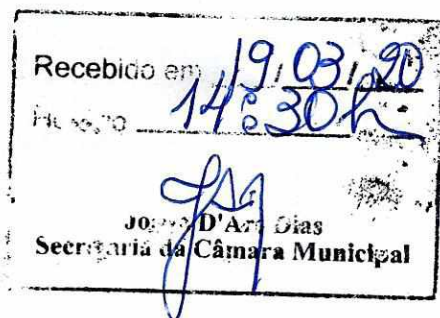


PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2020
DE 17 DE MARÇO DE 2020



“Dispõe sobre alterações na Lei Complementar nº 86, de 25 de junho de 2014, que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Santa Rita do Sapucaí, e no Anexo II da Lei Complementar 079, de 12 de novembro de 2012, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município, e dá outras providências.”

O Prefeito do Município de Santa Rita do Sapucaí, MG, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - A presente Lei altera ou acrescenta dispositivos aos arts. 67, 70, 73 e 76, 79 e 81 da Lei Complementar nº 86, de 25 de junho de 2014, que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Santa Rita do Sapucaí, e altera o Anexo II da Lei Complementar 079, de 12 de novembro de 2012, que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município.

Art. 2º - Os arts. 67, 70, 73 e 76, da Lei Complementar nº 86, de 25 de junho de 2014, passam a vigorar com a seguinte 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 2;

(...)

Seção IV

Da Taxa de permeabilização

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.

(...)

Seção VII

Dos Afastamentos

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 I, figuras 1 e 2;

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 2;

§ 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 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) de comprimento, conforme Anexo I, 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 - Comercial, 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 - Reforma 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;

§ 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. 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 11;

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. 3º - Fica acrescentado o § 7º ao art. 79 da Lei Complementar 086/2014, com a seguinte redação:

“Art. 79 – (...)

(...)

§ 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.”

Art. 4º - O art. 81 da Lei Complementar 086/2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Seção IX

Dos estacionamentos

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;

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 50 m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta.

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

Art. 5º - Fica alterado o Anexo II, na linha R – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, da Lei Complementar 079, de 12 de novembro de 2012, para incluir a Z4 na coluna “USOS PERMITIDOS NAS ZONAS”, que passa a ter a seguinte redação:

TIPO	ITEM	SUBITEM	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
R - RESIDENCIAL			
	R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC, ZEIS 2 e ZEIS 3

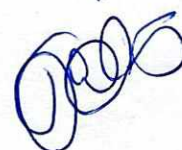
Art. 6º - Ficam acrescentados os Anexos I e II à Lei Complementar 086/2014.

Art. 7º - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí, 17 de março de 2020.


