



LEI COMPLEMENTAR Nº 421, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2020.

Disciplina o uso e ocupação, parcelamento, condomínio e edificação do solo urbano no Município de - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba e revoga as Leis Complementares nº 206/07; nº 207/07; nº 208/07; nº 217/08; nº 240/09; nº 244/09; nº 252/10; nº 273/11; nº 299/13; nº 307/13; nº 327/14; nº 328/14; nº 330/14; nº 341/15; nº 347/15; nº 357/15; nº 366/16; nº 392/18; nº 393/18 e nº 398/18 e dá outras providências.

BARJAS NEGRI, Prefeito do Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

Faz saber que a Câmara de Vereadores de Piracicaba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

LEI COMPLEMENTAR Nº 421

Art. 1º Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento do solo urbano, condomínio, uso e ocupação do solo e edificação no Município de Piracicaba, nos termos da Lei Complementar nº 405, de 18 de dezembro de 2019 - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba (PDD) e em conformidade com as demais normas municipais, estaduais e federais.

Art. 2º São diretrizes para o parcelamento do solo urbano, condomínio, uso e ocupação do solo edificações, inclusive os de interesse social:

I - a qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem;

II - a promoção da qualificação ambiental do Município, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;

III - a preservação e proteção das áreas de preservação e recuperação ambiental, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural;

IV - o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

V - o estímulo à edificação nos vazios urbanos na Macrozona de Urbanização Consolidada;

VI - a qualificação do parcelamento do solo, com desenho urbano que implique nas menores alterações da topografia do sítio natural;

VII - a limitação e o condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte, tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VIII - a instalação de atividades econômicas e institucionais e o uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o zoneamento estabelecido no PDD;

IX - a simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo e edificação, de modo a facilitar os processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 3º Como estratégia de ordenamento territorial, o território do Município de Piracicaba foi dividido pelo PDD em macrozonas e zonas, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, uso e ocupação e edificação aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 4º Os parâmetros de parcelamento do solo urbano, uso e ocupação do solo e edificação serão definidos em conformidade com as seguintes finalidades principais:

I - dimensões máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e evitar a descontinuidade do sistema viário;

II - classificação dos usos: definir categorias, estabelecer os usos e atividades permitidos em cada macrozona ou zona;

III - parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

IV - condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes, conforme usos e atividades não residenciais, para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;

V - coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação máxima: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejados e proteger a paisagem;

VI - afastamento e recuo: permitir a insolação e ventilação e evitar interferências na paisagem urbana;

VII - taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial, a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, a ampliação da vegetação e melhoria do microclima;

VIII - fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

TÍTULO I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Este título disciplina as regras gerais de uso e ocupação solo no Município de Piracicaba, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal aplicável.

Parágrafo único. As definições desta Lei Complementar estão contidas no Glossário e as siglas nas Abreviações, que ficam fazendo parte integrante do ANEXO I desta Lei Complementar.

CAPÍTULO I

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º São parâmetros de ocupação do solo urbano, dentre outros:

I - coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:

- a) coeficiente de aproveitamento básico (CABas);
- b) coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax);
- c) coeficiente de aproveitamento mínimo (Camin);

II - taxa de ocupação máxima (TO);

III - taxa permeabilidade do solo mínima (TP);

IV - dimensões e área mínima do lote;

V - gabarito de altura máxima (GAB);

VI - recuos mínimos.

§ 1º Os parâmetros de ocupação do solo urbano são definidos por Zona ou NUI e pelas restrições contidas nas Zonas Especiais e nas restrições convencionais ou particulares registradas em Cartório de Registro de Imóveis, conforme estabelecido nesta Lei Complementar e no PDD.

§ 2º Os parâmetros para ocupação do solo são aqueles previstos no Quadro 1 e 2, do ANEXO III desta Lei Complementar.

§ 3º Os recuos mínimos são aqueles previstos no Quadro 3 e 4, do ANEXO III desta Lei Complementar.

§ 4º O ANEXO IV desta Lei Complementar apresenta graficamente os parâmetros urbanísticos.

§ 5º Os imóveis devem ter frente para via pública oficial.

Art. 7º O gabarito de altura máxima (GAM) da edificação está definido no Quadro 1 e 2, do ANEXO III desta Lei Complementar, sendo calculado pela distância entre o pavimento térreo até a laje de cobertura.

Parágrafo único. A reforma e ampliação de edificação com gabarito maior que o estabelecido por esta Lei Complementar e/ou edificações com alturas maiores nas divisas, ficam dispensadas da observação do GAM de que trata este artigo, desde que não excedam as alturas do existente.

Art. 8º Não serão computadas na taxa de ocupação:

I - as piscinas descobertas;

II - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e os barriletes;

III - os beirais ou marquises com largura máxima de 0,70 m (setenta centímetros);

IV - os subsolos utilizados para estacionamento de veículos, exceto edifícios garagens, desde que não aforem acima do nível do logradouro público, em seu acesso e demais divisas e, no máximo, 1,20 m do nível da entrada principal, respeitada a taxa de permeabilidade.

