



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 0000 DE 23 FEVEREIRO DE 2021**

*Altera dispositivos da Lei Complementar n°  
1841, de 29 de novembro de 2016.*

**2 – Complementar e aprimorar o Art. 142, §2º Zona de Preservação (ZP) Corredores Rurais e Especiais:** Ajustar e complementar o segundo parágrafo no Art. 142, sobre regulamentarmos de uma forma mais restritiva a definição do Conceito Loteamento Ecológico para Condomínio Ecológico e seus índices em que a ocupação o uso e ocupação do solo nos municípios seja mais controlada para o Município dividindo e ajustando as receitas e responsabilidades.

*§2º. O uso da ocupação do solo para fins de Condomínio Ecológico, em área de ZP, Corredores Rurais e Especiais deverão atender e dar solução com o mínimo impacto ambiental a partir dos Projetos, parâmetros e índices especificados abaixo, são eles:*

*1 – Não permitir o Parcelamento do Solo em ZP, Corredores Rurais e Especiais.*

*1.1 - Parcelamento do solo é permitida somente em áreas Urbanas, Urbanizadas, Expansão Urbana e Macro Zona Urbana com infraestrutura urbana.*

*2 – Fossas Biodigestores ou estação de tratamento de esgoto:*

*2.1 - A fossa biodigestor deverá ser responsável por tratar os efluentes que são despejados pela descarga através de diferentes processos que, devolverá para o solo a água tratada e que não deverá oferecer risco de contaminação para a natureza e área.*

*3 – Drenagem e permeabilidade do solo:*

*3.1 – Os Zoneamentos deverão apresentar Projetos de Drenagem que permitam o escoamento de água através de técnicas e soluções superficiais, recargas no subsolo e outros.*

*4 – Tratamento Paisagístico;*

*4.1 - Os Projetos deverão especificar os procedimentos técnicos a serem adotados para elaboração do paisagismo, como preservação e manutenção do existente e a serem implantados. O objetivo é integrar a ocupação à paisagem, restabelecendo o equilíbrio espacial e ambiental em função da preservação histórica do meio ambiente natural x meio ambiente construído.*

*6 – Viário, pavimentação drenante, ciclovias e priorizar o pedestre;*

*6.1 – Apresentar Projetos Viários dos leitos carroçáveis dos carros em que, os revestimentos deverão ser drenantes no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua superfície por metro quadrado.*

*6.2 – Apresentar Projetos Viários considerando a faixa e larguras para as ciclovias.*

*7 – Técnicas construtivas e obras secas;*

*7.1 – Apresentar Projetos que deverão considerar e adotar técnicas para reduzir impactos na natureza, tendo como resultado uma construção mais sustentável. Com menos consumo de água e desperdício de material atendendo a NBR 15.575.*

*8 – Construções soltas do solo;*

*8.1 – As edificações deverão estarem implantadas e montadas sobre pilotis, não interferindo nas águas e drenagem superficiais natural.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



- 9 – Sistema energético (solar) auto suficiente e independente de Concessionárias;
- 9.1 – Os Projetos deverão adotar energia fotovoltaica, energia limpa diretamente convertida em energia elétrica. Ao qual deverá depender o máximo 40% (quarenta por cento) da Concessionária da região.
- 10 – Estação Tratamento Resíduos (lixo);
- 10.1 – Apresentar Projeto de tratamento dos resíduos sólido conforme Lei 12.305/2010.
- 11 – Reserva Legal mínima conforme Lei e Código Florestal 12.651, de 25 de maio de 2012.
- 12 – Sem divisões fundiárias por muros ou construções similares, dividir no máximo com cercas viva e tratamento paisagístico;
- 12.1 – Conforme Lei de Loteamento e parcelamento do solo, 6.766/79, e item primeiro 1, a divisão fundiária físicas é permitida em Zoneamento Urbano. Nas Zonas de Preservação (ZP), Corredores Rurais e Especiais será permitida a divisão de áreas adjacentes com cercas vivas (vegetais) e ou tratamento paisagístico.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
 São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



ANEXO 7 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A MACROZONA RURURBANA