WANDER WILSON CHAVES
Prefeito Municipal


GILSON RAFAEL SILVA
Sec. Mun. de Obras e Des. Urbano



ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

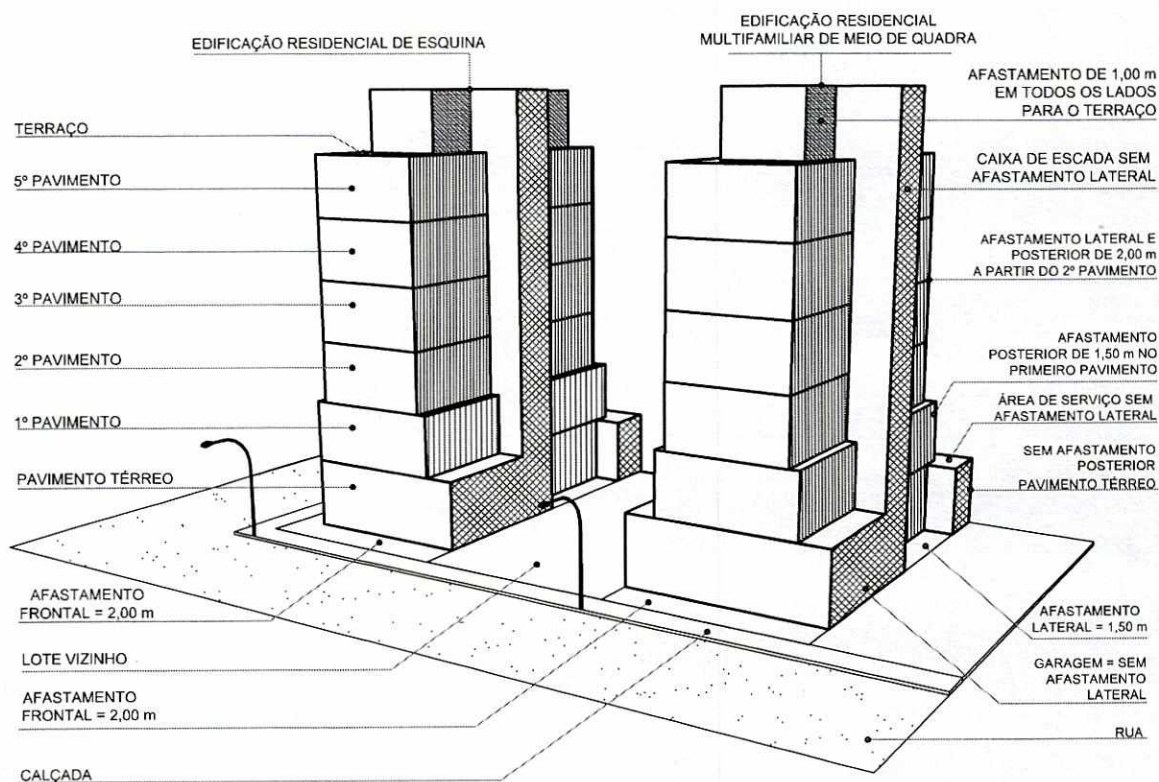


Figura 1 - Afastamentos de edifícios residenciais multifamiliares, no meio da quadra e na esquina .

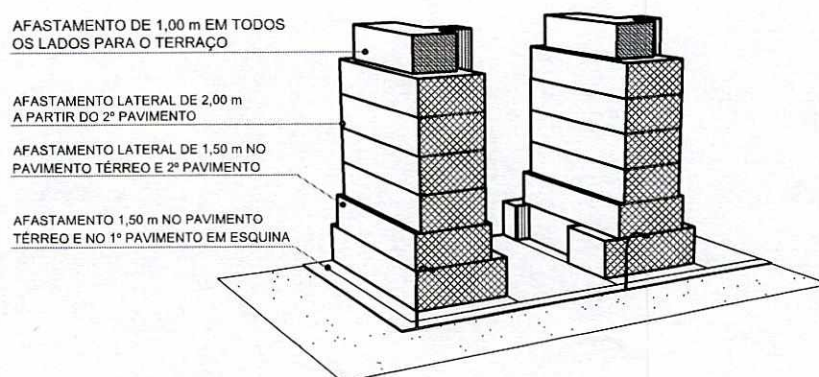


Figura 2 - Afastamentos de edifícios residenciais multifamiliares, no meio da quadra e na esquina .