V - os sobressolos para estacionamento de veículos, exceto edifícios garagens, e com GAM de 9,00m.

Parágrafo único. As edificações destinadas às atividades agrosilvopastoris, localizadas na Macrozona de Restrição Urbana - MRU, na Macrozona de Contenção Urbana - MCU e nos NUIs não serão computadas na taxa de ocupação, respeitada a taxa de permeabilidade mínima exigida para a respectiva zona da Área Urbana e dos NUIs.

Art. 9º O Coeficiente de Aproveitamento corresponde a área computável da edificação, desconsideradas as áreas não computáveis a seguir descritas:

I - as áreas de fosso de elevador e de escada de circulação da edificação, em qualquer pavimento e área de circulação dos halls dos pavimentos tipo, lixeiras e áreas de uso comum da edificação;

II - as áreas técnicas, sem permanência humana, destinadas para instalações e equipamentos;

III - nos edifícios-garagem, as áreas cobertas em qualquer pavimento ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, respeitado o limite de 5% (cinco por cento) do valor correspondente à área total da edificação;

IV - dois sobressolos, além do pavimento térreo, desde que não ultrapasse o GAM de 9,00m e possua, no máximo, um subsolo, sendo que cada subsolo excedente diminuirá um sobressolo;

V - subsolos em terrenos em declive;

VI - varanda de uso diverso, equivalente a 10% (dez por cento) da área total do apartamento;

VII - estufas, sombrites, toldos de lona ou policarbonato, coberturas retráteis e articuláveis e pérgolas cobertas (exceto com telha cerâmica ou metálica), desde que sejam utilizadas:

a) apenas para acessos às edificações plurifamiliares;

b) em atividades residenciais unifamiliares, respeitando a área máxima de 12m² e que as laterais do ambiente não sejam fechadas, exceto garagem de veículos;

c) no recuo frontal de escolas, igrejas, teatros, cinemas, salões de festas e eventos ou atividades afins;

d) sobre o estacionamento de veículos que estejam localizados no pavimento térreo em prédios plurifamiliares, comerciais ou prestação de serviços.

Parágrafo único. As coberturas de que trata o inciso VII deste artigo serão permitidas em usos residenciais unifamiliares ou em atividades comerciais com a finalidade de cobertura de público para consumação no estabelecimento, desde que computadas para fins de apuração do CAMax.

Art. 10. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

I - fruição pública;

II - fachada ativa;

III - permeabilidade visual do alinhamento do lote;

IV - destinação de área para alargamento do logradouro público a partir do alinhamento projetado, se houver.

§ 1º A área de fruição pública não poderá ser fechada à circulação de pedestres, nem ter controle de acesso em qualquer horário e deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e nas áreas de circulação pública deverá adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada defronte ao lote.

§ 2º A fachada ativa ocupada por uso não residencial, localizada no nível do logradouro público, deverá estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal e ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines com, no mínimo, 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 10m (dez metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados, sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o logradouro público.

§ 3º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao logradouro, com acesso irrestrito, não podendo ser fechado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros.

Art. 11. São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote, os recuos de frente, de lateral e de fundo, sendo estes a menor distância entre o alinhamento do terreno ou divisas e a projeção da edificação.

§ 1º No caso de lotes de esquina, o recuo de frente deverá observar o disposto nos Quadros 3 e 4, do ANEXO III e a representação gráfica do ANEXO IV, folhas 2 e 3 desta Lei Complementar, sendo:

I - para edificação com GAB igual 9,00 m de altura: o recuo de frente será aplicado em relação a testada principal de acesso da edificação;

II - para edificação com GAB acima 9,00 m de altura: o recuo de frente será aplicado em relação a todas as testadas do lote.

§ 2º Nos lotes com divisas para duas ou mais vias públicas, as divisas de frente e de fundo deverão observar o recuo de frente para cada uma das vias, bem como os recuos estabelecidos nos incisos I e II deste artigo, no Quadro 3 e 4, do ANEXO III e a representação gráfica do ANEXO IV, folhas 2 e 3, todos desta Lei Complementar.

§ 3º Nos lotes de esquina a divisa lateral deverá atender os incisos I e II deste artigo, no Quadro 3 e 4, do ANEXO III e a representação gráfica do ANEXO IV, folhas 2 e 3, todos desta Lei Complementar.

§ 4º O recuo de frente poderá ser dispensado em edificações cujos lotes tenham frente de até 5,00 m, respeitada a taxa de permeabilidade.

§ 5º Para a construção de garagens de veículos, com acesso direto da via pública ou subsolo para vagas de veículos, será dispensado o recuo de frente, desde que sua largura, adicionada à largura da guarita e/ou cobertura de acesso de pedestres, conforme o caso, não ultrapasse 2/3 (dois terços) da metragem da testada da frente.

§ 6º Se a face do quarteirão onde situa-se o imóvel possuir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos lotes edificados e desses lotes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) estiver construído sem observar o recuo de frente mínimo estabelecido por esta Lei Complementar, poderá ser dispensado o recuo de frente para a nova edificação, exceto se o seu GAM for acima de 9,00 m.

