 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 108-A. Para efeito da aplicação de afastamentos, nos lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, será considerado o afastamento frontal na testada a que se refere o endereço do lote, respeitado o raio de curvatura da intercessão de vias.

(Art. 108-A acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 108-B. Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para as construções no Município, situadas ao longo das rodovias estaduais ou federais, deverão atender à legislação específica dos órgãos competentes, em cada caso.

Parágrafo único. Nas rodovias municipais, o afastamento frontal mínimo será de 15 m (quinze metros) a partir do eixo das mesmas.

(Art. 108-B acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 108-C. Serão permitidos avanços de até 0,25m (vinte e cinco centímetros), em relação ao afastamento frontal mínimo, desde que:

I - estejam, no mínimo, 3m (três metros) acima de qualquer ponto da calçada;

II - formem molduras ou motivos arquitetônicos;

III - não constituam área de piso.

⁶ **Comentário da Divisão de Meio Ambiente:** o artigo 2º. da Lei Complementar Municipal nº. 113/2.020, ao alterar o artigo 76 da LC 086/2.014, impacta decisivamente este artigo do Plano Diretor mudando totalmente sua redação: **Art. 76.** As projeções dos beirais de cobertura só poderão avançar sobre as faixas dos afastamentos obrigatórios em 50% (cinquenta por cento) de sua largura, desde que:

I - Estejam, no mínimo, 3m (três metros) acima de qualquer ponto da calçada, conforme Anexo II, figura II ;

II - Formem molduras ou motivos arquitetônicos;

III - não constituam área de piso, conforme Anexo II figura 11.

Parágrafo Único - Nas edificações dispensadas do recuo do alinhamento frontal, as marquises ou qualquer avanço, poderá ocupar somente 1/3 (um terço) da largura da calçada, observadas as restrições dos incisos I a III deste artigo, conforme Anexo II figura 12.

(Art. 76 com nova redação dada pela Lei Complementar nº. 113/2.020)



§ 1º. Serão permitidas marquises de até 2/3 (dois terços) do afastamento frontal, construídas de acordo com o Código de Obras e Edificações, desde que as mesmas não sejam utilizadas como áreas de piso.

§ 2º. Será permitida a construção de edícula sem afastamento das divisas de fundos e laterais do lote, com largura máxima de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) e afastamento mínimo de 3m (três metros) até a face mais próxima da edificação principal existente.

(Art. 108-C acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 108-D. Será permitido que edificações de até três pavimentos sejam construídas junto de uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 10 m (dez metros).

(Art. 108-D acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 108-E. Em qualquer hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote ou de blocos sobrelevados de uma mesma edificação, será observada, entre eles, a distância mínima de:

I - 3 m (três metros) para edificações com até 2 (dois) pavimentos;

II - 4 m (quatro metros) para edificações de 3 (três) e 4 (quatro) pavimentos;

III - 5 m (cinco metros) para edificações de 5 (cinco) e 6 (seis) pavimentos;

IV - 6 m (seis metros) para edificações de 7 (sete) e 8 (oito) pavimentos.

Parágrafo único. O acesso à edificação dos fundos será feito por meio de passagem, com largura mínima de 2 m (dois metros).

(Art. 108-E acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO VIII DOS GABARITOS E DO SUBSOLO

Art. 108-F. O gabarito de cada edificação depende da zona na qual ela está situada.

§ 1º. Entende-se como gabarito o número total de pavimentos da edificação, excluídos apenas os pavimentos do subsolo.

§ 2º. Entende-se como subsolo o pavimento que está abaixo do pavimento térreo.



§ 3º. Entende-se como pavimento térreo aquele que, no projeto, apresentar piso compreendido entre as cotas de 1 m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano da guia ou do meio-fio do logradouro público lindeiro.

§ 4º. Quando se tratar de terreno com acentuado declive ou aclave, em relação ao logradouro público lindeiro, a definição de pavimento térreo e subsolo dependerá de exame e definição do órgão municipal responsável pela análise de projeto arquitetônico.

§ 5º. O subsolo será considerado como pavimento para efeito de exigência de circulação vertical mecânica, conforme NBR 12286.

§ 6º. Em toda edificação multifamiliar de até 4 (quatro) pavimentos, será exigida a previsão de área a ser destinada a um fosso para elevador.⁷

(Art. 108-F acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 108-G. Será permitida a construção de até dois pavimentos de subsolo, desde que utilizados unicamente para estacionamento, depósito e/ou lazer.

Parágrafo único. As construções no subsolo, embora sujeitas à Taxa de Ocupação de, no máximo 80% (oitenta por cento), serão dispensadas dos afastamentos laterais, mas não da Taxa de Permeabilização exigida para a Zona.

(Art. 108-G acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO IX DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 109. As ⁸novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto, industrial e especiais, garantirão áreas de estacionamento com livre acesso, em seus lotes, para estacionamento de veículos, nas seguintes condições mínimas:

⁷ **Comentário da Divisão de Meio Ambiente:** o artigo 3º. da Lei Complementar Municipal nº. 113/2.020, acrescentou o §7º. no artigo 79 da LC 086/2.014, que impacta também este artigo do Plano Diretor: § 7º - É obrigatório o uso de elevador nas edificações com mais de 10,00m (dez metros) de desnível entre o piso de entrada e o piso do último pavimento (§ 7º inserido pela Lei Complementar nº. 113/2.020).

⁸ **Comentário da Divisão de Meio Ambiente:** o artigo 4º. da Lei Complementar Municipal nº. 113/2.020, ao alterar o artigo 81 da LC 086/2.014, impacta decisivamente este artigo do Plano Diretor mudando totalmente sua redação: **Art. 81.** As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto, industrial e especiais, garantirão áreas de estacionamento com livre acesso, em seus lotes, para estacionamento de veículos, nas seguintes condições mínimas:

I - Unidades edificadas de uso residencial unifamiliar: 1 (uma) vaga por residência;

II - Unidades edificadas de uso multifamiliar:

a) 01 (uma) vaga para apartamentos com menos de 04 (quatro) dormitórios;



I - unidades edificadas de uso residencial unifamiliar: 1 (uma) vaga por residência;

II - unidades edificadas de uso multifamiliar:

a) 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades de um dormitório;

b) 1 (uma) vaga para cada unidade com 2 ou 3 dormitórios;

c) 2 (duas) vagas para cada unidade com mais de 3 dormitórios;

III - unidades destinadas a salas de escritório, serviços diversos, lojas ou similares: 1 vaga para cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área edificada útil;

IV - unidades destinadas a hotéis e similares: 1 (uma) vaga para cada 3 (três) apartamentos;

V - unidades hospitalares e similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) leitos hospitalares;

VI - edificações de uso escolar: 1 (uma) vaga para cada 80m² (oitenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VII - restaurantes e similares, templos religiosos, cinemas, teatros, auditórios e similares: 1 (uma) vaga para cada 60m² (sessenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VIII - comércio atacadista: 1 (uma) vaga para cada 80m² (oitenta metros quadrados) da área edificada bruta;

IX - unidades industriais: 1 (uma) vaga para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta.

§ 1º. Toda vaga de estacionamento terá, obrigatoriamente, acesso independente, exceto em residências unifamiliares.

b) 02 (duas) vagas para apartamentos de 04 (quatro) ou mais dormitórios;

III - Unidades destinadas a salas de escritório, serviços diversos, lojas ou similares: 01 vaga para lotes com testada mínima de 12,00 m (doze metros);

IV - Unidades destinadas a hotéis e similares: 1 (uma) vaga para cada apartamento;

V - Unidades hospitalares e similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) leitos hospitalares;

VI - Comércio varejista ou atacadista, tipo supermercados, hipermercados, hortifrutis e atacados: 01 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VII - Unidades industriais: 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta.

Parágrafo Único - Toda vaga de estacionamento terá, obrigatoriamente, acesso independente, exceto em residências unifamiliares.

(Art. 81 com nova redação dada pela Lei Complementar n.º 113/2.020)



§ 2º. As edificações serão isentas da reserva de espaço para estacionamento quando, por lei específica, for vedado o trânsito de veículos no logradouro ou for proibida a construção de garagem para estacionamento de veículos.

(Art. 109 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO X DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 110. Não será permitida a construção de condomínios horizontais residenciais fechados no território municipal.

(Art. 110 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-A. Nenhum parcelamento do solo nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas nesta lei poderá ser aprovado sem que nele estejam previstas e realizadas a construção de todas as obras de infraestrutura necessárias, a definição e a doação de áreas públicas previstas pela legislação federal.

Art.110-A acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-B. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal ou estadual, no que couber.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes - destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

(Art. 110-B acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-C. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, definidas por esta lei.

Parágrafo único. Considera-se Zona Urbana as áreas definidas pelo perímetro urbano.

(Art. 110-C acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).



Art. 110-D. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio e conveniente saneamento;

III - em terrenos com declividade igualou superiora 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da Prefeitura;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não permitam a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas rurais.

(Art. 110-D acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO XI DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 110-E. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a: sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II - obediência às Áreas de Proteção Permanente (APP), definidas pelo Código Florestal Brasileiro;

III - obediência à faixa de domínio estabelecida pelo DNIT e DER/MG;

IV - demais faixas de domínio definidas nesta Lei;

V - articulação das vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em harmonia com a topografia local.

§ 1º. O percentual de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo corresponderão a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, por ato do Prefeito Municipal.



§ 2º. as áreas públicas referidas no § 1º destinar-se-ão, obrigatoriamente:

I - a praças, jardins e outras áreas verdes, em percentual nunca inferior a 10%(dez por cento) da área total da gleba;

II - a equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba;

III - ao sistema viário, que deverá absorver, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei, as vias ficam classificadas em:

I - ruas locais - com 13 metros de largura, sendo 9 m de pista e rolamento e 4 m de passeios laterais;

II - ruas coletoras - com 18 metros de largura, sendo 12 m de pista de rolamento e 6 m de passeios laterais;

III - avenidas secundárias - 25 (vinte e cinco) metros de largura, sendo 18 metros de pista de rolamento e 7 (sete) metros de passeios laterais;

IV - avenidas principais - com 30 (trinta) metros de largura, sendo 21 (vinte e um) metros de pista de rolamento e 9 (nove) metros de passeios laterais;

V - vias de pedestres;

VI - ciclovias - com 2 (dois) metros de largura e 50 cm (cinquenta centímetros) de terrapleno;

VII - ciclo faixas - com largura mínima de 1,8 m (um metro e oitenta centímetros).

§ 4º. No caso de loteamento ou desmembramento feito em prolongamento de avenidas e arruamentos existentes, as pistas de rolamento e os passeios laterais terão as dimensões daqueles já existentes.

(Art. 110-E acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO XII DO LOTEAMENTO

Art. 110-F. O projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade devidamente formalizado;



II - Certidão Negativa do Cartório de Distribuição de Feitos Judiciais para comprovar que o proprietário do terreno não tem ação ajuizada por cuja execução possa responder o terreno a lotear;

III - Certidão Negativa do Registro de Imóveis de que os terrenos não estão gravados de hipoteca ou ônus reais;

IV - Certidão Negativa de Tributos Municipais;

V - requerimento ao Prefeito, devidamente assinado pelos proprietários dos terrenos, ou pelo seu representante legal, solicitando aprovação do projeto do loteamento.