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

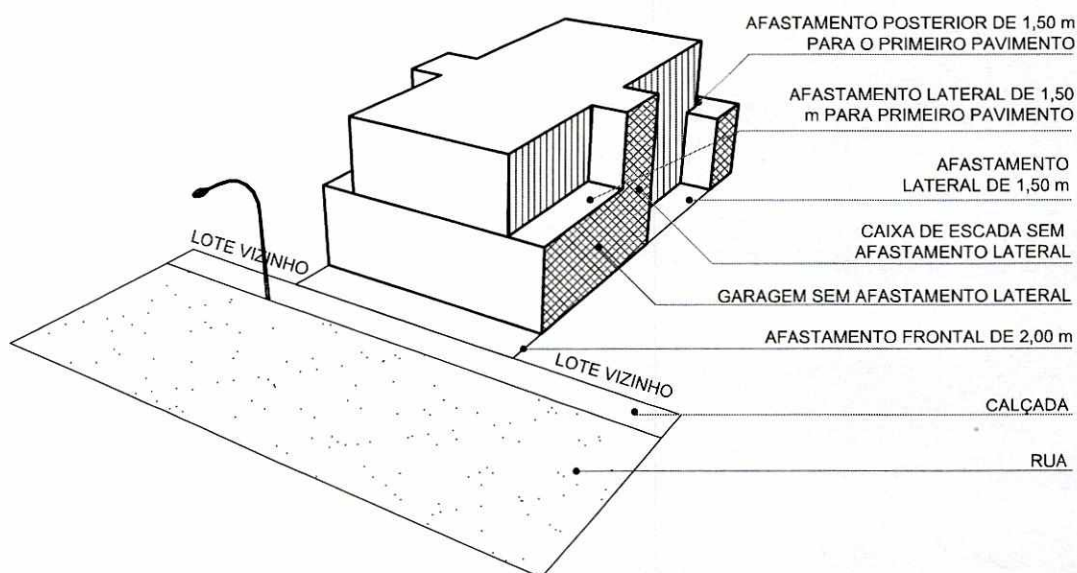


Figura 3 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos no meio da quadra.

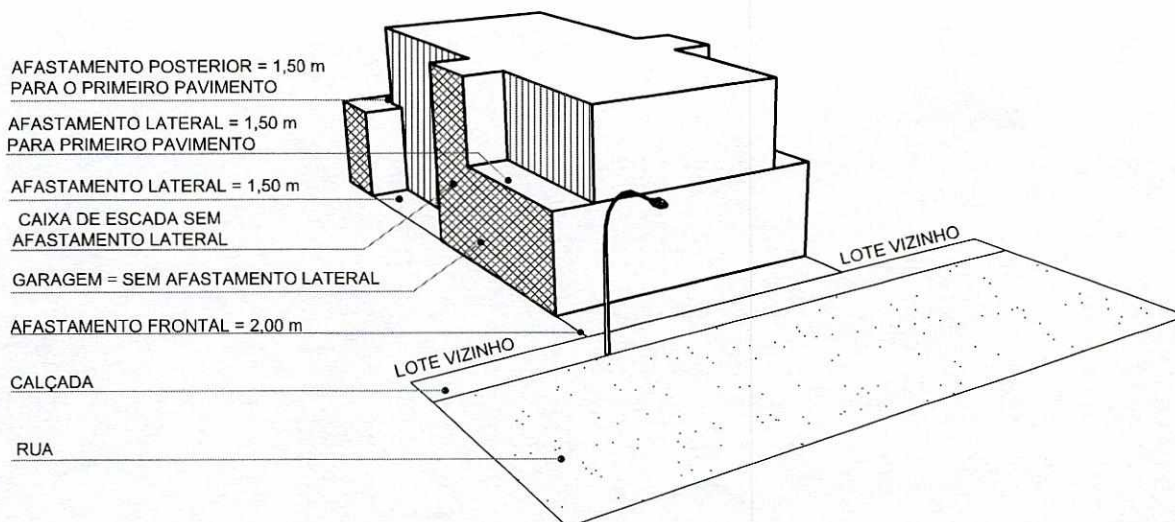


Figura 4 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos em meio de quadra, vista lateral.