§ 7º As ampliações ou reformas de imóvel aprovadas anteriormente à entrada em vigor desta Lei Complementar ficam dispensadas da observância dos recuos ora estabelecidos, podendo permanecer com o recuo existente, porém caso seja ampliado com pavimento superior deverá atender esta Lei Complementar.

§ 8º Poderá ser permitido, no recuo de frente, balcões com balanço de até 1,00 m de largura, sem fechamento por paredes ou vidraças acima dos peitoris, devendo observar recuo lateral mínimo de 1,50 m em relação às divisas laterais e de fundo do terreno e, no caso de balcões superpostos, seus pisos não serão considerados coberturas.



§ 9º As pérgolas serão permitidas em continuidade à cobertura de garagens de veículos, devendo observar a distância entre elas de, no mínimo, 2 (duas) vezes a sua largura, sendo que se forem construídas sobre áreas livres fechadas, devem sempre permitir a passagem de iluminação e ventilação mínima exigida para tais casos.

Art. 12. Os recuos de frente e lateral ficam dispensados, no caso de construção de guarita com área máxima de 10,00m², desde que possua um único pavimento e atendam ao disposto no § 5º do art. 11, retro, não sendo permitido balanços ou saliências sobre via pública.

Art. 13. Os recuos deverão respeitar as disposições desta Lei Complementar e as áreas non aedificandi estabelecidas no PDD e no Plano Diretor de Mobilidade.

Art. 14. Os recuos em empreendimentos geradores de tráfego ou outros previstos pela Prefeitura Municipal deverão ser precedidos de análise técnica da SEMUTTRAN.

Art. 15. Conforme o caso, a equipe de drenagem e/ou a SEDEMA apreciarão, para os fins de definição de recuos ou do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

I - áreas sujeitas a alagamento, sem alteamento da área;

II - construção de subsolo em terrenos contaminados;

III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno.

Art. 16. Para edificações que utilizarem coeficiente de aproveitamento acima de 1 será aplicado o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do PDD e da lei regulamentadora do instrumento.

Art. 17. Os recuos na Macrozona de Proteção Hídrica e Ambiental (MAPH) e na Macrozona de Desenvolvimento Rural são de 10,00 m de suas divisas, respeitado o Plano de Mobilidade, a legislação ambiental e as diretrizes para a Zona Especial Aeroportuária (ZEA) e, conforme o caso, se confrontar com estrada ou caminho de servidão deverá ser solicitado parecer da SEMA, SEMUTTRAN e/ou concessionária.

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO

Seção I

Das Categorias de Uso

Art. 18. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, os usos e atividades são permitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel e classificam-se nas seguintes categorias:

I - uso residencial: aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;

II - uso não residencial: aquele destinado ao exercício das atividades comerciais, de prestação de serviços, institucional e industrial;

III - uso misto: aquele destinado às atividades residenciais e não residenciais, exceto industrial;

IV - rural: atividades rurais.

Parágrafo único. Será admitido, no mesmo imóvel ou edificação, mais de um tipo de uso ou a combinação de usos residenciais e não residenciais, conforme determinar as macrozonas e zonas do PDD e as disposições desta Lei Complementar.

Art. 19. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que atendam às condições estabelecidas no PDD e nesta Lei Complementar, quanto aos requisitos de instalação, exceto nas seguintes Zonas:

I - na Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA), nos empreendimentos em sistema de condomínio, nos loteamentos fechados e nos loteamentos abertos com autorização precária de restrição de acesso (decreto), somente serão admitidos os usos que atendam às restrições convencionais ou particulares registradas;

II - na Zona Urbana Industrial 1e 2 (ZUIN 1 e 2) não será permitido o uso residencial, exceto para moradia vinculada ao funcionamento da própria indústria;

III - na Zona Especial Aeroportuária (ZEA) serão permitidos somente os usos que atendam as normas descritas na Lei Federal nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica), na Portaria nº 957/GC3, de 09 de julho de 2015 do Comando da Aeronáutica, na Resolução nº 281, de 10 de setembro de 2013 da Agência Nacional de Aviação Civil (Emenda nº 01, Regulamento Brasileiro de Aviação Civil – RBAC nº 161) ou em quaisquer outras normas que venham a alterá-las ou substituí-las, aplicando-se, em especial, os arts. 79 a 84 do PDD;

IV - na Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental (ZUPIA) serão permitidos apenas os usos de comércio, de serviços e institucional de apoio ao lazer e à recreação, residencial apenas inerente às atividades ora descritas e os usos educacional, cultural e inerentes às atividades do Jardim Botânico, sujeitos estes à aprovação nos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;

V - na Zona Urbana Institucional, não será permitido o uso industrial;

VI - na Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico - (Corredores Comerciais) - (ZEIDSE) serão permitidas alterações dos usos após emissão da referida Certidão de Alteração de Uso e o procedimento da outorga onerosa, aplicando-se o disposto nos arts. 119, parágrafo único do art. 130 e art. 131 todos do PDD.

Art. 20. 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.