(Art. 110-F acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-G. O projeto de loteamento conterá os seguintes itens:

I - desenhos com:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;
- b) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- e) indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

II - projetos complementares:

- a) sistema de esgoto sanitário;
- b) distribuição de água potável;
- c) rede de iluminação pública;
- d) arborização;
- e) acessibilidade.



III - Memorial Descritivo:

a) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

b) indicação das áreas e lotes que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

c) numeração dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento;

d) descrição individual de cada lote;

IV - cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de 2 (dois) anos de execução, às suas próprias expensas, das seguintes obras:

a) de implantação e pavimentação das vias de circulação do loteamento;

b) de demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

c) de escoamento das águas pluviais;

d) de assentamento de meio-fios;

e) redes de esgotos sanitários, de distribuição de água potável e de iluminação pública, dentro do padrão existente;

f) de arborização;

g) de acessibilidade.

(Art. 110-G acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).⁹

⁹ **Comentário da Divisão de Meio Ambiente:** transcreve-se aqui os §§ do artigo 91 Lei Complementar n°. 086/2.014, inseridos pelas Leis Complementares n°. 99/2.017 e 101/2.017, que embora não tenham sido expressamente incluídos na LC 079/2.012, são a continuidade lógica desta seção XII.

§ 1°. *Incluem-se nas obras de implantação e pavimentação das vias de circulação do loteamento, previstas na alínea "a" do inciso IV deste artigo, a construção de sinalização vertical e horizontal, sinalização de segurança (faixas de pedestres e passagens elevadas) e equipamentos de acessibilidade (rampas e passagens), conforme normas de trânsito e regulamentação específica do Poder Executivo Municipal.*

§ 2°. *É obrigatória a utilização de luminárias LED na rede de iluminação pública, especificada na alínea "e" do inciso IV deste artigo, observados os seguintes requisitos mínimos:*



SEÇÃO XIII DO DESMEMBRAMENTO

Art. 110-H. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado dos documentos relacionados no primeiro artigo da Seção III - do Loteamento e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação de divisão de lotes pretendida na área.

(Art. 110-H acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-I. Aplicam-se ao desmembramento de glebas com área superior a 5000 metros quadrados, no que couber, as disposições urbanísticas para loteamento e, em especial, a reserva de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba para equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares.

(Art. 110-I acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-J. O projeto de loteamento e desmembramento será encaminhado ao(s) órgão(s) competente(s) para exame e parecer e, em seguida, à Consultoria Jurídica do Município, para verificação da legitimidade da documentação.

(Art. 110-J acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

I - o nível de iluminação, o número de pontos de iluminação e a potência de cada ponto deve ser calculada de acordo com a NBR5101 e regulamentação específica do Poder Executivo Municipal;

II - Os equipamentos utilizados devem:

a) ter eficiência mínima de 120 lm/W;

b) ter garantia de pelo menos 5 anos e duração de pelo menos 90.000 horas;

c) estar preparados para trabalhar com sistemas de tele gestão;

d) possuir grau de proteção IP67 ;

e) utilizar LED com temperatura de cor de 5.000 Kelvin e IRC > 80.

§ 3º. Os projetos de distribuição de água potável e esgoto sanitário estabelecerão os pontos de ligação em cada lote de terreno, a partir do início da calçada e até o alinhamento dos lotes, para evitar a danificação dos calçamentos e pavimentações das vias públicas, no momento de sua ligação aos prédios.



**SEÇÃO XIV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E
DESMEMBRAMENTO**

Art. 110-K. Compete ao Prefeito Municipal, a aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, observando a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre a proteção do meio ambiente, a partir das seguintes fases:

I - habilitação de acordo com o previsto nas seções III e IV deste capítulo;

II - a análise da viabilidade técnica, conforme previsto nesta Lei e nas Leis Federais n° 6.766/79 e n° 9785/99;

III - aprovação final e garantias da implantação.

(Art. 110-K acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-L. Caberá ao Estado de Minas Gerais o exame e anuência prévia para aprovação de loteamento e desmembramento nos seguintes casos:

I - quando localizados nas áreas de interesse especial, tais como, as de proteção de mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 m² (hum milhão de metros quadrados);

III - quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe de Município, ou pertença a mais de um Município.

(Art. 110-L acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-M. Aprovado o Projeto de loteamento e de desmembramento, o interessado terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

(Art. 110-M acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-N. No prazo de 30 (trinta) dias, do registro do loteamento e do desmembramento, o interessado formalizará, através da Escritura Pública, a transferência para o Patrimônio do Município das áreas previstas na seção II deste capítulo e instrumento de garantia para a execução de obras relacionadas no parágrafo a seguir.



§ 1º. A garantia exigida neste artigo será constituída por:

I - primeira e especial hipoteca, em favor do Município de Santa Rita do Sapucaí, de bens imóveis e acessórios que, avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação, correspondam, no mínimo, ao valor das obras a serem executadas, constantes do cronograma físico- financeiro;

II - primeira e especial hipoteca, em favor do Município, da quantidade de lotes suficientes à cobertura do valor das obras a serem executadas, conforme cronograma físico-financeiro;

III - caução de Títulos da Dívida Pública do Tesouro Nacional.

§ 2º. Serão de responsabilidade do interessado todas as despesas com a formalização da garantia mencionada no parágrafo anterior.

(Art. 110-N acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO XV DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 110-O. No caso dos loteamentos existentes até a data de publicação desta lei, a Prefeitura não autorizará o desmembramento de lotes com área inferior à estabelecida no zoneamento definido pelo Plano Diretor.

(Art. 110-0 acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-P. O projeto de loteamento, desde que instruído com toda a documentação exigida nesta lei, deverá ser aprovado ou denegado, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de responsabilidade funcional.

Parágrafo único. O prazo de 120 (cento e vinte) dias referido no caput deste artigo exclui os dias em que processo, eventualmente, fique sobrestado em razão de providências da competência do empreendedor.

(Art. 110-P acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 110-Q. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, bem como as áreas públicas e as destinadas a equipamentos urbanos, não poderão ter sua destinação alterada, a não ser em virtude de lei.

(Art. 110-Q acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).



Art. 110-R. Desde a data do registro de loteamento, passarão a integrar ao domínio do Município de Santa Rita do Sapucaí, as vias e praças, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, bem como as áreas públicas.

(Art. 110-R acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art.110-S. É vedado, sob pena de responsabilidade criminal, nos termos da lei penal:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem prévia aprovação do projeto respectivo pelo Município;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do decreto de aprovação, expedido pelo Município.

(Art. 110-S acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS GERAIS DE POLÍTICA URBANA (Capítulo I acrescentado pela Lei Complementar 86/2014)

Art. 111. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - planejamento:

a) plano plurianual;

b) lei de diretrizes orçamentárias;

c) lei de orçamento anual;

d) planos de desenvolvimento econômico e social;

e) planos, programas e projetos setoriais;

f) programas, inventários, projetos e planos especiais de urbanização;

g) instituição de unidades de conservação;



- h) agenda 21 local;
 - i) engenharia, arquitetura e agronomia públicas;
 - j) macrozoneamento;
 - l) unidades de conservação;
 - m) educação ambiental;
- II - jurídicos e urbanísticos:
- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - b) IPTU progressivo no tempo;
 - c) desapropriação, com pagamento em títulos;
 - d) zona especial de interesse social;
 - e) direito de preempção;
 - f) licenciamento ambiental;
 - g) tombamento de imóveis;
 - h) compensação ambiental;
 - j) estudo de impacto de vizinhança (EIV);
 - l) estudo de impacto ambiental (EIA) e relatório de impacto do meio ambiente (RIMA);
 - m) fiscalização municipal por fiscal ambiental;
- III - regularização fundiária:
- a) usucapião urbano;
 - b) direito de preempção;
 - c) ZEIS - zona especial de interesse social.



IV - tributários e financeiros:

- a) impostos municipais diversos;
- b) taxas, tarifas e preços públicos específicos;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- d) fundo municipal de desenvolvimento local;
- e) responsabilidade social;

V - jurídico-administrativos:

- a) servidão e limitação administrativas;
- b) concessão dos serviços públicos urbanos;
- c) gestão de serviços urbanos com organizações sociais, assim declaradas pelo poder público municipal, através de critérios e procedimentos a serem definidos em lei complementar;
- d) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- e) termo administrativo de ajustamento de conduta;

VI - democratização da gestão urbana:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) orçamento participativo;
- d) audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei;
- g) referendo e plebiscito.



CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS
(Capítulo renumerado pela Lei Complementar 86/2014)

SEÇÃO I
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS,
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO COM
PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA
(Seção I com redação dada pela Lei Complementar 86/2014)

Art. 112. Visando ao adequado aproveitamento dos vazios urbanos, o Município adotará o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

(Art. 112 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 113. O município notificará o proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizados nas ZI, Z2, Z3, Z5, Z6, ZC, ZEP e ZI, para que promova seu adequado aproveitamento, prescrevendo-lhe prazo específico para tanto, nunca superior a 12 meses.

§ 1º. Este instrumento para efetivação do princípio da função social do imóvel urbano não se aplica aos proprietários de lote padrão não edificado, localizado nas zonas definidas no caput deste artigo, desde que seja o seu único imóvel urbano.

§ 2º. Consideram-se imóveis não-edificados, os lotes vagos, desde que seus proprietários não possuam alvará de funcionamento para a realização de atividades econômicas legalmente autorizadas e que não necessitem de edificação para exercer suas finalidades.

§ 3º. Para os imóveis subutilizados que forem transformados em estacionamentos, aplicar-se-á aos seus respectivos proprietários e/ou locatários, a obrigatoriedade de recolhimento do Imposto Sobre Serviços - ISS.

§ 4º. Estarão sujeitos à aplicação deste instrumento no caso relacionado no parágrafo anterior:

I - os proprietários que tiverem mais de um lote não edificado localizado nas zonas definidas no caput deste artigo;

II - os proprietários que tiverem um lote com área superior a 600 m².

§ 5º. Consideram-se imóveis não utilizados, os tipos de edificação que estejam comprovadamente desocupados há mais de vinte e quatro meses, ressalvados os imóveis integrantes de massa falida.



§ 6º. Consideram-se imóveis subutilizados aqueles que não atendam o coeficiente mínimo de aproveitamento do imóvel para a zona em que se localize.

(Art. 113 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 114. Aos proprietários que descumprirem a notificação de que trata o artigo anterior aplicar-se-ão, sucessivamente:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até cento e vinte meses, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

§ 1º. O Município poderá facultar ao proprietário de área atingida pelo parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, de que trata o inciso I deste artigo, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 2º. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário corresponderá ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando-se o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Município na área onde o mesmo se localize, após a notificação de que trata o artigo anterior.

§ 4º. Não se computará ao valor das unidades imobiliárias, expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

(Art. 114 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 115. Lei decorrente do Plano Diretor prescreverá o procedimento para a apuração e aplicação dos instrumentos tratados neste capítulo.

(Art. 115 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).



SEÇÃO II DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 116. O Município terá direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares nas ZI, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEP, ZI e ZEIS (1 e 2).

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido para fins de realização de programas de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, proteção de áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico ou paisagístico.

(Art. 116 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 117. Lei decorrente do Plano Diretor detalhará o procedimento para a aplicação do instrumento tratado nesta seção (Lei dos Instrumentos).