2/3



PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA RURURBANA (1)												
Categorias de uso permitidas	Taxa de Ocupação (TO)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Área Construída máxima (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (metros) / Nº de pavimentos (3)	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de Permeabilidade (%) (2)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo			Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2ª pav	Fundo
<b>ZONA RURAL</b>												
R1, C5, CS1, CS2 e CS3	0,05	-	0,1	-	500,00m <sup>2</sup> para cada módulo de 30.000,00 m <sup>2</sup>	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	50% (12)	10	3,0	6,0 (5)
Indústrias (I1, I2) (11)	0,1	-	0,1	-	(13)	15 m / 3 pav (3)	30.000	20	50% (12)	10	3,0	6,0 (5)
AGRO	VER NOTA 1 (OBSERVAÇÕES)											
<b>ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP) – I, II e III</b>												
RC e CS (14)	0,15 (14)	-	0,1 (14)	0,3 (14)	Cálculo do TO / CA para cada módulo de 30.000m <sup>2</sup> (14)	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	85% (14) (9) (12)	10	1,5	6,0 (5)
<b>OBSERVAÇÕES</b>												
(1)	Na Macrozona Rururbana, quando o imóvel tiver atividade que se enquadre em AGRO (agrossilvipastoril, conforme Art. 230) com finalidade econômica – comprovadamente por apresentação do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), a área onde ocorrer a atividade deverá atender as medidas de manejo e necessidades específicas da área apontadas pela Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, preservando-se as nascentes e corpos d'água, sem prejuízo do atendimento à manutenção de Reserva Legal prevista na legislação federal vigente (Artigo 12 da Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações). As edificações e telheiros de suporte às atividades agrossilvipastoris não terão limitação de área construída, desde que sejam respeitados a Taxa de Ocupação máxima (TOMax) e a altura máxima das edificações. As edificações destinadas às demais categorias de atividade deverão seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo para a respectiva categoria em que se enquadra, considerando-se a área remanescente do imóvel (ou seja, descontando as áreas destinadas às atividades AGRO) para cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA).											
(2)	É obrigatória a recomposição florestal dos imóveis rurais, da reserva legal e das áreas de preservação permanente (APP) definidas pelo Código Florestal em vigor, a ser realizada mediante o plantio, em cada ano, de pelo menos um trinta avos da área total a ser recomposta, nos termos do disposto no artigo 99 da Lei Federal nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991. A definição de áreas verdes e permeáveis não desobrigam o proprietário do atendimento à legislação municipal, estadual e federal vigente, especialmente quanto às restrições de uso nas APPs, nas áreas de Reserva Legal e demais instrumentos de política para a preservação e restauração da vegetação nativa previstos na legislação competente.											
(3)	A cota mais alta das edificações e mensurada incluindo as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibanda, estacionamentos, telhado e outras obras acessórias ou afins. Os dois critérios (altura máxima da edificação e número máximo de pavimentos) deverão ser observados concomitantemente.											
(4)	Os lotes resultantes de desmembramento no Corredor Rururbano, no Corredor Especial e no Corredor Rural deverão atender à profundidade máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) contados a partir do limite da faixa de domínio das estradas.											
(5)	Recuo de fundos obrigatório de 6,0m (seis metros) para residências que não estão ligadas a rede de tratamento de esgoto e precisam instalar fossa séptica.  Os imóveis ligados à rede de esgoto poderão ter edificações junto às divisas laterais e de fundo do imóvel.											



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



ANEXO 7 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A MACROZONA RURURBANA

3/3



	<p>desde que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) A altura da edificação junto às divisas seja menor do que 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), considerando-se caixa d'água, telhado, cumeeira.</li><li>b) A edícula tenha profundidade máxima de 5,00m (cinco metros), considerando uma linha paralela à divisa de fundos do lote;</li><li>c) A edícula deverá estar distanciada em pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da construção principal, considerando a distância entre paredes.</li></ul> <p>A edícula poderá estar ligada à edificação principal por pequeno telheiro ou abrigo desmontável com largura máxima de 2,0m (dois metros).</p> <p>Poderá haver edificação na lateral do imóvel, desde que também seja respeitada a distância máxima de 5,0m (cinco metros) em relação à divisa lateral do terreno e a altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), conforme estabelecido para a edícula de fundos.</p> <p>Quando houver configuração em U, conformado pela edícula lateral, de fundos e a construção principal, deverá haver um espaço livre aberto mínimo em que seja possível circunscrever um círculo com diâmetro de 3,00m (três metros).</p> <p>Em qualquer dos casos de construção junto à divisa do lote as águas de chuva deverão ser encaminhadas ao próprio terreno, sendo proibido lançar águas pluviais sobre os terrenos vizinhos.</p>
(6)	A testada dos lotes poderá ser de 15,00m (quinze metros) no caso de lotes resultantes de loteamento que não tenham acesso direto pelo Corredor (Rururbano, Especial ou Rural).
(7)	Para lotes resultantes de desmembramento e desdobro, o tamanho mínimo de terreno é de 5.000,00m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados). Para lotes resultantes de Loteamento Ecológico ou Condomínio Urbanístico, permitido tamanho mínimo de 1.000,00m <sup>2</sup> , devendo atender aos critérios constantes nos Anexos 14 e 15 do Plano Diretor.
(8)	60% de área permeável, devendo 40% da gleba ser composta por vegetação nativa.
(9)	Obrigatório que toda a área permeável seja vegetada com espécies nativas.
(10)	São considerados Corredor Rural <b>apenas as estradas vicinais públicas inseridas em Zona Rural</b> . Os imóveis com frente para as estradas vicinais públicas em Zona de Preservação (ZP) ou em Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) deverão atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para a respectiva zona, sendo vetado o parcelamento do solo para fins urbanos nesses locais. Os usos mencionados no Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968, que não se enquadrarem nas categorias listadas serão admitidos no Corredor Rural deverão atender aos critérios urbanísticos estabelecidos para indústrias I1 e I2.
(11)	Desde que as atividades sejam realizadas de modo artesanal (Art. 85).
(12)	Obrigatório que pelo menos 20% do total da gleba seja Reserva Legal, nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. As APPs só poderão ser computadas na Reserva Legal se não houver conversão de novas áreas para uso alternativo do solo, atendidos os demais requisitos dispostos no artigo 15 da citada lei e posteriores alterações.
(13)	A área construída total será limitada pela Taxa de Ocupação (TO) do imóvel, considerando-se tanto construções fixas, quanto telheiros para seu cálculo. Pérgolas e estruturas temporárias não serão consideradas nesse cálculo.
(14)	Residências Coletivas (RC) e os índices e parâmetros (TO e CA) adotados não serão permitidos em Zonas de Biodiversidade (ZCBio), Zona Conservação Hídricas (ZCH), MONA Pedra do Baú e Zona Rural.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