Parágrafo único. Os usos e atividades enquadrados como geradores de incômodo, tráfego ou impacto de vizinhança nesta Lei Complementar deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), podendo o órgão licenciador solicitar estudos complementares, tal como o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) e outros que se achar necessário.

Art. 21. Fica expressamente proibida a instalação ou ampliação das seguintes atividades:

I - indústrias produtoras de cloro-soda com célula de mercúrio;

II - indústrias de defensivos agrícolas organoclorados, excetuados aqueles especificados pelo órgão federal do meio ambiente;

III - indústrias cujos efluentes líquidos, sólidos e gasosos finais contenham substâncias não degradáveis, de alto grau de toxicidade, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos federais, estaduais e municipais do meio ambiente;

IV - indústrias que lancem substâncias cancerígenas ou mutagênicas em seus efluentes finais;

V - indústrias que operem com reator nuclear ou utilizem produtos radioativos, exceto as clínicas e hospitais especializados e na Zona Urbana Institucional (ZUIT);

VI - heliponto na Zona Urbana de Proteção da Paisagem (ZUPA) e em edifícios residenciais, nas demais zonas.

Seção II Do Uso Rural (RU)

Art. 22. Classificam-se na categoria de Uso Rural (RU) os seguintes grupos de atividades:

I - RU-1: agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura;

II - RU-2: habitação unifamiliar;

III - RU-3: comércio e serviços;

IV - RU-4: atividades diversas, as quais deverão atender as seguintes disposições:

a) supermercado, mercado e similares limitado à dimensão de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

b) comércio de alimentação, limitado à lotação de até 100 (cem) lugares;

c) local de reunião, festas ou eventos, limitado à lotação máxima de até 300 (trezentas) pessoas;

d) serviços de saúde de longa permanência ou não;

e) atividade de hospedagem como hotel fazenda, pousada, SPA, desde que não descaracterizem o ambiente rural.

V - RU-5: atividade ligada à arte, cultura, esporte e recreação, relacionadas ao patrimônio cultural e ambiental, atividades de recreação e lazer e parques de diversão e temáticos;

VI - RU-6: industrial;

VII - RU-7: cemitério, velório e ou crematório.

Seção III Do Uso na Zona Especial Aeroportuária (ZEA)

Art. 23. A Zona Especial Aeroportuária (ZEA) é composta pela área do Aeroporto Municipal de Piracicaba e pelos limites estabelecidos no Plano Básico de Zoneamento de Ruído - PBZR e no Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo - PBZPA e pelos respectivos planos de aeródromos, devendo observar as normas contidas nos arts. 79 a 84 do PDD.

Seção IV Do Uso Existente

Art. 24. As atividades já licenciadas em zona não permitida pela presente Lei Complementar poderão continuar suas atividades desde que atendam as medidas mitigadoras estabelecidas pela Prefeitura e poderão ampliar suas instalações em, no máximo, 20% (vinte por cento) da área construída, desde que os parâmetros urbanísticos ora estabelecidos sejam atendidos.

Seção V Atividades Geradoras de Impactos Urbanísticos e Ambientais

Art. 25. Os usos residenciais, não residenciais, mistos e rurais, conforme o caso, potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

II - empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que podem causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

b) as atividades sociais e econômicas;

c) a biota;

d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;

e) a qualidade dos recursos ambientais.

III - Polos Geradores de Tráfego (PGT): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas pelo Plano Diretor de Mobilidade, pela SEMUTTRAN e/ou pela legislação específica e devem elaborar o Relatório de Impacto no Trânsito e Transporte (RITT).

Art. 26. Os empreendimentos e atividades de impacto, independentemente de sua categoria de uso ou nível de incomodidade, serão objeto de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 27. São considerados empreendimentos de impacto:

I - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 150 (cento e cinquenta) pessoas simultaneamente;

II - empreendimentos ou projetos que alterem as características a serem preservadas nos patrimônios cultural, artístico, histórico, paisagístico e arqueológico;

III - empreendimentos ou projetos que possam causar alterações na mobilidade urbana;

IV - os seguintes equipamentos urbanos:

a) aterros sanitários;

b) estações de tratamento de água e esgoto.

V - os seguintes empreendimentos e projetos:

a) autódromos, hipódromos e arenas de rodeio;

b) estádios esportivos;

c) depósitos e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

d) cemitérios, necrotérios e crematórios;

e) matadouros, abatedouros e criadouros;

f) presídios e quartéis;

g) terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários e portuários.

h) aeródromo e heliponto.

VI - empreendimentos localizados nas:

a) Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental (ZUPIA);

b) Zona Urbana de Recuperação Ambiental (ZURA);

c) Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC);

d) Zona Especial Aeroportuária (ZEA) e dentro das linhas limites do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo - PBZPA.