§ 1º. Na lei de que trata o caput deste artigo serão definidos os prazos para que o Município se manifeste acerca da aceitação da proposta, nas mesmas condições de preço, condições de pagamento e seu prazo de validade.

§ 2º. Caso o Município não adquira o imóvel, objeto do direito de preempção, o valor da proposta de alienação constituirá a base de cálculo para a apuração da quantia devida a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, podendo viabilizar a atualização do valor venal do imóvel constante do Cadastro Imobiliário para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

(Art. 117 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 118. Os procedimentos para a aplicação deste instrumento seguirão o prescrito nos artigos 25 a 27 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

(Art. 118 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO III DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 119. Os usos que venham a causar grande impacto urbanístico e ambiental, além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.



Parágrafo único. Poderão ser definidos, em lei municipal, outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

(Art. 119 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 120. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, que venham a interferir na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo contemplar, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, dentre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração;

X - periculosidade;

XI - riscos ambientais;

XII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;

XIII - geração de resíduos sólidos.

(Art. 120 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).



Art. 121. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários, em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, e semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como de recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, dentre outros, para a população do entorno;

VII - percentual de lotes ou habitações de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta por parte do interessado, devendo este se comprometer a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da conclusão do empreendimento.

§ 3º. O Visto de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos, mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

(Art. 121 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).



Art. 122. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental exigido, nos termos da legislação ambiental pertinente.

(Art. 122 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 123. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, os quais ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º. Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou por suas associações, mediante pagamento do preço público devido, nos termos da legislação municipal vigente.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, pelos moradores da área afetada ou por suas associações.

(Art. 123 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 124. As incomodidades fundamentais serão reguladas por lei específica, fundamentada em critérios técnicos, com alocação de classes de incomodidades aceitáveis, discriminadas por região do macrozoneamento urbano, no prazo de 12 (doze) meses após a aprovação desta lei, que defina os critérios para avaliação dos diversos tipos de incomodidade e detalhe a sua aplicação para todas as atividades não residenciais.

(Art. 124 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO IV OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 125. O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento definido para as zonas urbanas, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário na ZC e ZI.

Parágrafo único. Com o uso do instrumento Outorga Onerosa, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser alterado de 4,0 para 4,8 e o número de pavimentos alterado de 6 para 8 na ZC e de 2,4 para 3,5, e o número de pavimentos alterado de 4 para 6, na ZI.

(Art. 125 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 126. Lei decorrente do Plano Diretor prescreverá as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;



II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

(Art. 126 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 127. Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir de que trata o artigo anterior constituirão receita dos fundos destinados à Habitação de Interesse Social e programas afins.

Parágrafo único. A utilização dos recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, em discordância com a destinação acima aduzida constitui infração administrativa, punível em conformidade com a legislação municipal aplicável, sem prejuízo das demais sanções civis e penais cabíveis.

(Art. 127 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO V OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 128. Operação urbana consorciada é o plano específico para determinada área, contínua ou descontínua, localizada na Z3 e na ZC, e que reúne o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas e melhorias sociais.

Parágrafo único. As operações urbanas consorciadas têm por finalidade:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte;

III - reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

IV - implantação de programas de interesse social;

V - implantação de espaços públicos;

VI - valorização e criação de áreas do meio ambiente natural.

(Art. 128 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).



Art. 128-A. Para cada operação urbana consorciada, o Município editará lei específica que, baseada nas normas constantes do Plano Diretor, definirá a área para a aplicação do instrumento e os delineamentos adequados à realidade de cada caso.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental destas decorrentes;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

(Art. 128-A acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 128-B. A lei específica de que trata o artigo anterior conterà, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no parágrafo único do artigo anterior;

VII - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com a representação da sociedade civil;

VIII - garantia de preservação de imóveis e espaços urbanos de especial interesse cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

IX - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. O Conselho Multidisciplinar analisará a viabilidade para a realização de operações urbanas consorciadas, enviando pedido ao órgão municipal de planejamento urbano para que realize os estudos necessários para elaboração da minuta do anteprojeto de lei específica de que trata o caput deste artigo.



§ 2º. Caberá ao Conselho aprová-la e enviá-la ao Chefe do Poder Executivo para apresentação e votação na Câmara Municipal.

§ 3º. Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

(Art. 128-B acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 128-C. A outorga onerosa do direito de construir das áreas em que forem aplicadas as operações urbanas consorciadas se regerá exclusivamente pelas disposições de suas leis específicas. Serão respeitados: os coeficientes de aproveitamento máximo para as operações estabelecidas no segundo artigo deste capítulo, o procedimento e a forma de cálculo para a outorga onerosa do direito de construir, conforme prescrita na lei específica de que trata o capítulo anterior.

(Art. 128-C acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 128-D. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de operação urbana consorciada deverá ter seus critérios e limites definidos na lei municipal específica.

(Art. 128-D acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 129. A lei específica que criar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC - que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente para o custeamento das intervenções necessárias à operação urbana consorciada.

§ 1º. Os CEPAC serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação, observados os limites constantes do artigo anterior.

§ 2º. A vinculação dos CEPAC poderá ser realizada no ato de aprovação de projetos de edificação específico para o terreno.

§ 3º. Os CEPAC poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração do Município, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º. A lei a que se refere o caput deste artigo deverá estabelecer:

I - a quantidade de certificados a serem emitidos, obrigatoriamente ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

II - valor mínimo dos CEPACs;



III - formas de cálculo das contrapartidas;

IV - as formas de conversão ou equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

V - o limite do valor de subsídio previsto no caput deste artigo para a aquisição de terreno para a construção de habitação de interesse social.

(Art. 129 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

SEÇÃO VI TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 130. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá transferir para outro imóvel, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo previsto no Plano Diretor, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - preservação de patrimônio arquitetônico;

II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - preservação do meio ambiente natural;

IV - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida àquele que doar ao Município seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

(Art. 130 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 130-A. Não originam transferência do direito de construir:

I - os imóveis desapropriados;

II - os imóveis situados em área non aedificandi;

III - os imóveis cujo proprietário preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião.

(Art. 130-A acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).



Art. 130-B. São passíveis de recepção da transferência do direito de construir os imóveis situados na ZC.

§ 1º. Com o uso do instrumento Transferência do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá chegar a 4,8 e o número de pavimentos chegar a 8 (oito).

§ 2º. O coeficiente de aproveitamento, quando de sua transferência, pode ser dividido para aplicação em mais de um imóvel, limitado ao estoque de potencial construtivo do imóvel doador.

§ 3º. Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

§ 4º. Não será admitida transferência de potencial construtivo para o terreno que originou o potencial.

(Art. 130-B acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 130-C. Lei decorrente do Plano Diretor estabelecerá o procedimento para a aplicação do instrumento tratado nesta Seção.

§ 1º. Na lei de que trata o caput deste artigo será definida a fórmula de cálculo da área adicional edificável, observando-se a equivalência entre os valores do metro quadrado do imóvel de origem e do receptor.

§ 2º. Os valores citados no § 10 deste artigo serão aqueles da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano, excluindo-se o valor da área utilizada para um dos fins descritos nos incisos do primeiro artigo desta Seção.

(Art. 130-C acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

CAPÍTULO III **DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** *(Capítulo renumerado pela Lei Complementar 86/2014)*

Art. 131. A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 132. A regularização fundiária pode ser efetivada através dos seguintes instrumentos:

I - usucapião especial de imóvel urbano;



II - direito de preempção;

III - ZEIS - zona especial de interesse social.

Art. 133. O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis, do Governo Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 134. O Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas coletivamente para fins de moradia, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO IV **DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA** *(Capítulo renumerado pela Lei Complementar 86/2014)*

Seção I **Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática**

Art. 135. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana e rural.

Art. 136. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática:

I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana, divulgando e implantando programas de Governo Eletrônico com o objetivo de utilizar as modernas tecnologias de informação e comunicação (TIC) para democratizar o acesso à informação, ampliar discussões, dinamizar a prestação de serviços públicos com foco na eficiência e efetividade das funções governamentais e divulgar ações e resultados via internet e jornais de circulação local;

II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III - instituir processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do plano diretor;

IV - elaborar relatório anual da gestão do Plano Diretor Participativo, dando publicidade.



Parágrafo único. Fica a cargo do Poder Executivo o cumprimento dos itens relacionados no artigo *retro*.

Art. 137. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática atua nos seguintes níveis:

I - formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor Participativo;

II - gerenciamento do Plano Diretor Participativo, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III - monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 138. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Demov

I - Conselho Municipal Multidisciplinar;

II - Sistema de Informações Municipais;

III - orçamento participativo;

IV - audiências públicas;

V - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VI - plebiscito e referendo popular;

VII - fundo municipal multidisciplinar.

Parágrafo único. Deverá ser assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana.

Art. 139. Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho Municipal Multidisciplinar, relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho o relatório de que trata o *caput* deste artigo, caberá ao Executivo Municipal enviá-lo à Câmara Municipal e dar-lhe a devida publicidade.



Subseção I Do Conselho Municipal Multidisciplinar

Art. 140. Fica criado o Conselho Municipal Multidisciplinar, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana e rural, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil.

Parágrafo único. O Conselho Municipal Multidisciplinar será vinculado à Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, que deverá disponibilizar os recursos administrativos necessários ao seu funcionamento.

Art. 141. O Conselho Municipal Multidisciplinar será paritário e as eleições ocorrerão em audiência pública por votação aberta.

§ 1º. A votação se dará, obrigatoriamente, por temas, respeitando os seguintes:

I - lazer e cultura;

II - patrimônio histórico e cultural;

III - meio ambiente;

IV - educação;

V - saúde;

VI - segurança;

VII - planejamento urbano;

VIII - ação social e cidadania;

IX - sindicatos;

X - associação de moradores;

XI - habitação.

§ 2º. O Conselho Municipal Multidisciplinar será composto por:

I - representantes do Governo Municipal, por meio de suas secretarias;



II- representantes da sociedade civil, assim distribuídos:

a) representantes dos empresários, do setor imobiliário, do setor agrícola e dos demais setores econômicos;

b) representantes dos movimentos sociais, dos movimentos de habitação, do sindicato de trabalhadores urbanos, de sindicato ou cooperativa de trabalhadores rurais;

c) representantes de organizações não governamentais ambientais e sociais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa.

Parágrafo único. As deliberações do Conselho serão feitas por 2/3 (dois terços) dos presentes.

Art. 142. Compete ao Conselho Municipal Multidisciplinar:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;

II - emitir pareceres sobre proposta de alteração da lei do Plano Diretor;

III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V - acompanhar a implementação dos planos de ações estratégicas;

VI - auxiliar na criação, gestão e fiscalização dos Conselhos Gestores ou Comissões das Zonas Especiais;

VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII - zelar pela integração das políticas setoriais, inclusive buscando parceria com os demais conselhos paritários e deliberativos do município;

IX - avaliar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

X - convocar, organizar e coordenar as assembleias territoriais;



XI - convocar, organizar e coordenar os seminários da cidade, a serem realizadas em caráter extraordinário;

XII - convocar audiências públicas;

XIII - elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 143. No Regimento Interno do Conselho Municipal Multidisciplinar deverá constar, no mínimo:

I - suas atribuições gerais;

II - número e qualificação de seus membros, conforme disposto no art. 141, retro;

III - modo de indicação, eleição e nomeação de seus membros e respectivos suplentes;

IV - procedimentos para nomeação de sua presidência ou coordenação e procedimentos para destituição do cargo daqueles que não comparecerem a 3 (três) reuniões consecutivas;

V - procedimentos para a realização de sua sessão de instalação e posse.