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

São Bento do Sapucaí, 18 de maio de 2021



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



Ofício n°. 000/21 - GP

São Bento do Sapucaí, 23 de fevereiro de 2021.

*Referência: Projeto de Lei n°000/2021.*

Senhor Presidente,

Pelo presente temos a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa Legislativa o incluso o Projeto de Lei no. 000, que Ajusta, Complementa e Corrige erros da má interpretação dos dispositivos da Lei Complementar n° 1841, de 29 de novembro de 2016.

Sem mais para o momento renovamos a Vossa Excelência e Nobres Vereadores nossos protestos de estima e apreço.

Atenciosamente

**Ana Catarina Martins Bonassi**  
**Prefeito**

Exmo. Sr.

**Ver. PAULO RENATO BARROS**

DD. Presidente da Câmara Municipal

São Bento do Sapucaí - SP



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 0000 DE 23 FEVEREIRO DE 2021**

*Altera dispositivos da Lei Complementar n°  
1841, de 29 de novembro de 2016.*

**ANA CATARINA MARTINS BONASSI**, Prefeita Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e nos termos da Lei Orgânica do Município,

Faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga as seguintes Leis:

**1– Ajustar Anexo 11 (Critérios para o Sistema Viário)** – Alteração dos Critérios para o Sistema Viário como descrito abaixo:

*Largura Mínima Total: 3,00 (pedestres e ciclovia) / 12,50m (local) / 16,00m (coletoras) / 17,00m (arteriais) / 21,00m (municipais).*

*Largura Mínima Leito Carroçável: N/A (pedestres e ciclovia) / 8,50m (local) / 11,00m (coletoras) / 11,00m (arteriais) / 15,00m (municipais).*

*Largura Mínima Calçada: N/A (pedestres e ciclovia) / 2,00m (local) / 2,50m (coletoras) / 3,00m (arteriais) / 3,00m (municipais).*

**Justificativa:** Conforme o anexo 11 (Critérios para o Sistema Viário) atual aprovado e deliberado pela Lei Complementar 2.194 de 16 dezembro 2020, ao qual denomina larguras de vias e, em solicitação através do Memorando Interno – ENG. 133/2020, do Departamento de Engenharia, solicitando a revisão das larguras mínimas aprovadas adequando as necessidades futuras do Município. Visto que o crescimento da rede viária será possível através de loteamentos e condomínios, será necessário vislumbrar o aumento do tráfego de veículos. Para tanto se faz necessário, prever melhores condições de tráfego para caminhões de lixo, pipa, circulação de automóveis e estacionamentos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
 São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