Art. 28. São consideradas atividades de impacto, independente da área construída ou metragem do terreno onde estejam implantadas:

I - centrais e terminais de carga e transporte;

II - shopping centers;

III - centrais de abastecimento;

IV - terminais de transporte;

V - clubes, salões de festas e similares;

VI - postos de serviço, com venda de combustível;

VII - depósitos de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP);

VIII - casas de diversões, com música;

IX - oficinas mecânicas, serralherias, funilarias e pinturas;

X - templos, igrejas e similares;

XI - estabelecimentos de ensino e de recreação;

XII - hospitais e similares;

XIII - supermercados, hipermercados e similares;

XIV - comércio e depósito de sucatas e recicláveis;

XV - indústrias em geral;

XVI - comércio e depósitos de produtos inflamáveis, fogos de artifícios e similares;

XVII - estações transmissoras de radiocomunicação - ETR e atividades afins da área de telecomunicação e antenas de celular;

XVIII - aquelas estabelecidas no Plano Diretor de Mobilidade



Subseção I
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)

Art. 29. A construção, ampliação, modificação, instalação de usos, ocupações, operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, urbanísticos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à prévia avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1º A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental exigido.

§ 2º O EIV/RIV será analisado e aprovado pelo órgão municipal competente e deverá exigir dos responsáveis pelos empreendimentos e atividades descritos no caput do presente artigo, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV).

§ 3º A elaboração do EIV/RIV poderá englobar, conforme o caso, a elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito e Transportes (EITT) e respectivo Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes (RITT), nos casos de empreendimentos que também sejam enquadrados em polos geradores de tráfego e neste caso deverá ser analisado pela SEMUTTRAN.

§ 4º A elaboração do EIV/RIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

Art. 30. O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) têm por objetivo, no mínimo:

I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

II - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

IV - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;

VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde, acessibilidade e segurança da população;

VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

Parágrafo único. Nas Áreas de Risco a Inundação (ARI) estabelecidas no PDD, bem como em áreas indicadas nas informações da equipe de drenagem da SEMOB e ou Defesa Civil ou em estudos e relatórios complementares de cota de cheia, não será permitido o alteamento, como medida mitigadora.

Art. 31. O EIV/RIV deverão ser elaborados de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade, empreendimento ou intervenção urbanística, no que tange à qualidade de vida da população residente ou usuária da área objeto de estudo e de seu entorno, incluindo a análise, dentre outras, das questões referentes a:

I - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II - as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV - os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da área e da população moradora e usuária;

V - os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII - a geração de poluição ambiental e sonora na área;

IX - as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas, quanto às já existentes.

Art. 32. Para o licenciamento de projeto de helipontos deverá ser elaborado o EIV/RIV incorporando, dentre outros, os seguintes requisitos:

I - analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, relativos a:

a) uso e ocupação do solo nos raios das curvas de ruído de 75 e 65, respectivamente, 100 e 300 m, traçados a partir do centro geométrico do heliponto, conforme apresentados na Figura C-2 do Regulamento Brasileiro de Aviação Civil - RIBAC nº 161, com emenda nº 01, aprovado pela Resolução nº 281, de 10 de setembro de 2013 da Agência Nacional de Aviação Civil ou norma que venha a substituí-lo ou alterá-lo;

b) ruído emitido pelo pouso e decolagem de helicópteros no heliponto;

c) ruído de fundo do local de implantação, medido em dia útil, durante o período proposto para o funcionamento do heliponto;

d) definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos;

II - indicar horário de funcionamento, dentro do período compreendido entre 7 (sete) e 22 (vinte e duas) horas, em função dos usos existentes e das características da região, de forma a minimizar a incomodidade;

III - demonstrar a observância de raio de 300 m (trezentos metros) em relação a estabelecimentos de educação, saúde, igrejas, auditórios e culturais, como salas de concertos, ou similares, não se aplicando essa exigência aos helipontos situados em edificações destinadas a hospitais, órgãos públicos de policiamento, segurança ou defesa nacional e sede dos governos municipal, estadual e federal;

IV - demonstrar, em planta, todos os estabelecimentos de ensino, faculdades, universidades, estabelecimentos hospitalares, maternidades, prontos-socorros, creches, asilos, orfanatos, sanatórios, casas de repouso e geriátricas e demais equipamentos públicos relevantes, existentes em raio de 500m (quinhentos metros) do heliponto objeto do estudo;

V - demonstrar, em planta, todos os helipontos existentes em raio de 500 m (quinhentos metros) do heliponto objeto do estudo.

Parágrafo único. O licenciamento de aeroporto ou ampliação dos existentes deverá atender os requisitos da [Lei Federal nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986](#), (Código Brasileiro de Aeronáutica), na [Portaria nº 957/GC3, de 09 de julho de 2015 do Comando da Aeronáutica](#), na [Resolução nº 281, de 10 de setembro de 2013 da Agência Nacional de Aviação Civil \(Emenda nº 01, Regulamento Brasileiro de Aviação Civil - RBAC nº 161\)](#) ou em quaisquer outras normas que venham a alterá-las ou substituí-las ou que sejam aplicáveis a este zoneamento.

Art. 33. O órgão municipal competente, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas de que trata esta Subseção, poderá solicitar, dentre outras providências, como condição para emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - áreas de terreno ou áreas edificadas 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, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, dentre outras inerentes ao mesmo;

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 - construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;

VII - manutenção de áreas verdes.