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

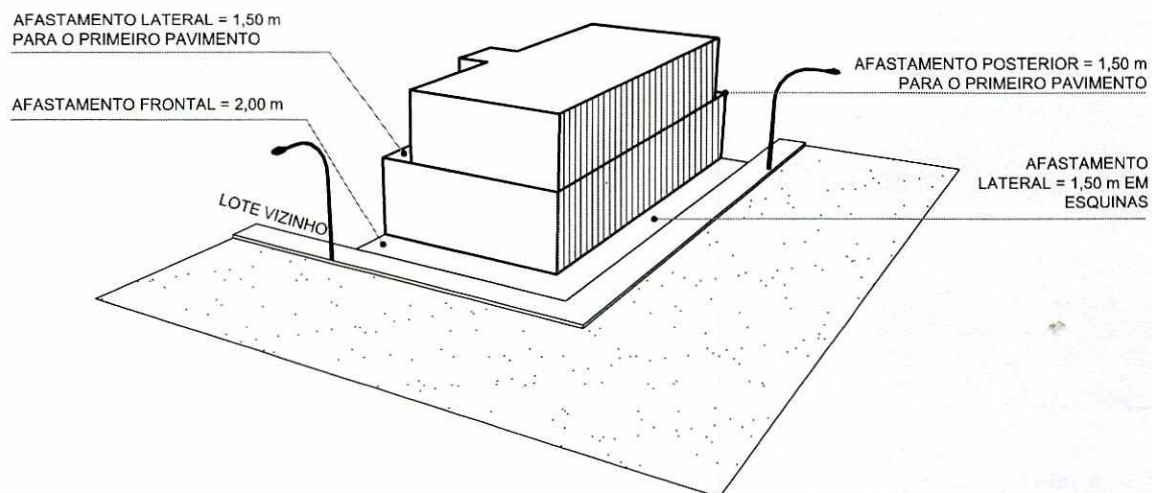


Figura 5 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos em esquinas

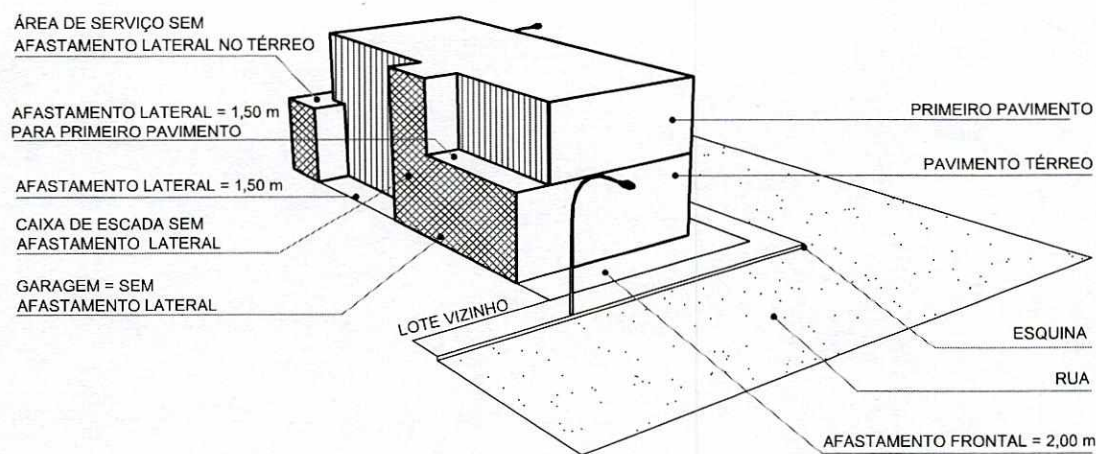


Figura 6 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos em esquinas, vista lateral.

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

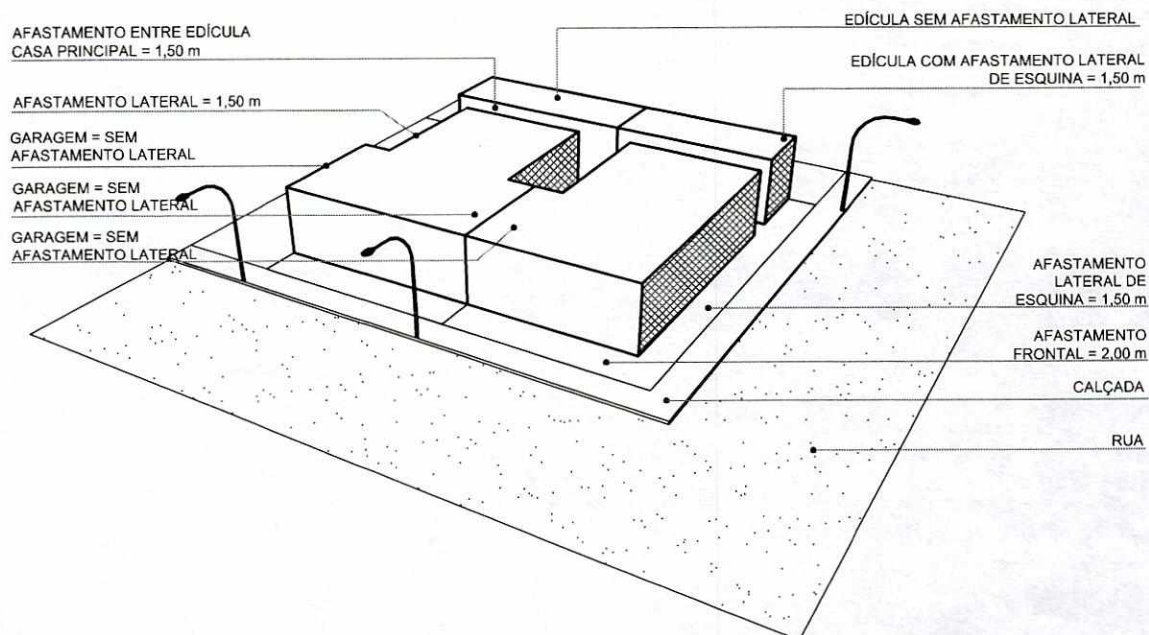


Figura 7 - Afastamento de residências térreas unifamiliares e multifamiliares, no meio da quadra e na esquina .