ANEXO 11 – CRITÉRIOS PARA O SISTEMA VIÁRIO

1/1

**ANEXO 11 – CRITÉRIOS PARA O SISTEMA VIÁRIO**

Características		Vias para Pedestres	Ciclovias (1)	Vias Locais	Vias Coletoras	Vias Arteriais	Estradas Municipais
medidas mínimas	Largura Mínima Total	3,00m	3,00m	12,50m	16,00m	17,00m	21,00m
	Pista de rolamento	N/A	N/A	8,50m	11,00m	11,00m	15,00m
	Calçada (3)	N/A	N/A	2,00m	2,50m	3,00m	3,00m
	Canteiro Central	N/A	N/A	-	-	4,00m	-
	Ciclovía (localizada no Canteiro Central ou junto à calçada)	permitido o tráfego de bicicletas	N/A	-	2,50m	2,50m	2,50m
Declividade Mínima		Adequação ao relevo natural do terreno					
medidas máximas	Declividade Máxima (4)	Adequar o máximo ao relevo e necessidade, menos volume de movimentação de terra de 100m <sup>3</sup> conforme determinação do CONDEMA.					
	Extensão Máxima	250,00m	250,00m	250,00m	-	-	-
<b>NOTAS</b>							
<p>N/A – Não se aplica</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Entendidas como vias exclusivas para bicicletas, sem fluxo de veículos ou pedestres.</li> <li>Obrigatoriedade de ciclofaixa demarcada na pista de rolamento.</li> <li>Deve ser prevista na calçada (também denominada passeio) uma faixa livre de obstáculos igual ou superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com superfície regular, firme, estável e antiderrapante, sob qualquer condição climática, conforme as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.</li> <li>Será admitida declividade máxima acima do apontado nesta tabela em função das características geomorfológicas do solo, tendo em vista o controle de erosão, limitadas a extensões de até 100,00m (cem metros). (Art. 208)</li> <li>Estradas Municipais e Rodovias Estaduais devem atender os critérios e definições estabelecidos pelo Departamento Nacional de Estradas de Rodagem.</li> </ol>							
<b>ASPECTOS GERAIS A SEREM OBSERVADOS</b>							
<ol style="list-style-type: none"> <li>As vias não poderão ser implantadas junto aos corpos d'água, ocupando área de preservação permanente (APP), nem poderão estar sobre áreas suscetíveis a deslizamentos ou onde haja risco a erosão (Art. 205).</li> <li>As vias locais, acessos de pedestres, calçadas e estacionamentos deverão ser feitos com técnicas que comprovadamente permitam a infiltração das águas pluviais (Decreto Estadual 43.285/1998).</li> <li>As vias em "cul de sac" devem observar o raio mínimo de 10,00m (dez metros) de pista na extremidade em "cul de sac". (Art. 206)</li> <li>Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos das guias serão concordados por arco de círculo de raio mínimo na forma do disposto na tabela abaixo (Art. 208):</li> </ol>							
				<b>Cruzamento de vias</b>		<b>Raio mínimo (em metros)</b>	
				via local com via local		9	
				via local com via coletora		9	
				via local com via arterial		11	
				via coletora com via arterial		11	
				via coletora com via coletora		11	
				via arterial com via arterial		14	





**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



**2 – Complementar e aprimorar o Art. 142, §2º Zona de Preservação (ZP) Corredores Rurais e Especiais:** Ajustar e complementar o segundo parágrafo no Art. 142, sobre regulamentarmos de uma forma mais restritiva a definição do Conceito Loteamento Ecológico para Condomínio Ecológico e seus índices em que a ocupação o uso e ocupação do solo nos municípios seja mais controlada para o Município dividindo e ajustando as receitas e responsabilidades.

*§2º. O uso da ocupação do solo para fins de Condomínio Ecológico, em área de ZP, Corredores Rurais e Especiais deverão atender e dar solução com o mínimo impacto ambiental a partir dos parâmetros e índices especificados abaixo, são eles:*

*1 – Não permitir o Parcelamento do Solo em ZP, Corredores Rurais e Especiais.*

*1.1 - Parcelamento do solo é permitida somente em áreas Urbanas, Urbanizadas, Expansão Urbana e Macro Zona Urbana com infraestrutura urbana.*

*2 – Densidade máxima por unidade habitacional de 2,5hab;*

*2.1 – A ocupação máxima nos Zoneamentos de Proteção (ZP), Corredores Rurais e Especiais deverão obedecer a densidade de 0,02 hab/m<sup>2</sup> ou seja, 700hab./ Gleba = 30.000m<sup>2</sup>.*

*3 – Fossas Biodigestores ou estação de tratamento de esgoto a partir de 300hab por gleba;*

*3.1 - A fossa biodigestor deverá ser responsável por tratar os efluentes que são despejados pela descarga através de diferentes processos que, devolverá para o solo a água tratada e que não deverá oferecer risco de contaminação para a natureza e área.*

*4 – Drenagem e permeabilidade do solo;*

*4.1 – Os Zoneamentos deverão apresentar Projetos de Drenagem que permitam o escoamento de água através dele, superficial e outras técnicas.*