§ 1º As exigências previstas nos incisos deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Compromisso de Ajustamento de Conduta, nos termos da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1.985 e suas alterações por parte do responsável, 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 órgão municipal competente, 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 e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento constantes do Compromisso de Ajustamento de Conduta exigidas através do EIV.

Art. 34. Do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança será dada publicidade através de consulta pública disponível no site oficial do Município.

§ 1º O EIV/RIV deve ser disponibilizado na íntegra a todos os interessados, até 30 (trinta) dias antes de sua apreciação pelo órgão municipal competente.

§ 2º Será realizada audiência pública, sempre que solicitado por abaixo assinado com, no mínimo, 50 (cinquenta) moradores da área afetada ou Associação de Moradores, bem como pelo Conselho da Cidade ou Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Subseção II
Dos Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental

Art. 35. Os empreendimentos geradores de impacto ambiental, nos termos da legislação específica, deverão apresentar as devidas licenças emitidas pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 36. A Prefeitura, por intermédio da SEDEMA, concederá as licenças ambientais relativas aos empreendimentos e atividades de impacto local, seguindo as determinações dos órgãos estaduais competentes, dentre as quais a Deliberação Normativa CONSEMA nº 01/2018 e do Decreto Municipal nº 14.015/2011 ou qualquer outra normativa que vier alterá-los ou a substituí-los.

Subseção III
Do Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança (GIAIV)

Art. 37. A gestão do uso e ocupação do solo será executada pelo Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança, no que se refere aos impactos e incomodidades, que podem decorrer dos empreendimentos.

Art. 38. O Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança terá as seguintes atribuições:

I - analisar e emitir parecer quanto aos impactos e incomodidades que poderão ser gerados em:

a) empreendimentos residenciais, mistos e não residenciais que requeiram EIV/RIV, EIA e polo gerador de trânsito e transporte;

b) empreendimentos em sistema de condomínio, em qualquer modalidade;

c) empreendimentos inseridos nas Zonas Especiais, conforme estabelecido no PDD.

II - elaborar normas procedimentais, quanto ao desempenho de suas funções;

III - acompanhar a fiscalização e a aplicação de penalidades, decorrentes do descumprimento desta Lei Complementar;

IV - analisar e emitir parecer quanto aos projetos de adaptação de estabelecimentos a serem licenciados para desempenho das atividades que necessitem da certificação do Serviço de Inspeção Municipal - SIM, instituído pela Lei Municipal nº 6.390/08 e suas alterações.

Parágrafo único. Será dada ampla publicidade aos pareceres emitidos pelo Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança.

Art. 39. O Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança será composto por representantes dos órgãos a seguir descritos:

I - Secretaria Municipal de Finanças;

II - Secretaria Municipal de Obras;

III - Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba;

IV - Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente;

V - Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba;

VI - Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte;

VII - Procuradoria Geral do Município;

VIII - Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social;

IX - Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento.

§ 1º Os integrantes do Grupo a que se refere este artigo terão mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzidos.

§ 2º Os trabalhos dos membros nomeados para compor o Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança serão considerados de relevância para o Município, não percebendo seus integrantes remuneração de qualquer espécie.

§ 3º Em casos específicos, o Grupo de que trata este artigo poderá solicitar orientação de técnicos de outras áreas, que não aqueles que a integram.

§ 4º Os integrantes do Grupo serão indicados pelos titulares das pastas e serão nomeados por decreto do Poder Executivo.

Art. 40. Para garantir o exercício regular das funções atribuídas ao Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança, fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios ou termos de parceria, com órgãos públicos de licenciamento, estaduais ou federais, bem como com institutos de pesquisas e demais entidades privadas, visando a realização de consultas às normas técnicas existentes pertinentes à matéria.

CAPÍTULO III

DAS CERTIDÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 41. A pedido do interessado, a Prefeitura emitirá:

I - Certidão de Uso e Ocupação do Solo, da qual devem constar as informações relativas ao uso e ocupação do solo, parâmetros urbanísticos e aos demais dados cadastrais do imóvel disponíveis.

II - Certidão de Alteração de Uso, expedida para os imóveis com frente para corredores comerciais, incluídos em Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Sócio Econômico (ZEIDSE), da qual devem constar as informações exigidas no art. 119 do PDD, sendo expedida após o recolhimento dos custos da outorga onerosa correspondente.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 42. Este Título disciplina o parcelamento do solo urbano, regula a implantação de loteamentos, o desmembramento e a unificação, bem como a implantação de condomínio em suas modalidades, com o objetivo de promover o equilíbrio entre as áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico, estabelecendo as normas para a sua utilização e definindo os critérios, prazos e demais condições para sua aprovação.

Art. 43. O parcelamento do solo e a implantação de condomínio, para fins urbanos, somente será permitido na Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (MANI) e na Área Urbana, exceto na Zona Urbana de Recuperação Ambiental (ZURA), inserida na Macrozona de Restrição Urbana (MRU).