Art. 144. As atividades realizadas pelos membros do Conselho não serão remuneradas, a qualquer título, sendo consideradas de relevância para o Município.

Art. 145. O Conselho Municipal Multidisciplinar poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 146. Após 30 (trinta) dias da promulgação desta lei, deverá haver uma nova eleição dos membros do Conselho Municipal Multidisciplinar e conseqüente dissolução do conselho que atuou na elaboração do Plano Diretor Participativo de Santa Rita do Sapucaí, revogando o Decreto nº 5.629/2007.

(Prazo prorrogado por 360 dias pela Lei Complementar 83/2013).

Parágrafo único. A eleição do Conselho Municipal Multidisciplinar se dará a cada 2 (dois) anos, a contar da aprovação desta lei.

Subseção II **Do Fundo Municipal Multidisciplinar**

Art. 147. Fica criado o Fundo Municipal Multidisciplinar, constituído por verbas destinadas a matérias de natureza urbanística e de política urbana e rural.



Parágrafo único. O Fundo Municipal Multidisciplinar será vinculado à Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, que deverá disponibilizar os recursos administrativos necessários ao seu funcionamento.

Art. 148. O Fundo Municipal Multidisciplinar deverá atender, prioritariamente:

I - a Zona 5 - Zona de Qualificação Urbana;

II - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social a Regularizar e a Criar;

III - a implantação e recuperação de equipamentos e atividades de lazer e cultura;

IV - zona de preservação ambiental.

§ 1º. Fica o Conselho Municipal Multidisciplinar responsável pela administração, captação e publicidade dos recursos que compõem este Fundo.

§ 2º. Após o atendimento das prioridades citadas nos incisos deste artigo, fica o Conselho Municipal Multidisciplinar encarregado de determinar novas destinações aos recursos, de acordo com o que determina esta lei.

Subseção III Do Sistema de Informações Municipais

Art. 149. O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º. O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º. Para a implementação do Sistema de Informações Municipais, deverá ser atualizado o Cadastro de Imóveis Municipal.

Art. 150. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

I - simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;



II - democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

Parágrafo único. O município deverá determinar um local para que a população possa ter acesso a qualquer documentação referente ao Plano Diretor, bem como tirar dúvidas e dar sugestões.

Subseção IV Dos Seminários da Cidade

Art. 151. Os Seminários da Cidade ocorrerão, ordinariamente, a cada ano, sendo sua convocação, organização e coordenação realizadas pelo Poder Executivo, com exceção das realizadas em caráter extraordinário, quando então serão convocadas, organizadas e coordenadas pelo Conselho Municipal Multidisciplinar.

Parágrafo único. Os seminários serão abertos à participação de todos os cidadãos, com divulgação mínima de 20 (vinte) dias.

Art. 152. Os Seminários da Cidade deverão, dentre outras atribuições:

I - apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

II - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

III - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

IV - deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;

V-sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

VI - eleger os membros do Conselho Municipal Multidisciplinar.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 153. O Poder Executivo encaminhará, no prazo máximo de 2 (dois) anos, à Câmara Municipal, os seguintes projetos de lei de criação e/ou revisão:

I - dos Planos de Ações Estratégicas na ordem de prioridades abaixo:



- a) proposta para elaboração do Plano Diretor Rural Participativo;
- b) lazer, esporte e cultura;
- c) ambiental;
- d) mobilidade;
- e) segurança;

II - do código tributário;

III - para abairramento de acordo com os parâmetros do macrozoneamento;

IV - do perímetro urbano, conforme proposta anexa a esta lei.

Parágrafo único. Caso necessário, poderão ser encaminhados outros projetos de lei que tratem dos dispositivos e instrumentos legais constantes do presente Plano Diretor Participativo.

(Art. 153 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014).

Art. 154. Faz parte integrante deste Projeto de Lei o RELATÓRIO da Execução do Plano Diretor Participativo de Santa Rita de Sapucaí.

Art. 155. Esta Lei Complementar entra em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Rita do Sapucaí, 12 de novembro de 2012.

Paulo Cândido da Silva
Prefeito Municipal



GLOSSÁRIO:

Agenda 21 local: plano de ação a ser adotado localmente pelo Poder Municipal e pela sociedade civil, em todas as áreas em que a ação humana impacta o meio ambiente. Constitui-se na mais abrangente tentativa já realizada de orientar um novo padrão de desenvolvimento para o século XXI, cujo alicerce é a sinergia da sustentabilidade ambiental, social e econômica, perpassando em todas as suas ações propostas.

São ações prioritárias da Agenda 21 Local:

- a) produção e consumo sustentáveis contra a cultura do desperdício;
- b) ecoeficiência e responsabilidade social das empresas;
- c) retomada do planejamento estratégico, infraestrutura e integração regional;
- d) energia renovável e biomassa;
- e) informação e conhecimento para o desenvolvimento sustentável;
- f) educação permanente para o trabalho e a vida;
- g) promover a saúde e evitar a doença, democratizando o acesso;
- h) inclusão Social e distribuição de renda;
- i) universalizar o saneamento ambiental protegendo o meio ambiente e a saúde;
- j) gestão do espaço urbano;
- l) desenvolvimento sustentável da Zona Rural;
- m) promoção da agricultura sustentável;
- n) implantar o transporte de massa e a mobilidade sustentável;
- o) preservar a quantidade e melhorar a qualidade de águas nas bacias hidrográficas;
- p) política florestal, controle do desmatamento e corredores de biodiversidade;
- q) descentralização: parcerias e consórcios;
- r) modernização do Município: gestão ambiental e instrumentos econômicos;
- s) cultura cívica e novas identidades na sociedade da comunicação;
- t) pedagogia da sustentabilidade: ética e solidariedade;
- u) disciplinar o uso industrial compatibilizando com o bem-estar da população e a proteção ambiental;
- v) educação ambiental.

Áreas de Preservação Permanente: são porções do território municipal, cobertas ou não por vegetação natural, com função ambiental de preservação, nos termos dos arts. 2º e 3º da Lei Federal 4.771/65 e suas alterações.

Área "non aedificandi": áreas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de ordem legal e de interesse urbanístico.

Audiência Pública: é uma instância de discussão, na qual a Administração Pública informa, esclarece e discute temas, projetos ou programas de interesse da coletividade, assegurada a participação dos cidadãos, os quais podem exercer seu direito de manifestação, apresentando sugestões para adequação ou alteração das propostas inicialmente apresentadas.



Coefficiente de Aproveitamento: é o fator que, multiplicado pela área do lote, definirá seu potencial construtivo.

Coefficiente de Aproveitamento Máximo: é o fator que multiplicado pela área do lote definirá seu potencial construtivo máximo, sendo este outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal.

Coefficiente verde: parâmetro que determina porções mínimas do terreno que devem ser cobertas por vegetação.

Compensação Ambiental: é um mecanismo para contrabalançar os impactos sofridos pelo meio ambiente, identificados no processo de licenciamento ambiental no momento da implantação de empreendimentos. Os recursos são destinados à implantação e regularização fundiária de unidades de conservação municipais.

Conselho Municipal Multidisciplinar: é um órgão consultivo e deliberativo, em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil, de acordo com os critérios estabelecidos neste Plano Diretor.

Concessão dos serviços públicos urbanos: são contratos administrativos em que a administração pública delega ao concessionário a execução de um serviço público que seria de sua atribuição.

Consulta Pública: é uma consulta direta à coletividade, que poderá ocorrer com a realização de assembleias, nas quais a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública: poderá ocorrer a desapropriação do imóvel com pagamento de indenização em títulos da dívida pública, quando o proprietário do imóvel subutilizado, não utilizado ou não edificado, deixar de parcelar ou edificar no referido bem, já tendo incorrido na tributação pelo IPTU progressivo, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, pela alíquota máxima.

Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Direito de Preempção: na hipótese de o Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Educação Ambiental: é um processo permanente no qual os indivíduos e a comunidade se tomam sensíveis às questões ambientais, adquirem conhecimentos, valores, habilidades, experiências e determinação que os tomem aptos a agir e resolver problemas ambientais, presentes e futuros, objetivando a mudança de atitude.



Engenharia, Arquitetura e Agronomia Públicas: parcerias firmadas entre o Poder Público e entidades de classe a fim de promover a construção e regularização de moradias populares e sua inserção no contexto urbano através do auxílio técnico. No caso da agronomia, disponibilização de assistência técnica de profissionais, possibilitando maior produção com melhor qualidade, e orientação de como cuidar do solo para que continue produzindo, mas sem degradar ou contaminar o meio ambiente.

Estudo de Impacto (EIA) e Relatório de Impacto do Meio Ambiente (RIMA): instrumento de compatibilização do desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade do meio ambiente.

Estudo de Impacto de Vizinhança: é considerado um instrumento preventivo do ente estatal, destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Fundos municipais: são recursos públicos mantidos em contas bancárias específicas. Essas contas têm a finalidade de receber repasses orçamentários e depósitos de doações efetuadas por pessoas físicas ou jurídicas. Cada município deve manter uma única conta/Fundo.

Habitação de Interesse Social (HIS): é aquela destinada a famílias com renda igualou inferior a 5 (cinco) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com no máximo 180 m² (centro e oitenta metros quadrados) de área construída e tamanho mínimo de lote de 200 m² (duzentos metros quadrados).

Índices de Controle Urbanístico: é o conjunto de normas que regulam o uso a que se destinam as edificações e seu dimensionamento em relação ao terreno onde serão erigidas.

Iniciativa popular de projetos de lei: o poder de acesso de um grupo de cidadãos na elaboração de um projeto de lei, cumpridos certos pressupostos legais, a ser submetido à apreciação do Poder Legislativo.

IPTU progressivo no tempo: é a majoração da alíquota do IPTU, pelo prazo máximo de 5 (cinco) anos consecutivos, imposta pelo Poder Público Municipal, na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu imóvel.

Licenciamento ambiental: procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva e potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

Lote: considera-se o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.



Loteamento de Interesse Social: é aquele destinado a famílias com renda igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos, com tamanho mínimo de lote de 200m² (duzentos metros quadrados).

Macrozoneamento: é o processo de planejamento e gestão na concepção de um desenvolvimento no qual o uso de recursos, a opção tecnológica, a aplicação dos investimentos e o arcabouço institucional que lhe respalda estejam voltados para o atendimento das necessidades humanas, incluindo os segmentos mais carentes da população e potencializando os recursos ambientais, garantindo o seu uso presente e futuro.

Nova Cidade: todos os bairros à margem direita do Ribeirão Vintém, mais o Bairro São João.

Orçamento participativo: instrumento de participação popular de um processo dinâmico que se adequa, periodicamente, às necessidades locais, buscando sempre um formato facilitador, ampliador e aprimorador do debate entre o Governo Municipal e a população.

Parcelamento do Solo: é o instituto regido pela Lei Federal nº. 6.766/79, o qual poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições constantes daquele mesmo diploma legal e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

Parcelamento irregular: trata-se daqueles que se apresentam nas seguintes condições:

- 1) registrados: inexecutados; executados em desacordo com a lei; executados em desacordo com o ato de aprovação;
- 2) não registrados: inexecutados; executados em desacordo com a lei; executados em desacordo com o ato de aprovação ou executados regularmente.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: é o instrumento que permite ao Poder Público Municipal impor o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios ao proprietário do imóvel que deixou de realizar seu adequado aproveitamento.