*5 – Tratamento Paisagístico;*

*5.1 - Os Projetos deverão especificar os procedimentos técnicos a serem adotados para elaboração do paisagismo, como preservação e manutenção do existente e a serem implantados. O objetivo é integrar a ocupação à paisagem, restabelecendo o equilíbrio espacial e ambiental em função da preservação histórica do meio ambiente natural x meio ambiente construído.*

*6 – Viário, pavimentação drenante, ciclovias e priorizar o pedestre;*

*6.1 – Apresentar Projetos Viários dos leitos carroçáveis dos carros em que, os revestimentos deverão ser drenantes no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua superfície por metro quadrado.*

*6.2 – Apresentar Projetos Viários considerando a faixa e larguras para as ciclovias.*

*7 – Técnicas construtivas e obras secas;*

*7.1 – Apresentar Projetos que deverão considerar e adotar técnicas para reduzir impactos na natureza, tendo como resultado uma construção mais sustentável. Com menos consumo de água e desperdício de material atendendo a NBR 15.575.*

*8 – Construções soltas do solo;*

*8.1 – As edificações deverão estarem implantadas e montadas sobre pilotis, não interferindo nas águas e drenagem superficiais natural.*

*9 – Sistema energético (solar) auto suficiente e independente de Concessionárias;*

*9.1 – Os Projetos deverão adotar energia fotovoltaica, energia limpa diretamente convertida em energia elétrica. Ao qual deverá depender o máximo 40% (quarenta por cento) da Concessionária da região.*

*10 – Estação Tratamento Resíduos (lixo);*

*10.1 – Apresentar Projeto de tratamento dos resíduos sólido conforme Lei 12.305/2010.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



- 11 – Reserva Legal mínima conforme Lei e Código Florestal 12.651, de 25 de maio de 2012.
- 12 – Sem divisões fundiárias por muros ou construções similares, dividir no máximo com cercas viva e tratamento paisagístico;
12. 1 – Conforme Lei de Loteamento e parcelamento do solo, 6.766/79, e item primeiro 1, a divisão fundiária físicas é permitida em Zoneamento Urbano. Nas Zonas de Proteção (ZP), Corredores Rurais e Especiais será permitida a divisão de áreas adjacentes com cercas vivas (vegetais) e ou tratamento paisagístico.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
 São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



ANEXO 7 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A MACROZONA RURURBANA

2/3



PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA RURURBANA (1)												
Categorias de uso permitidas	Taxa de Ocupação (TO)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Área Construída máxima (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (metros) / Nº de pavimentos (3)	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de Permeabilidade (%) (2)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo			Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)		Frontal	Lateral até 2ª pav	Fundo
<b>ZONA RURAL</b>												
R1, C5, CS1, CS2 e CS3	0,05	-	0,1	-	500,00m <sup>2</sup> para cada módulo de 30.000,00 m <sup>2</sup>	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	50% (12)	10	3,0	6,0 (5)
Indústrias (I1, I2) (11)	0,1	-	0,1	-	(13)	15 m / 3 pav (3)	30.000	20	50% (12)	10	3,0	6,0 (5)
AGRO	VER NOTA 1 (OBSERVAÇÕES)											
<b>ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP) – I, II e III</b>												
RC e CS (14)	0,15 (14)	-	0,1 (14)	0,3 (14)	Cálculo do TO / CA para cada módulo de 30.000m <sup>2</sup> (14)	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	85% (14) (9) (12)	10	1,5	6,0 (5)
<b>OBSERVAÇÕES</b>												
(1)	Na Macrozona Rururbana, quando o imóvel tiver atividade que se enquadre em AGRO (agrossilvipastoril, conforme Art. 230) com finalidade econômica – comprovadamente por apresentação do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), a área onde ocorrer a atividade deverá atender as medidas de manejo e necessidades específicas da área apontadas pela Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, preservando-se as nascentes e corpos d'água, sem prejuízo do atendimento à manutenção de Reserva Legal prevista na legislação federal vigente (Artigo 12 da Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações). As edificações e telheiros de suporte às atividades agrossilvipastoris não terão limitação de área construída, desde que sejam respeitados a Taxa de Ocupação máxima (TOMax) e a altura máxima das edificações. As edificações destinadas às demais categorias de atividade deverão seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo para a respectiva categoria em que se enquadra, considerando-se a área remanescente do imóvel (ou seja, descontando as áreas destinadas às atividades AGRO) para cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA).											
(2)	É obrigatória a recomposição florestal dos imóveis rurais, da reserva legal e das áreas de preservação permanente (APP) definidas pelo Código Florestal em vigor, a ser realizada mediante o plantio, em cada ano, de pelo menos um trinta avos da área total a ser recomposta, nos termos do disposto no artigo 99 da Lei Federal nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991. A definição de áreas verdes e permeáveis não desobrigam o proprietário do atendimento à legislação municipal, estadual e federal vigente, especialmente quanto às restrições de uso nas APPs, nas áreas de Reserva Legal e demais instrumentos de política para a preservação e restauração da vegetação nativa previstos na legislação competente.											
(3)	A cota mais alta das edificações e mensurada incluindo as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibanda, estacionamentos, telhado e outras obras acessórias ou afins. Os dois critérios (altura máxima da edificação e número máximo de pavimentos) deverão ser observados concomitantemente.											
(4)	Os lotes resultantes de desmembramento no Corredor Rururbano, no Corredor Especial e no Corredor Rural deverão atender à profundidade máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) contados a partir do limite da faixa de domínio das estradas.											
(5)	Recuo de fundos obrigatório de 6,0m (seis metros) para residências que não estão ligadas a rede de tratamento de esgoto e precisam instalar fossa séptica.  Os imóveis ligados à rede de esgoto poderão ter edificações junto às divisas laterais e de fundo do imóvel.											