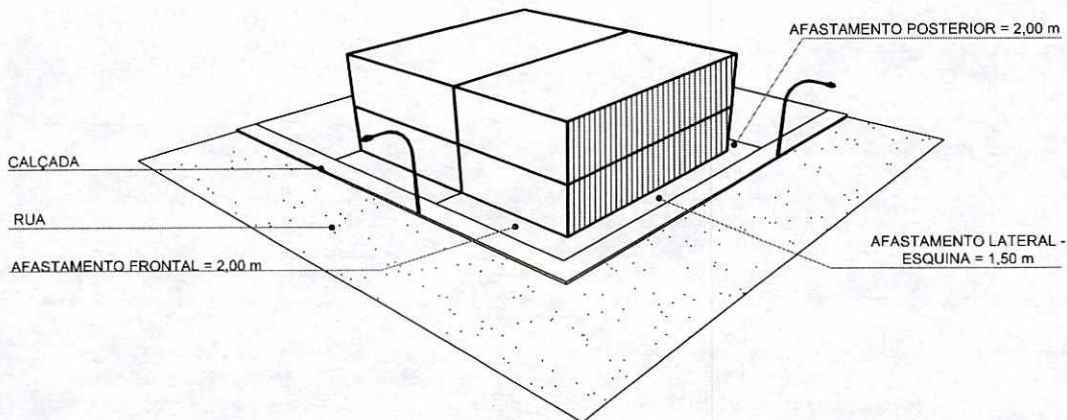


Figura 8 - Afastamento de residências geminadas, até dois pavimentos, no meio da quadra e na esquina .