Art. 44. São modalidades de parcelamento do solo urbano, para a presente Lei:

I - loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente e dotado dos equipamentos urbanos previstos nesta Lei Complementar, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - unificação: é o agrupamento de glebas ou lotes, desde que não interfira no sistema viário oficial existente, nem implique em sua alteração.

Parágrafo único. Para aprovação de projetos de condomínio ou de parcelamento do solo o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal certidão negativa de tributos municipais expedida pela Prefeitura Municipal de Piracicaba e pelo SEMAE, atualizada à data do protocolo do pedido, sem a qual o projeto respectivo não poderá ser aprovado.

Art. 45. O parcelamento do solo deverá atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - as vias projetadas deverão articular-se com as vias existentes no entorno ou integrar-se ao sistema viário local e deverão harmonizar-se com a topografia;

III - implantação ao longo das faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, de faixa non aedificandi, com largura mínima de 15,00 (quinze) metros, salvo exigências definidas pelos órgãos licenciadores;

IV - com exceção dos desmembramentos, todos os projetos de parcelamento do solo ou de condomínio, que contem ou sejam confrontantes com Área de Preservação Permanente - APP (curso d'água) deverão apresentar estudo hidrológico para determinação de cota de cheia, com tempo de recorrência de 100 (cem) anos;

V - todos os projetos de parcelamento do solo ou de condomínio deverão observar as disposições constantes da Resolução SIMA nº 080, de 16 de outubro de 2020 ou outras que venham a substituí-la.

Parágrafo único. As áreas identificadas com risco de inundação ou solapamento pelo estudo hidrológico de que trata este artigo, não poderão sofrer alteração por meio de terraplenagem, ficando resguardado à municipalidade a prerrogativa de acatar ou não o estudo hidrológico apresentado pelo requerente, após análise com base nos dados já apontados no PDD, em especial para a Zona Especial de Risco (ZER), dados da equipe de drenagem, da defesa civil e demais estudos relacionados.

CAPÍTULO I

DA COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE E PARECER EM PROJETOS DE PARCELAMENTO DE SOLO - CAP

Art. 46. A CAP têm as seguintes atribuições:

I - analisar, sob todos os aspectos e emitir parecer em:

a) projetos de parcelamento do solo em geral;

b) empreendimentos de conjuntos superpostos, habitacionais, plurifamiliares, comerciais ou de prestação de serviços;

c) empreendimentos em sistema de condomínio;

d) o interesse social, em todos os tipos de empreendimentos, inclusive os anteriormente citados.

II - propor a elaboração e alteração de legislação pertinente a suas atribuições;

III - elaborar normas procedimentais quanto ao desempenho de suas funções;

IV - desempenhar outras atividades afins.

§ 1º A CAP será composta por representantes titulares e seus respectivos suplentes das seguintes pastas:

I - Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba - EMDHAP;

II - Secretaria Municipal de Obras - SEMOB;

III - Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba - SEMAE;

IV - Secretaria em Defesa do Meio Ambiente - SEDEMA;

V - Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba - IPPLAP;

VI - Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes - SEMUTTRAN;

VII - Procuradoria Geral.

§ 2º Os integrantes da Comissão a que se refere este artigo terão mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzidos.

§ 3º Os trabalhos dos membros nomeados para compor a Comissão de que trata este artigo serão considerados de relevância para o Município, não percebendo seus integrantes remuneração de qualquer espécie.

§ 4º A CAP poderá solicitar orientação de técnicos de outras áreas, que não aquelas que a integram.

§ 5º Os membros da CAP serão indicados pelos titulares das pastas e nomeados por decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 47. A abertura de sistema de circulação, o parcelamento do solo, o condomínio ou qualquer providência que implique em divisão de terras no Município de Piracicaba só será permitido mediante prévio licenciamento pela Prefeitura Municipal e atendimento da presente Lei Complementar, do PDD e de legislação estadual e federal aplicável.

§ 1º Caberá ao Estado o exame e anuência prévia, para aprovação pelos municípios, de loteamentos com área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

§ 2º A Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL) e a Zona Especial de Risco (ZER), definidas no PDD, deverão estar previstas e ter suas normas observadas nos projetos de parcelamentos do solo urbano e de condomínios.

§ 3º Os projetos de loteamento para fins residenciais e de interesse social, desmembramento e condomínios, conforme o caso, deverão atender ao Decreto Estadual nº 52.053/2007 e suas alterações ou outras normas que venham a substituí-lo.

Art. 48. Não será permitido o parcelamento do solo e a implantação de condomínio:

I - em terrenos com depressões de acentuada declividade, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas, pelo interessado, as providências exigidas pelos órgãos licenciadores para assegurar o regular escoamento das águas, sendo que as obras necessárias para esse fim deverão ser projetadas, quando for o caso, juntamente com as obras das vias a serem abertas;

II - na Área de Risco a Inundação (ARI), nos termos do PDD;

III - em terrenos que, pelas suas condições de localização, a implantação dos equipamentos urbanos previstos nesta Lei Complementar não atenda às exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

VI - em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhe a edificação;

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

VIII - em terrenos declarados contaminados ou suspeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública, assim constatado pelos órgãos ambientais municipais, estaduais ou federais competentes, de acordo com a legislação pertinente ou nos casos em que a presença destes materiais possa constituir-se em risco a futuros moradores do referido imóvel.