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ  
PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



ANEXO 7 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A MACROZONA RURURBANA

3/3



	<p>desde que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) A altura da edificação junto às divisas seja menor do que 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), considerando-se caixa d'água, telhado, cumeeira.</li><li>b) A edícula tenha profundidade máxima de 5,00m (cinco metros), considerando uma linha paralela à divisa de fundos do lote;</li><li>c) A edícula deverá estar distanciada em pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da construção principal, considerando a distância entre paredes.</li></ul> <p>A edícula poderá estar ligada à edificação principal por pequeno telheiro ou abrigo desmontável com largura máxima de 2,0m (dois metros).</p> <p>Poderá haver edificação na lateral do imóvel, desde que também seja respeitada a distância máxima de 5,0m (cinco metros) em relação à divisa lateral do terreno e a altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), conforme estabelecido para a edícula de fundos.</p> <p>Quando houver configuração em U, conformado pela edícula lateral, de fundos e a construção principal, deverá haver um espaço livre aberto mínimo em que seja possível circunscrever um círculo com diâmetro de 3,00m (três metros).</p> <p>Em qualquer dos casos de construção junto à divisa do lote as águas de chuva deverão ser encaminhadas ao próprio terreno, sendo proibido lançar águas pluviais sobre os terrenos vizinhos.</p>
(6)	A testada dos lotes poderá ser de 15,00m (quinze metros) no caso de lotes resultantes de loteamento que não tenham acesso direto pelo Corredor (Rururbano, Especial ou Rural).
(7)	Para lotes resultantes de desmembramento e desdobro, o tamanho mínimo de terreno é de 5.000,00m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados). Para lotes resultantes de Loteamento Ecológico ou Condomínio Urbanístico, permitido tamanho mínimo de 1.000,00m <sup>2</sup> , devendo atender aos critérios constantes nos Anexos 14 e 15 do Plano Diretor.
(8)	60% de área permeável, devendo 40% da gleba ser composta por vegetação nativa.
(9)	Obrigatório que toda a área permeável seja vegetada com espécies nativas.
(10)	São considerados Corredor Rural apenas as estradas vicinais públicas inseridas em Zona Rural. Os imóveis com frente para as estradas vicinais públicas em Zona de Preservação (ZP) ou em Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) deverão atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para a respectiva zona, sendo vetado o parcelamento do solo para fins urbanos nesses locais. Os usos mencionados no Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968, que não se enquadrarem nas categorias listadas serão admitidos no Corredor Rural deverão atender aos critérios urbanísticos estabelecidos para indústrias 11 e 12.
(11)	Desde que as atividades sejam realizadas de modo artesanal (Art. 85).
(12)	Obrigatório que pelo menos 20% do total da gleba seja Reserva Legal, nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. As APPs só poderão ser computadas na Reserva Legal se não houver conversão de novas áreas para uso alternativo do solo, atendidos os demais requisitos dispostos no artigo 15 da citada lei e posteriores alterações.
(13)	A área construída total será limitada pela Taxa de Ocupação (TO) do imóvel, considerando-se tanto construções fixas, quanto telheiros para seu cálculo. Pérgolas e estruturas temporárias não serão consideradas nesse cálculo.
(14)	Residências Coletivas (RC) e os índices e parâmetros (TO e CA) adotados não serão permitidos em Zonas de Biodiversidade (ZCBio), Zona Conservação Hídricas (ZCH), MONA Pedra do Baú e Zona Rural.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ  
PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