Patrimônio Histórico, Cultural material e imaterial e Arquitetônico do Município: é o conjunto de bens imóveis existentes no território do Município de Santa Rita do Sapucaí que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a atuais significativos ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público protegê-los, preservá-los e conservá-los.

Plano Plurianual: instrumento para planejar o município que estabelece diretrizes, objetivos e metas da administração pública por um prazo de pelo menos quatro anos, mas pode definir o destino de toda uma geração.



Plebiscito: é um instrumento de consulta prévia ao povo, antes da aprovação de um ato legislativo ou administrativo sobre matéria de acentuada relevância constitucional, legislativa ou administrativa, cabendo ao povo, pelo voto, aprovar ou denegar o que lhe tenha sido submetido.

Referendo: é um instrumento de consulta prévia ao povo, antes da aprovação de um ato legislativo ou administrativo sobre matéria de acentuada relevância constitucional, legislativa ou administrativa, cumprindo ao povo, pelo voto, ratificar ou rejeitar a medida aprovada.

Regularização Fundiária: compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socioambientais, visando legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, objetivando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Responsabilidade social: pressupõe o crescimento empresarial rentável que gere resultados econômicos, mas também contribua para o desenvolvimento da sociedade e para a preservação do planeta. Trata-se do conceito que determina que a empresa deve gerir seus resultados, focando não só no resultado econômico adicionado, mas também no resultado ambiental e social adicionado.

Servidão e limitação administrativas: restrição que incide sobre um imóvel em benefício do interesse público.

Taxa de Ocupação: é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

Taxa de Permeabilidade: é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno.

Termo administrativo de ajustamento de conduta: termo assinado entre a administração pública e o munícipe, ficando este comprometido a cumprir o acordado. Caso não o faça, sofrerá as penalidades determinadas no termo.

Tombamento: é a declaração editada pelo Poder Público acerca do valor histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, turístico, cultural ou científico de bem móvel ou imóvel com o fito de preservá-lo.

Unidade de Conservação: é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com o objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

Usucapião Especial de Imóvel Urbano: nos termos do art. 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m, por cinco anos, ininterruptamente e



sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

ZEIS - Zona especial de interesse social: área da cidade com boa infraestrutura, que fica destinada, pelo Plano Diretor, a abrigar moradia popular.

ANEXO 1 - LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USOS
(Anexo I acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

C - USO COMERCIAL EM GERAL

C1 - COMÉRCIO VAREJISTA

C1.1- COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS

Mercearia, quitanda,
Padaria,
Casa de carnes
Conveniências.

C1.2 - COMÉRCIO EVENTUAL

Lanchonete, bar, confeitaria,
Armarinhos,
Casa lotérica,
Drogaria,
Floricultura,
Jornais e revistas.

C2 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO

C2.1 - COMÉRCIO DE CONSUMO EXCEPCIONAL

Artesanato, antiguidades,
Butique,
Galeria, objetos de arte, "design".

C2.2 - COMÉRCIO DE CONSUMO NO LOCAL/DIVERSÕES

Casa de café, choperia, restaurante.

C2.3 - COMÉRCIO LOCAL

Alimentos para animal, casas de animais domésticos,
Artigos de couro,
Artigos de vestuário,
Artigos esportivos e recreativos,



Artigos religiosos,
Bijuterias,
Brinquedos,
Calçados,
Centro de compras,
Cereais,
Cooperativa de consumo,
Mercados (abastecimento),
Supermercados,
Decoração, loja de lonas e toldos,
Lojas de departamentos,
Jardins (artigos para),
Eletrodomésticos e utensílios domésticos,
Som e equipamentos, discos, fitas,
Estofados e colchões,
Móveis, luminárias e lustres,
Fotografias e ótica,
Joalheria,
Molduras, espelhos, vidros,
Roupas de cama, mesa e banho, tecidos.

C2.4 - COMÉRCIO SETORIAL

Acabamentos para construção (materiais),
Adubos e outros materiais agrícolas,
Artefatos de metal, ferramentas, ferragens,
Artigos funerários,
Automóveis - peças e acessórios, motocicletas, peças e acessórios,
Bar, casa de animais domésticos Caça e pesca, armas e munições,
Casa de música,
Fibras vegetais, juta, sisal, fios têxteis,
Gelo (depósito),
Instrumentos e materiais médicos e dentários,
Instrumentos elétricos, eletrônicos,
Máquinas e equipamentos para comércio e serviços,
Material de limpeza,
Material elétrico, hidráulico,
Material para desenho e pintura,
Material para serviço de reparação e confecção.

C2.5 - COMÉRCIO URBANO

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas, peças,



Concessionárias de veículos,
Equipamentos pesados e para combate ao fogo,
Máquinas e equipamentos para agricultura e indústria.

C2.6 - COMÉRCIO REGIONAL (COMÉRCIO E DEPÓSITOS DE MATERIAIS EM GERAL, COM ATÉ 1.000m² DE ÁREA CONSTRUÍDA)

Artefatos para construção,
Depósitos e distribuidoras de bebidas,
Depósitos de instalações comerciais e industriais,
Minerais.

C2.7 - POSTOS DE ABASTECIMENTO E COMBUSTÍVEIS

C2.8 - Ferro velho, sucatas, garrafas e outros recipientes,

C3 - COMÉRCIO ATACADISTA

C3.1 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS

Alimentos para animais,
Animais abatidos - aves, carnes, pescado,
Cereais, hortaliças, ovos,
Laticínios e frios,
Óleos,
Café,
Bebidas,
Sal, açúcar, especiarias.

C3.2 - COMÉRCIO DE MATERIAIS DE GRANDE PORTE (URBANO)

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas,
Aparelhos elétricos e eletrônicos,
Artefatos de borracha, metal, plástico,
Artefatos de materiais para construção em geral,
Acessórios e peças para veículos automotores, barcos,
Cortinas e tapetes, móveis,
Madeira aparelhada,
Equipamentos de combate ao fogo, implementos agrícolas,
Ferragens, ferramentas, ferros, metais e ligas metálicas, vidros,
Máquinas e equipamentos,
Material elétrico e hidráulico.



C3.3 - COMÉRCIO DE PRODUTOS PERIGOSOS

Armazenagem de petróleo, carvão,
Combustível, gás engarrafado,
Lubrificantes,
Pneus,
Papéis e derivados,
Produtos químicos, álcool, resinas e gomas, tintas, vernizes.

C3.4 - COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS E EXTRATIVOS

Algodão,
Carvão vegetal, fibras vegetais, juta, sisal,
Sementes, grãos e frutos,
Chifres e osso, couros crus, peles, gado (bovino, equino, suíno),
Ferro e ferragens,
Depósito de materiais de construção,
Madeira,
Produtos e resíduos de origem animal.

C3.5 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO

Adubos e fertilizantes,
Artigos de couro, caça e pesca,
Fios têxteis,
Cabeleireiros (artigos, perucas),
Caça e pesca,
Selas e arreios,
Armas e munições, cutelaria,
Drogas,
Esportivos e recreativos (artigos),
Fotografias, cinematografia (material),
Instrumentos musicais,
Discos, fitas,
Joias, relógios, óptica,
Louças,
Papel de parede,
Material de desenho, de escritório,
Material de limpeza,
Produtos químicos (não perigosos),
Perfumaria,
Roupas de cama, mesa e banho,
Vestuário, tecidos,
Utensílios domésticos.



C3.6 - Bares e restaurantes em barracas padronizadas.

S - SERVIÇOS

S1 - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL

S1.1 - SERVIÇOS PESSOAIS E DOMICILIARES

Alfaiate e similares, chaveiro, sapateiro, eletricitista, encanador, instituto de beleza, lavanderia.

S1.2 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Autoescola,
Escola de dança e música, arte,
Escola de datilografia,
Escola de informática.

S1.3 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações beneficentes, associações comunitárias.

S1.4 - SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

Pensões, albergues, hotéis, apart-hotéis, motéis,

S1.5 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES

Jogos de salão.

S1.6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIOS E OFICINAS

Aparelhos eletrodomésticos e eletrônicos,
Artigos de couro (reparo),
Copiadora, plastificação, carimbos,
Cutelaria, amoladores, encadernadores,
Estúdios de reparação de obras e objetos de arte,
Fotógrafos,
Guarda-chuvas e chapéus (reparos),
Joia, gravação, ourivesaria, relógios,
Moldureiros, vidraceiros,
Tapetes, estofados e colchões (reparos).

S1.7 - MOTÉIS

S2 - SERVIÇOS DIVERSIFICADOS



S2.1 - SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO E NEGÓCIOS

Administradores de bens, negócios, consórcios, fundos mútuos,
Agências de anúncios em jornal, classificados,
Agências de turismo,
Agências de casamento, cobranças, detetives, empregos,
Agências de propaganda e publicidade,
Agentes de propriedade industrial (marcas e patentes), análise e pesquisa de mercado,
Avaliação agrícola e comercial (escritórios),
Agências bancárias, caixas beneficentes,
Câmara de comércio,
Instituições financeiras,
Câmbio, estabelecimentos,
Carteiras de saúde,
Auditorias e peritos,
Cartórios,
Escritórios e consultorias de profissionais autônomos,
Comissários de despachos, consignação e comissões,
Corretores, despachantes,
Construção por administração (empreiteiras),
Cooperativas de produção,
Crédito imobiliário, sistema de vendas a crédito,
Empresas de incentivo fiscal, de seguros,
Editoras, serviços de datilografia, taquigrafia e computação,
Escritórios representativos ou administrativos de indústria,
Incorporadora, leasing, mercado de capitais,
Montepios, pecúlios,
Prestação de serviços em agricultura, reflorestamento,
Processamento de dados,
Promoção de vendas,
Seleção de pessoal,
Treinamento empresarial,
Vigilância, segurança.

S2.2 - SERVIÇOS PESSOAIS E DE SAÚDE

Centros de reabilitação,
Clínicas dentárias, médicas, de repouso,
Clínicas veterinárias,
Eletroterapia, radioterapia, fisioterapia, hidroterapia,
Institutos psicotécnicos, orientação vocacional,
Laboratórios de análises clínicas,
Postos de medicina preventiva,



Pronto socorro.

S2.3 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Academia de ginástica e esporte, cursos de língua.

S2.4 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações e fundações científicas,
Organizações associativas e profissionais,
Sindicatos ou organizações similares ao trabalho.

S2.5 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES

Diversões eletrônicas, jogos,
Salão de festas, bailes, "buffet",
Teatros, cinemas.

S2.6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIO, LABORATÓRIOS E OFICINAS TÉCNICAS

Análise técnica,
Controle tecnológico,
Estúdio de fotografia, cinema, som e microfilmagem,
Instrumentos científicos e técnicos,
Laboratórios de análise química,
Elétricos - aparelhos, elevadores,
Gráfica, clichéria, fotolito, tipografia.