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

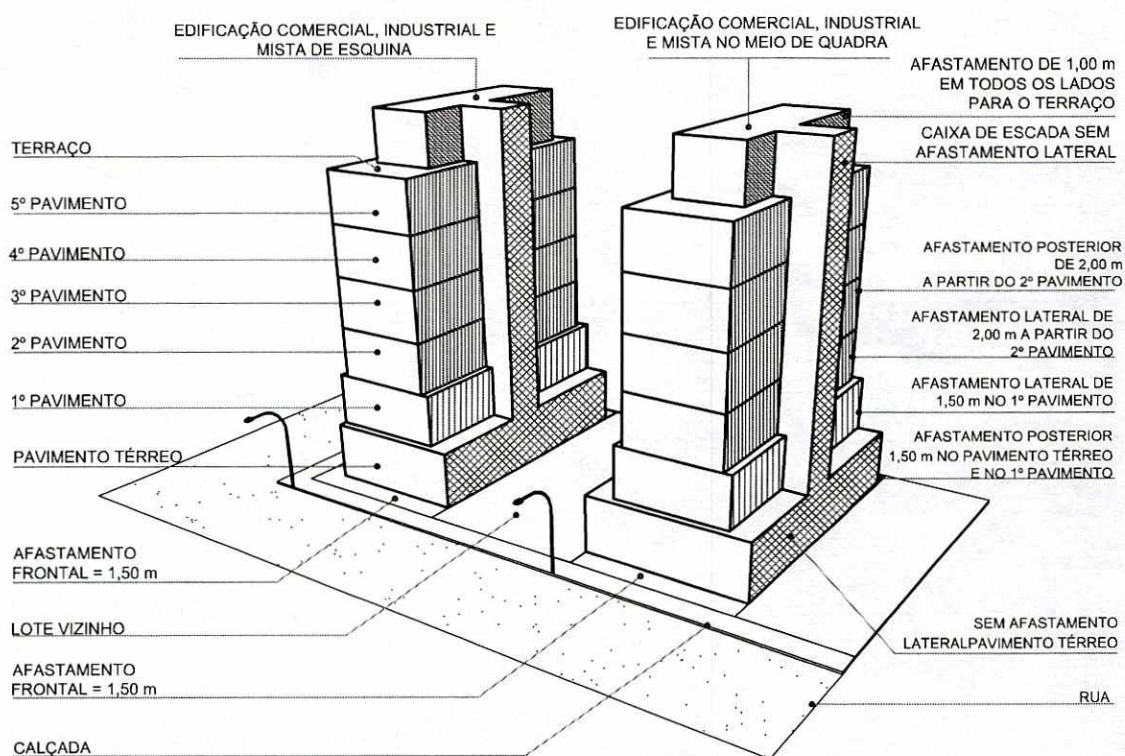


Figura 9 - Afastamento de edifícios comerciais, industriais e misto no meio da quadra e na esquina.

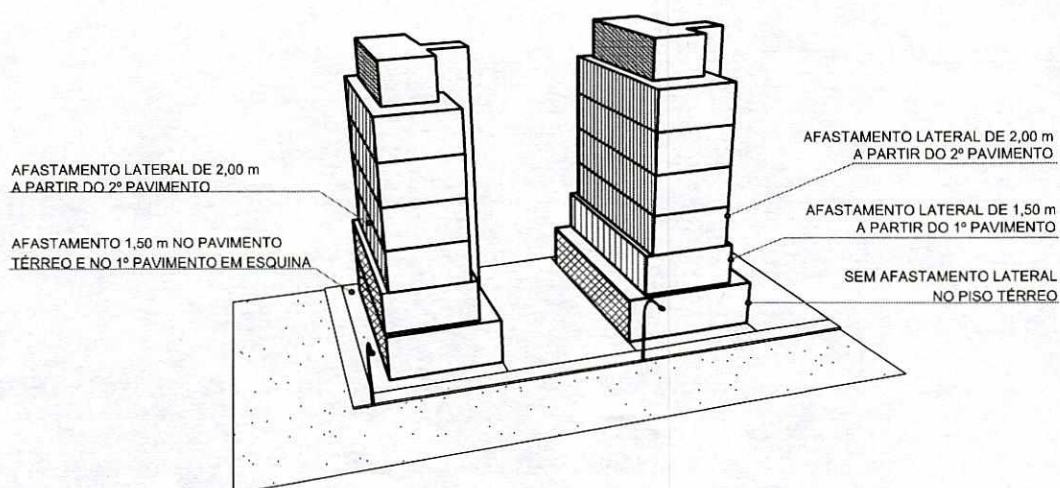


Figura 10 - Afastamento de edifícios comerciais, industriais e misto no meio da quadra e na esquina.