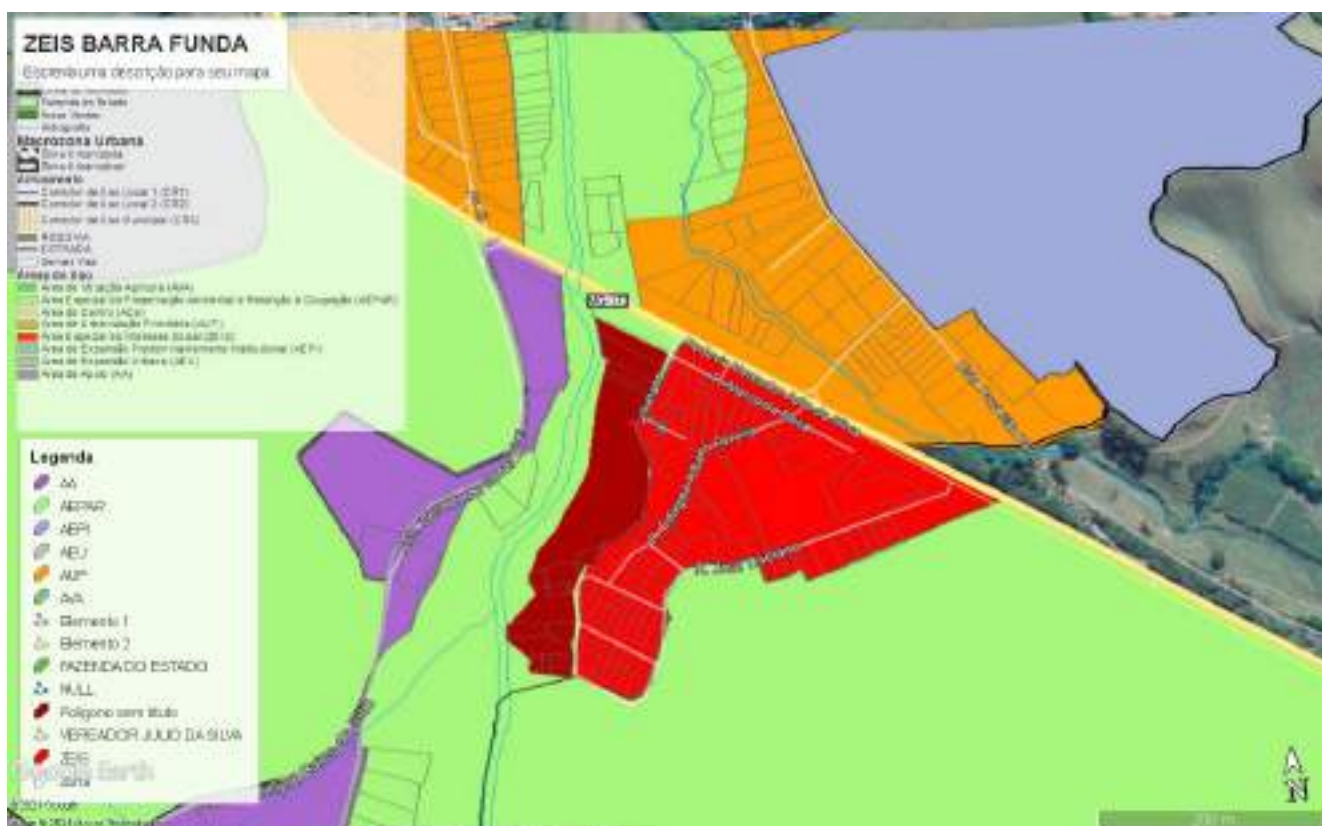
[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



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

### 3– Complementar e ampliar a área do Zona Especial de Interesse Social Barra Funda - CDHU – Complementar e ampliar a área conforme mapa e Anexo 8 abaixo:



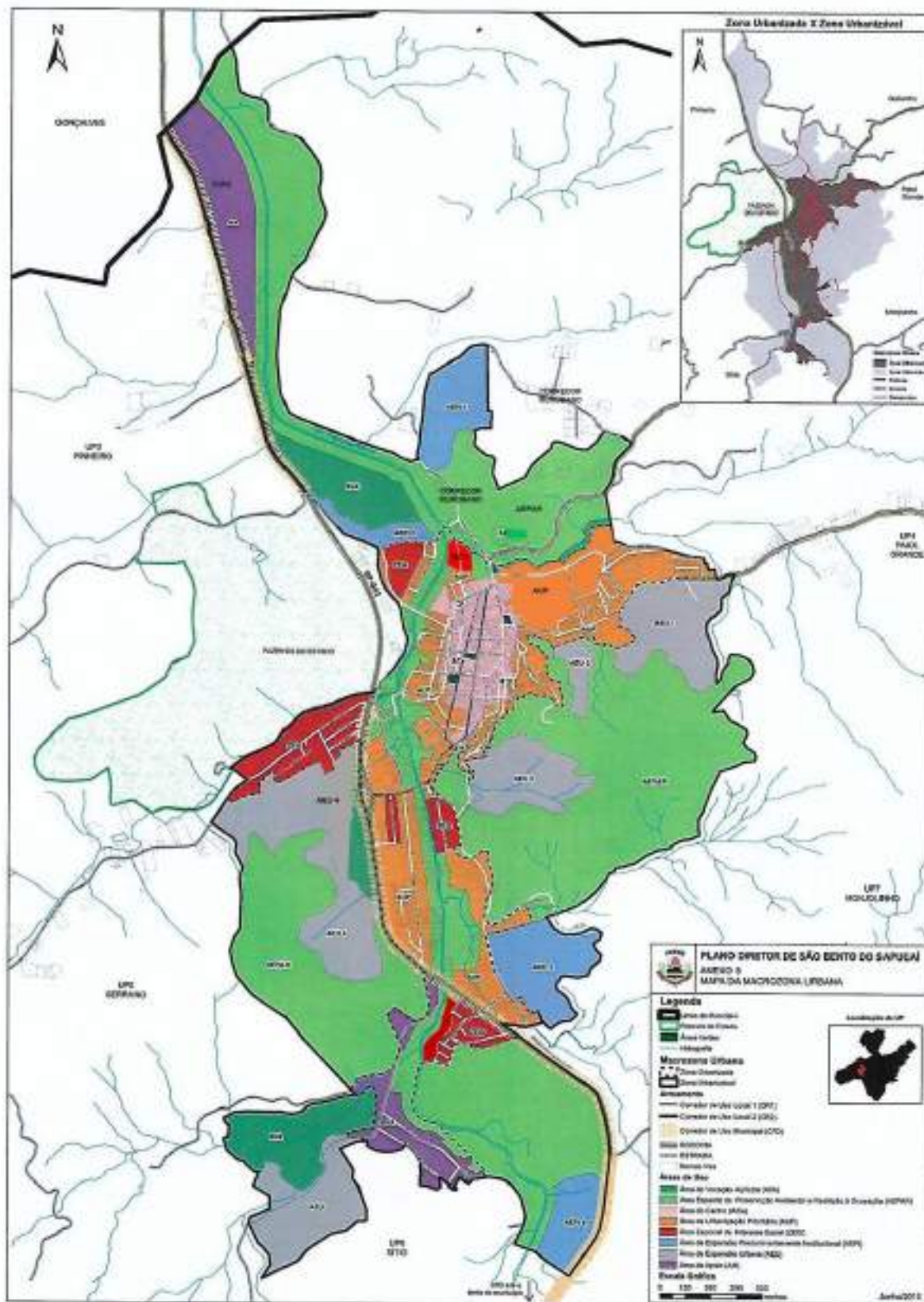


**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ  
PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)  
[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)





**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ**  
**PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE**

Av. Sebastião de Mello Mendes, 511 – Jardim Santa Terezinha  
São Bento do Sapucaí/SP – CEP 12490-000 – Fone (12) 3971-6110

E-mail: [secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:secretaria@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:sec.obras@saobentodosapucaí.sp.gov.br) / [engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br](mailto:engenharia@saobentodosapucaí.sp.gov.br)

[www.saobentodosapucaí.com.br](http://www.saobentodosapucaí.com.br)



**Justificativa:** Regularizar faixa e trecho existente de Casas consolidadas há tempos, antes da Lei 1841, 26 de novembro 2016 (Plano Diretor) para inclusão através da Reurb-S conforme cobrança por parte do Ministério Público envolvidas em ações civis por parcelamento irregular e ou por questões ambientais e interesses difusos.

São Bento do Sapucaí, 23 de fevereiro de 2021

## **MENSAGEM JUSTIFICATIVA**

*Senhor Presidente*  
*Nobres Vereadores*

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa Parlamentar o incluso Projeto de Lei n.º 000/00, que " Ajusta, complementa e corrige erros de má interpretação dos dispositivos da Lei Complementar n.º 1841, de 29 de novembro de 2016, e dá outras providências".

A presente propositura vislumbra reformular cada vez mais, a fim de se adequar à realidade do município, no que tange as Leis e regulamentação do Plano Diretor dentro do município.

A necessidade de alteração legal se funda na necessidade urgente de se adequar a realidade da cidade.

Assim sendo, aguarda-se que a propositura seja aprovada, de forma unânime por essa Egrégia Câmara Municipal.

Sem mais para o momento, firmo-me aproveitando a oportunidade para apresentar a Vossas Excelências meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**Ana Catarina Martins Bonassi**  
**Prefeita**