S2.7 OFICINAS DE CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, LIMPEZA, REPAROS, RECONDICIONAMENTOS DE SERVIÇOS DE:

Artefatos de metal (armeiros - ferreiros),
Balanças,
Brinquedos,
Marmoraria,
Desratização, dedetização, higienização,
Embalagem, rotulagem e encaixotamento,
Esportivos, recreativos (artigos).
Extintores, funilaria, serralheria,
Máquinas em geral,
Marcenaria, enceradores, lustradores, laqueadores, carpintaria,
Veículos automotores, acessórios, peças e serviços.

S2.8 - SERVIÇOS DE ALUGUEL, DISTRIBUIÇÃO E GUARDA DE BENS MÓVEIS

Aluguel de veículos leves,
Equipamentos de som e eletrônicos, filmes, vestimentas, toalhas,



Depósitos e equipamentos de "buffet",
Depósito de materiais e equipamentos de empresas de prestação de serviços,
Distribuição de jornais e revistas,
Estacionamento,
Guarda-móveis de pequeno porte.

E - USO INSTITUCIONAL

E1 - INSTITUIÇÃO LOCAL

E1.1 - EDUCAÇÃO

Ensino fundamental,
Ensino Pré-escolar,
Parque infantil, com recreação orientada.

E1.2 - LAZER E CULTURA

Área para recreação infantil,
Biblioteca,
Clubes associados, recreativos, esportivos.

E1.3 - SAÚDE

Ambulatório, posto de puericultura,
Posto de saúde e/ou vacinação.

E1.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL

Asilo, creche, dispensário, orfanato.

E1.5 - CULTO

Conventos, templos, locais de culto não incômodos.

E1.6 - COMUNICAÇÃO

Agências de correios e telégrafos,
Agências telefônicas.

E2 - INSTITUIÇÕES DIVERSIFICADAS

E2.1 - EDUCAÇÃO

Cursos preparatórios para escolas superiores,
Ensino fundamental, médio e profissional.

E2.2 - LAZER E CULTURA

Campo, ginásio, parque e pista de esportes,
Circo,
Cinemateca, filмотeca,



Discoteca,
Museu,
Livraria,
Escola de natação.

E2.3 – SAÚDE

Casa de saúde, maternidade,
Centro de saúde, hospital.

E2.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL

Albergue,
Centro de orientação familiar, profissional, centro de integração social.

E2.5 - ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Agência de órgão de previdência social,
Delegacia de ensino,
Delegacia de polícia,
Junta de alistamento eleitoral e militar,
Órgãos de identificação e documentação,
Vara distrital,
Repartições públicas municipais, estaduais e federais.

E2.6 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Estação de radiodifusão,
Terminal de ônibus urbano.

E3 - INSTITUIÇÃO REGIONAL

E3.1 - EDUCAÇÃO

Faculdade, universidade.

E3.2 - LAZER E CULTURA

Auditório para convenções, congressos e conferências,
Espaços e edificações para exposições, estádio, parque de diversões.

E3.3 - ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

Casa de detenção, institutos correccionais, juizado de menores.

E3.4 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Estúdio de difusão por rádio e TV (combinados ou só TV),
Terminal Rodoviário Interurbano.



I – INDÚSTRIAS

II - INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS

Eletrônica

Tecnologia de informações e comunicações

Materiais de comunicação, gráficas,

Artigos de material plástico, confecções, calçados,

Sorvetes, chocolates,

Gelo com gás freon com refrigerante,

Produtos de padaria.

I2 - INDÚSTRIAS TOLERADAS

Marmoraria, material cerâmico - exceto barro cozido,

Artefatos de cimento e gesso, vidros,

Estruturas metálicas, trefilarias, cutelaria, ferramentas,

Peças e acessórios para agropecuária e máquinas industriais,

Utensílios e aparelhos domésticos,

Reparação e manutenção de máquinas e equipamentos industriais,

Material elétrico, eletrônico,

Desdobramento e estrutura de madeira, madeira compensada, aglomerado,

Móveis, estofados,

Artefatos de papel, papelão, laminados,

Embalagens, tubos e conexões de plástico,

Fiação e tecelagem,

Torrefação e moagem de café,

Conservas, farinhas, balas, massas, fermentos,

Instrumentos,

Aparelhos para correção de defeitos físicos,

Instrumentos musicais,

Material para uso médico, farmacêutico,

Joalheria, bijuteria,

Escovas, pincéis, vassouras,

Artigos de caça, pesca, esporte,

Recondicionamento de pneumáticos,

Laminados, artefatos e fios de borracha,

Malas, valises, artigos para viagem, calçados,

Depósitos e similares,

Brinquedos,

Indústrias não incômodas com mais de 50 operários e/ou 500M² de área construída.

I3 - INDÚSTRIAS INCÔMODAS

Amianto,



Laminados,
Canos, arames, fios, soldas,
Óleos e gorduras vegetais e animais - produção e refino,
Acabamentos de fios e tecidos,
Beneficiamento de café e cereais,
Produtos alimentares de origem vegetal,
Conservas de carne, laticínios,
Refinação e moagem de açúcar,
Vinagre, vinhos, bebidas alcóolicas,
Refrigerantes, sucos e xaropes,
Rações,
Destilação de álcool,
Açúcar natural,
Fumo,
Cal, carvão,
Couros e peles,
Britamento de pedras,
Artigos de barro cozido,
Todas as indústrias toleradas com mais de 2.500m² de área construída e/ou 50 operários.

I4 - INDÚSTRIAS PERIGOSAS

Químicas, perfumaria, sabões, velas,
Abates de animais,
Metalurgia, minerais não metálicos, minerais metálicos,
Combustíveis e lubrificantes.

R - USO RESIDENCIAL EM GERAL

R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 1 unidade habitacional,
R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - mais de 1 unidade habitacional,
R3 - VILAS COM ATÉ 50 unidades habitacionais,
R4 - VILAS COM MAIS DE 50 unidades habitacionais.

UE - USOS ESPECIAIS

Área de segurança civil e militar,
Reservatório de água,
Estação de tratamento de água,
Faixa adutora de água
Estação de tratamento de esgoto,
Faixa adutora de esgoto,
Estações e subestações de energia elétrica, faixa de linha de transmissão de alta tensão,
Estações e torres de comunicações,



Cemitérios,
Áreas de depósito de resíduos,
Quadra de escola de samba,
Parques públicos, jardins botânicos, esportivos,
Locais de culto incômodos

A - USO AGRÍCOLA E PECUARIO

A1 - PRODUTOS HORTIFRUTIGRANJEIROS, exceto culturas que demandam uso excessivo de agrotóxicos, além de necessidade de análise técnica de órgão competente.



PLANO DIRETOR DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
ANEXO II – LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
(Anexo II acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

TIPO	ITEM	SUBITEM	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
C – Uso Comercial em geral	C1 – Comércio Varejista	C1.1 – Comércio de Gêneros Alimentícios	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		C1.2 – Comércio Eventual	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
	C2 – Comércio Diversificado	C2.1 – Comércio de Consumo Excepcional	Z1, Z2, Z3, Z4, e ZC
		C2.2 – Comércio de Consumo no Local/Diversões	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		C2.3 – Comércio Local	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		C2.4 – Comércio Setorial	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 e ZC
		C2.5 – Comércio Urbano	Z2, Z3, Z4 e ZC
		C2.6 – Comércio Regional com até 1.000m ² de área construída	Z2, Z3, Z4 e ZC
		C2.7 – Postos de Abastecimento	Z2, Z3, Z4 e ZI
		C2.8 – Ferro Velho, Sucatas, Garrafas e outros recipientes e materiais recicláveis	ZI
	C3 – Comércio Atacadista	C3.1 – Comércio de Gêneros Alimentícios	Z2, Z3, Z4, ZC e ZI
		C3.2 – Comércio de Materiais de Grande Porte	Z2, Z3, Z4, ZC e ZI
		C3.3 – Comércio de Produtos Perigosos	Z2, Z3, Z4, e ZI



TIPO	ITEM	SUBITEM	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
		C3.4 – Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos	Z2, Z3, Z4, e ZI
		C3.5 – Comércio Diversificado	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		C3.6 – Bares e Restaurantes em Barracas Padronizadas	
S - Serviços	S1 – Serviços de Âmbito Local	S1.1 – Serviços Pessoais e Domiciliares	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		S1.2 – Serviços de Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S1.3 – Serviços Sócio Culturais	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		S1.4 – Serviços de Hospedagem	Z1, Z2, Z3, Z4 e ZC
		S1.5 – Serviços de Diversões	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S1.6 – Serviços de Estúdios e Oficinas	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC e ZEIS 3
		S1.7 – Motéis	ZEU / Zona Rural
	S2 – Serviços Diversificados	S2.1 – Serviços de Escritório e negócios	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.2 – Serviços Pessoais e de Saúde	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.3 – Serviços de Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.4 – Serviços Sócio Culturais	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.5 – Serviços de Diversões	Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.6 – Serviços de Estúdio, Laboratórios e Oficinas Técnicas	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.7 – Oficinas de Conservação, Manutenção, Limpeza, Reparos e Recondicionamentos de Serviços	Z2, Z3 e Z4
S2.8 – Serviços de Aluguel, Distribuição e Guarda de Bens Móveis	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC		



TIPO	ITEM	SUBITEM	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS	
E – Institucional	E1 Instituição Local	E1.1 - Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 3	
		E1.2 - Lazer e Cultura	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2	
		E1.3 – Saúde	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2	
		E1.4 – Assistência Social	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2	
		E1.5 – Culto (Não Incômodos)	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2	
		E1.6 - Comunicação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2	
	E2 Instituições Diversificadas	E2 Instituições Diversificadas	E2.1 - Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2
			E2.2 - Lazer e Cultura	Z2, Z4 e ZC e ZEIS?
			E2.3 – Saúde	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC e ZEIS?
		E2 Instituições Diversificadas	E2.4 – Assistência Social	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC e ZEIS 2
			E2.5 – Administração de Serviços Públicos	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
			E2.6 – Transporte e Comunicação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
E - Institucional	E3 Instituição Regional	E3.1 - Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC	
		E3.2 - Lazer e Cultura	Z2, Z3, Z4 e Z6	
		E3.3 – Administração e Serviço Público	Z3 e Z4	
		E3.4 – Transporte e Comunicação	Z2, Z3, Z4 e Z6	
I – Indústrias	I.1 – Indústrias Não Incômodas		Z1(?) Z2, Z3, Z4, Z6, ZC e ZEIS?	
	I.2 – Indústrias Toleradas		Z2, Z3 e ZI	
	I.3 – Indústrias Incômodas		ZI	
	I.4 – Indústrias Perigosas		ZI	



TIPO	ITEM	SUBITEM	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
R Residencial	R1 – Residencial Unifamiliar – 1 Unidade Habitacional	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 2 e ZEIS 3	
	R2 – Residencial Multifamiliar	Z1, Z2, Z3, Z4 ¹⁰ , Z6, ZC, ZEIS 2 e ZEIS 3	
EU – Usos Especiais			Depende de Estudos
UA – Usos Agrícolas e Pecuários			Zona Rural e ZEU

¹⁰ Nota do Editor: inserido pela LC 113/2020 na LC 086/2014.