ANEXO II - PROJEÇÕES DOS BEIRAIIS E MARQUISES

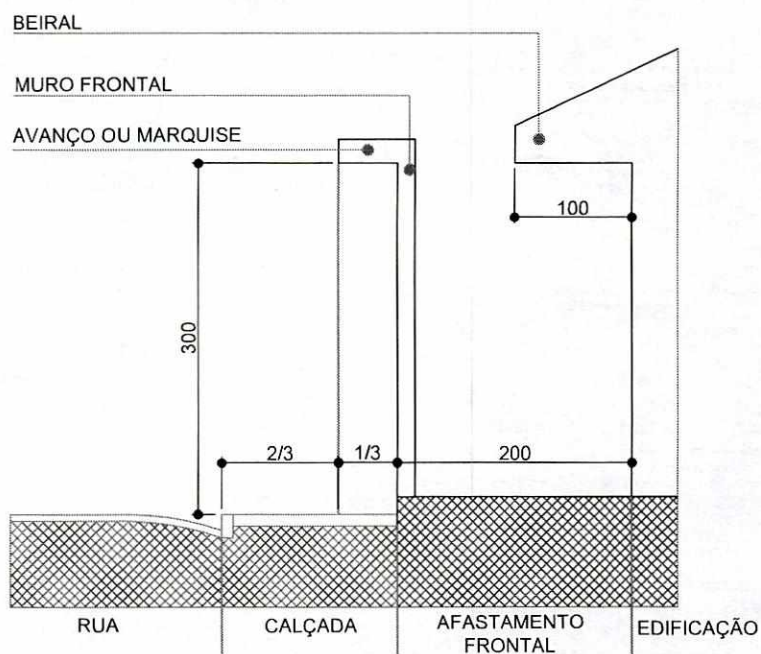


Figura 11 - Projeções de beirais de coberturas no afastamento frontal

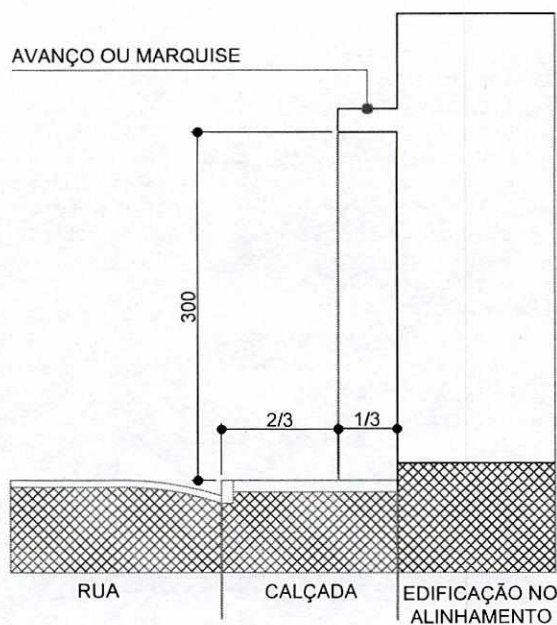


Figura 12 - Projeção de marquises e avanços sobre a calçada.

Justificativa do Projeto de Lei Complementar nº 002/2020

Senhor Presidente e Senhores Vereadores, o presente projeto de lei tem por objetivo promover alterações na Lei Complementar nº 86, de 25 de junho de 2014, que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Santa Rita do Sapucaí, além de uma pequena alteração no Anexo II da Lei Complementar 079/2012 (Plano Diretor do Município), visando incentivar o crescimento urbano com maior eficiência.

Dois fatores direcionaram as novas propostas: a manutenção e segurança dos espaços públicos e o melhor aproveitamento do solo urbano.

Podemos destacar, dentre as alterações propostas, os afastamentos das edificações em relação aos alinhamentos frontais, laterais e fundos dos terrenos. O redimensionamento desses recuos das edificações unifamiliares, multifamiliares, comerciais, industriais e de uso misto, gerará uma conexão maior entre as edificações com o exterior, a vizinhança e as vias públicas. Do mesmo modo, haverá maior funcionalidade na distribuição dos ambientes familiares ou não dentro dos lotes urbanos, que na generalidade são pequenos ou têm “testadas” pequenas, o que dificulta a implantação dos afastamentos.

Outra alteração é a que se refere à taxa de permeabilização, que corresponde à exigência de que uma porção de cada terreno privado ou público seja permeável, ou seja, cada lote deve ter uma área que permita que a água penetre no solo, preferencialmente composta de vegetação, o que melhora a absorção de água pelo solo, porém em algumas zonas sugerimos a diminuição desta área em 5% para melhor distribuição e beneficiar a edificação.

Também trata o projeto, de disciplinar as reformas, ampliações e estacionamento, que careciam de regulamentação.

Como forma de facilitar a compreensão dos profissionais que atuam na área de construção civil, o projeto traz robusto acervo ilustrativo em seus Anexos I e II, que procuram aliar o texto à representações gráficas, apresentando modelos práticos de forma bastante didática.

Por fim, como consequência destas alterações, incluiu-se também a zona “Z4” na linha R do Anexo II da Lei Complementar 079/2012 (Plano Diretor do Município), onde também passa ser permitida construção tipo “residencial multifamiliar”.

O cidadão é sujeito deste espaço social e para ele deve ser pensada a cidade. A cidade é dinâmica, tem cultura, tem valores e modificações constantes. Portando foram acrescentadas e modificadas algumas regras visando nortear e

incentivar esse crescimento com eficiência, analisando o presente para ter qualidade de vida no futuro.

Diante das considerações supracitadas, contamos com a costumeira colaboração dos nobres Vereadores, desta honrada Casa das Leis, para apreciação e votação e do presente Projeto de Lei.


Wander Wilson Chaves
- Prefeito Municipal -