ANEXO III – ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

ZONA	Área Mínima do lote (m ²)	Tetada Mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento (n x área lote)	Taxa de Ocupação		Taxa Permeável Mínima (%)	Altura máxima edificação em pavimentos	Especiamente, Encargos ou utilização IPTU Progressivo-Desapropriação	Direito de Preempção	Operações Urbanas Concedidas	Transferência do Direito de Construir	Outorga Onerosa do Direito de Construir	Estudo de Impacto de Vizinhança	Unicapiado
				Mín. (%)	Máx. (%)									
Zona Urbana 1 – Z1	250	12	2,4 - 3,5 ⁴	10	70	15	4 / 6 ⁵	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim	Sim
Zona Urbana 2 – Z2	250	12	2,4	10	70	15	3	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim
Zona Urbana 3 – Z3	250	12	2,4	10	70 ¹ 80 - 60 ²	15	4	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim
Zona Urbana 4 – Z4	125	5	1,6	10	80	15	2	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim
Zona Urbana 5 – Z5	600	20	1		40	40	2	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
Zona Urbana 6 – Z6	250	12	1	10	60	30	2	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
Zona Central - ZC	250	12	4,0 / 4,8 ⁴	10	70 ¹ 80 - 60 ²	15	6 / 8 ⁶	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP	-	-	2,8	10	70 ¹ 80 - 60 ²	15	4	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não
Zonas de Proteção Ambiental ZPA 2	-	-	0,02		2	95	1	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
Zonas de Proteção Ambiental ZPA 3	-	-	1,2	10	60	15	2	-	-	-	-	-	-	-
Zona Industrial - ZI	600	15	1,2	20	60	20	2 ³	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e 2	125	5	1,6	0	80	10	2	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim

- 1 Para edificações de uso residencial multifamiliar
- 2 Para edificações de uso misto: 80% para o primeiro e segundo pavimentos e 60% para os demais pavimentos.
- 3 Gabarito válido para edificações de uso diverso do industrial.
- 4 Coeficiente máximo quando utilizada a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.
- 5 Gabarito máximo quando utilizada a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.



**LEI Nº 5.138A/2018.
DE 09 DE MAIO DE 2018.**

“Dispõe sobre alterações e regularização nas delimitações do Macrozoneamento instituído pela Lei Complementar 79/2012, e pela Lei Complementar 86/2014, e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Santa Rita do Sapucaí faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Os perímetros do Macrozoneamento, compostos pelas: Zona Dois – Z2, Zona de Preservação Ambiental – ZPA1, e Zona de Expansão Urbana – ZEU, dos mapas de zoneamento contidos nos anexos da Lei Complementar 79, de 12 de novembro de 2012, que aprovou o Plano Diretor Participativo, a que se referem os seus arts. 54, § 2º, 75 § 1º, inciso I, e 87, e da Lei Complementar 86, de 25 de junho de 2014, que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município, a que se referem os seus arts. 13, § 2º, 34, § 1º, inciso I, e 51, ficam alterados e regularizados, para o mapa de zoneamento do Anexo Único, que integra a presente Lei, independentemente de transcrição.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Registre-se e publique-se.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí, 09 de maio de 2018.

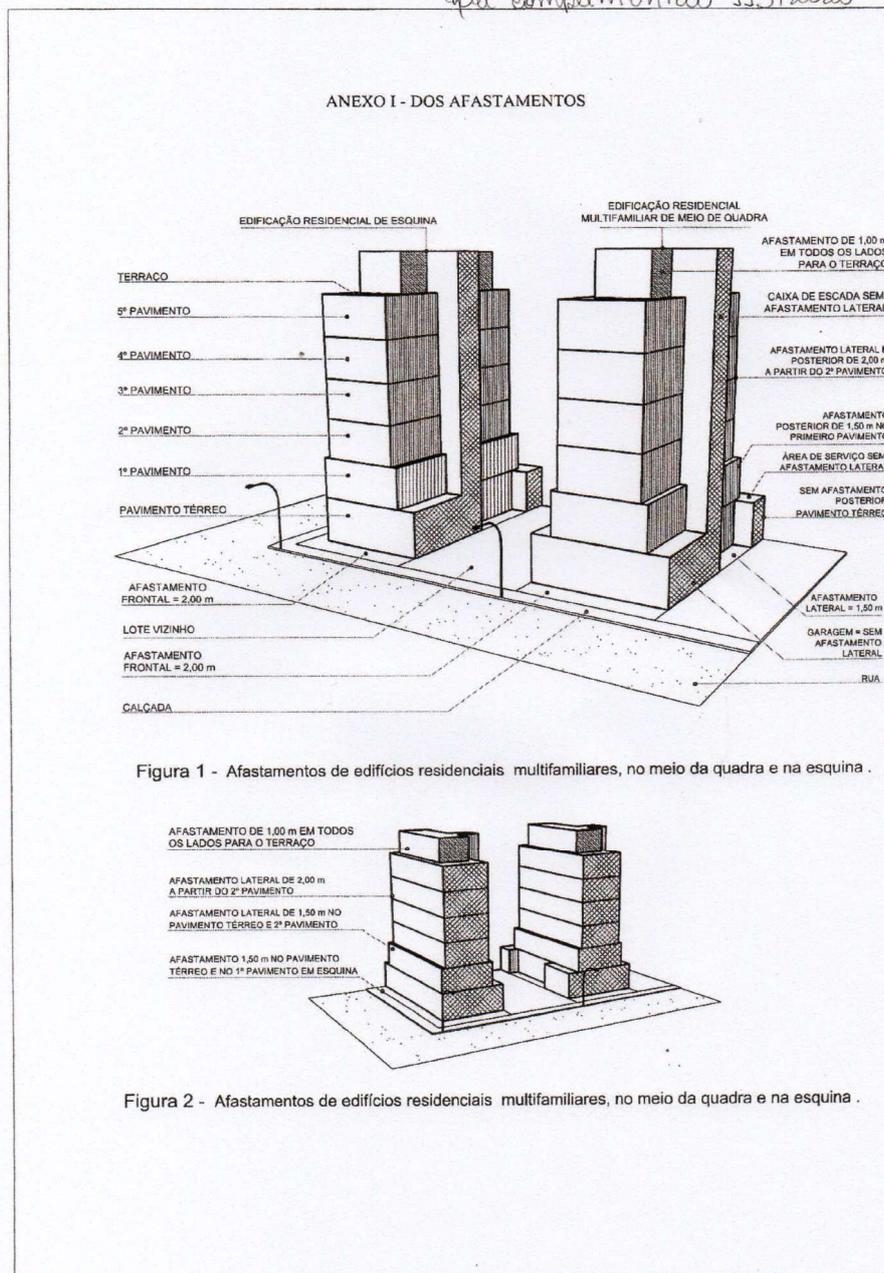
WANDER WILSON CHAVES
PREFEITO MUNICIPAL

LUIZ ALBERTO DUARTE JULIDORI
SEC. MUN. DE OBRAS E DES. URBANO



ANEXOS DA LC 113/2.020

lei complementar 113/2020





ANEXOS DA LC 113/2.020

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

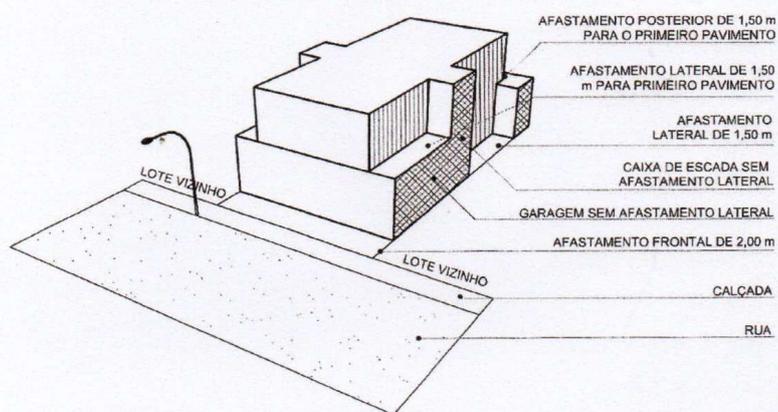


Figura 3 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos no meio da quadra.

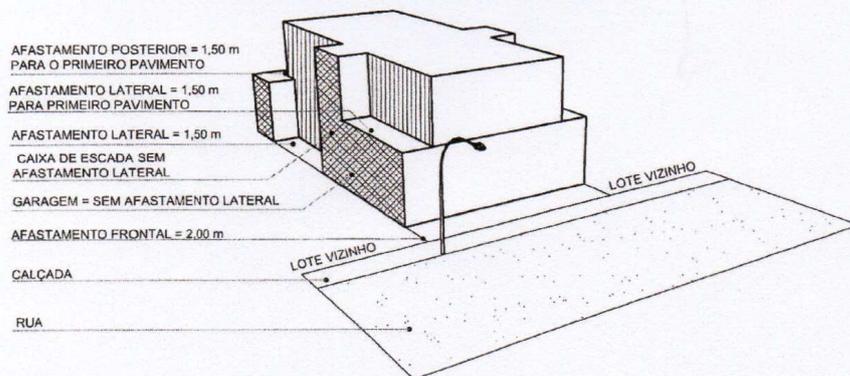


Figura 4 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos em meio de quadra, vista lateral.



ANEXOS DA LC 113/2.020

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

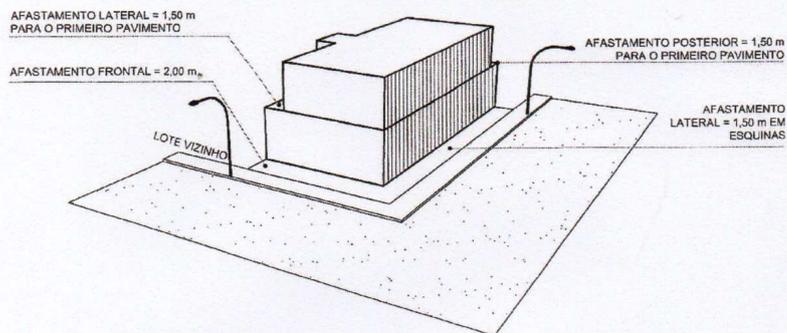


Figura 5 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos em esquinas

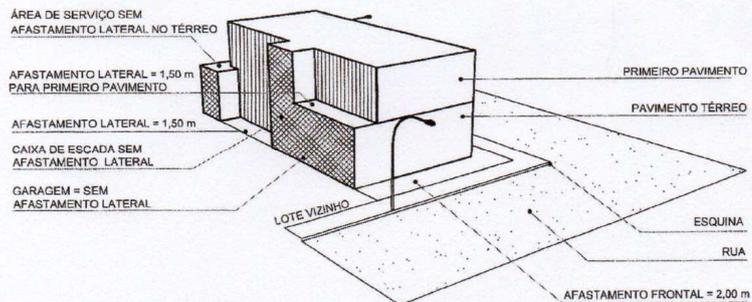
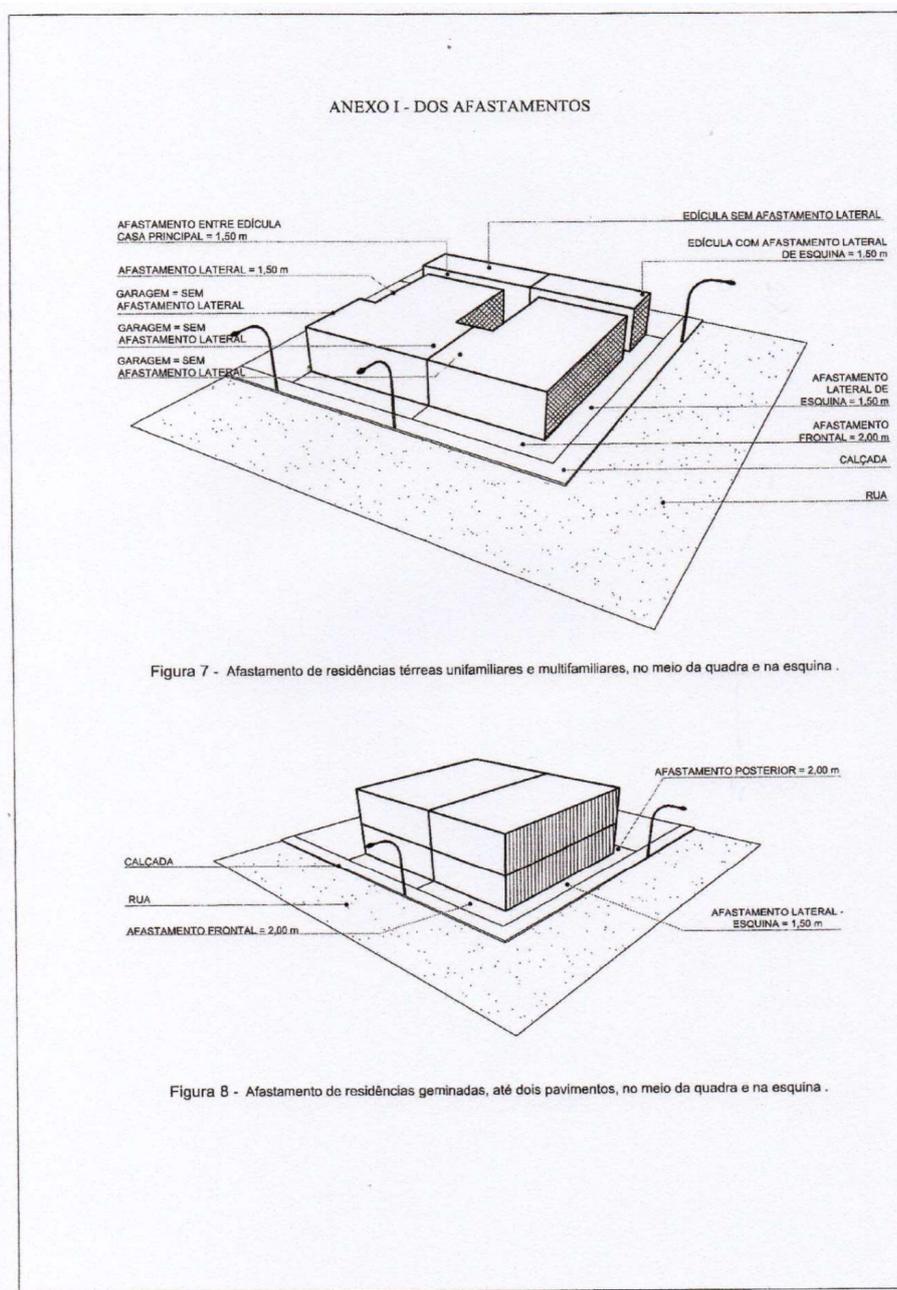


Figura 6 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos em esquinas, vista lateral.



ANEXOS DA LC 113/2.020





ANEXOS DA LC 113/2.020

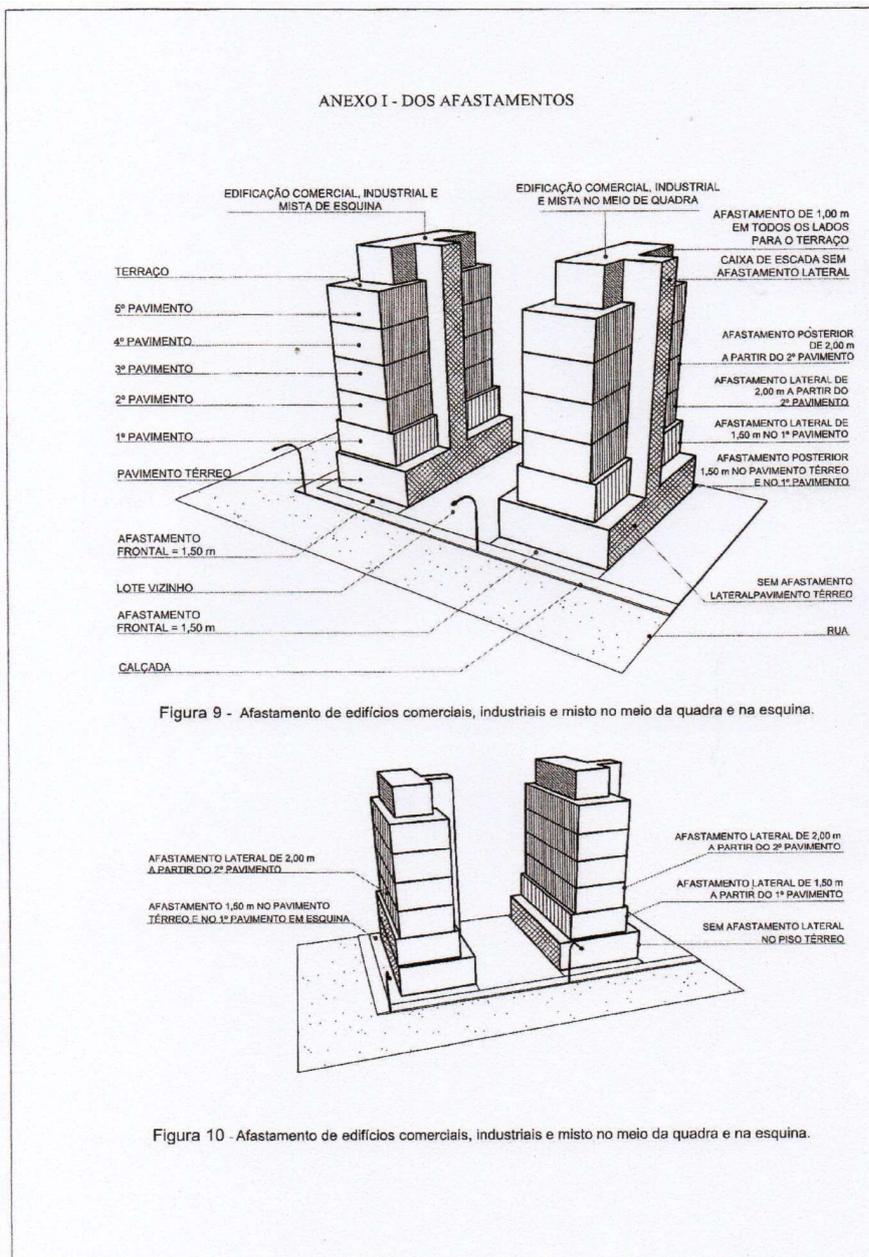
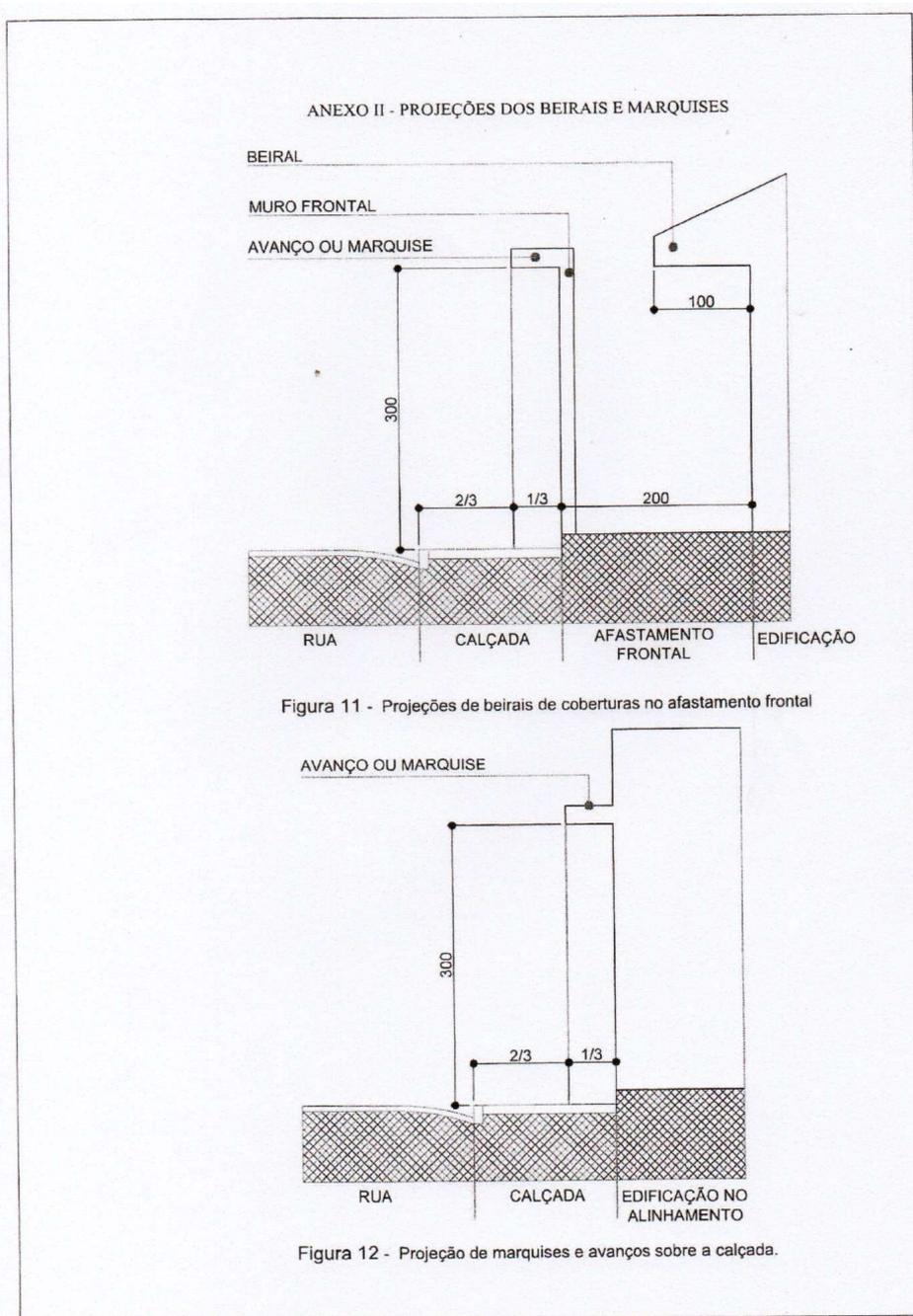


Figura 9 - Afastamento de edifícios comerciais, industriais e misto no meio da quadra e na esquina.

Figura 10 - Afastamento de edifícios comerciais, industriais e misto no meio da quadra e na esquina.



ANEXOS DA LC 113/2.020





LEGISLAÇÃO MUNICIPAL COMPILADA NESTA EDIÇÃO

- Lei Complementar nº. 083, de 29 de outubro de 2.013
- Lei Complementar nº. 086, de 25 de junho de 2.014
- Lei Complementar nº. 095, de 24 de junho de 2.015
- Lei Complementar nº. 099, de 12 de setembro de 2.017
- Lei Complementar nº. 101, de 26 de dezembro de 2.017
- Lei Municipal nº. 5.138A, de 09 de maio de 2.018
- Lei Complementar nº. 105, de 07 de novembro de 2.018
- Lei Complementar nº. 113 de 07 de maio de 2.020