Parágrafo único. Para a reabilitação das áreas de que trata o inciso VIII do presente artigo será necessário a apresentação de Laudo Técnico de Avaliação de Risco que comprove a existência de condições ambientais aceitáveis para o uso pretendido no imóvel, com acompanhamento de projeto de recuperação ambiental da área afetada, ambos devidamente aprovados pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 49. Os terrenos oriundos de parcelamento do solo em Perímetro Rural cuja divisão tenha se dado antes da entrada em vigor desta Lei e que foram classificadas como Núcleo Urbano Informal (NUI) devem atender aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo deste zoneamento.

Art. 50. Antes de iniciar a implantação das obras do parcelamento do solo e de condomínio é obrigatório manter em local de boa visibilidade, uma placa com as dimensões mínimas de 2,00 m x 3,00 m, contendo as seguintes informações: nome do empreendimento; número do registro junto à serventia de imóveis; endereços dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela implantação do empreendimento; área total do empreendimento; número de lotes ou de unidades habitacionais e número dos Alvarás de Licença expedidos pelos respectivos órgãos licenciadores.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 51. É obrigatório manter no local das obras de parcelamento e condomínio, durante toda sua execução, um exemplar completo do projeto licenciado, com o respectivo alvará de licença.

Art. 52. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que venham a ser encontradas nas dimensões, áreas ou forma de lotes, em relação ao projeto de parcelamento licenciado.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 53. O loteamento somente será licenciado, se a área na qual se pretende implantar ou o uso a que se destina estiver de acordo com o zoneamento do PDD e, desde que atendidas as seguintes condições:

I - que sejam observadas as normas estaduais e federais aplicáveis;

II - o parcelamento do solo, na modalidade loteamento, a ser implantado na Macrozona de Contenção Urbana (MCU) e na Macrozona de Restrição Urbana (MRU), com área de gleba igual ou superior a 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar cota de solidariedade de 1% (um por cento) da área líquida dos lotes ao poder público municipal, que se destinará a projetos de Habitação de Interesse Social voltados a atender famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos ou a minimizar o déficit habitacional do município, de acordo com os arts. 153 e 154 do PDD;

III - que sejam respeitadas as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes e das planícies de inundação (brejo) definidas pela legislação

federal como Áreas de Preservação Permanente (APPs), priorizando a vegetação nativa existente no local, salvo maiores exigências da legislação específica, devendo tais áreas terem acesso por vias públicas ou pelo Sistema de Lazer ou, ainda, pelos Parques Lineares, conforme o caso, não podendo confrontar diretamente com linhas divisórias de lotes ou de fechamento de condomínio, devendo estar separadas por via pública, nos termos do PDD;

IV - que as vias quando projetadas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizando-se com a topografia local, conforme estabelecido no Plano Diretor de Mobilidade;

V - que estejam previstas faixas non aedificandi de, no mínimo, 15,00 metros (quinze metros) de largura, em cada lado das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo exigências definidas em legislação específica, normas das concessionárias locais ou pela SEMUTTRAN;

VI - que sejam respeitadas as faixas non aedificandi de linhas de transmissão de energia elétrica, de acordo com as normas da concessionária local;

VII - que sejam respeitadas as diretrizes viárias do Plano Diretor de Mobilidade e demais faixas non aedificandi do PDD e da presente Lei Complementar;

VIII - que sejam observadas as normas aplicáveis à Zona Especial de Risco (ZER) e à Zona Especial de Parques Lineares (ZEPAL), em especial as constantes do PDD;

IX - nos loteamentos a serem implantados na Microbacia do Ribeirão Piracicamirim, o empreendedor deverá apresentar termo de concordância e estudo das medidas mitigadoras para regularização do fluxo de águas nos períodos de chuva, ficando a seu encargo a execução de tais medidas.

Art. 54. É obrigatória a manutenção de faixa sanitária non aedificandi, com largura mínima de 1,00 m (um metro), na lateral dos lotes a jusante, da frente ao fundo, cujo desnível da frente ao fundo dos lotes a montante, seja superior a 2,00 m (dois metros), devendo a mesma ser gravada de servidão pública para passagem de esgotos e águas pluviais.

§ 1º No caso da divisa entre os lotes em declive ser pela lateral e contar com desnível conforme descrito no caput deste artigo, a faixa non aedificandi deverá ser instituída no fundo do lote a jusante.

§ 2º Este artigo aplica-se a condomínios no que couber.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 55. Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos conforme as seguintes finalidades:

I - dimensões e áreas mínimas e máximas de lotes e quadras;

II - coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo e quota mínima de terreno por unidade habitacional;

III - recuos mínimos e taxa de ocupação máxima;

IV - taxa de permeabilidade mínima;

V - fruição pública, fachada ativa, permeabilidade visual do alinhamento do lote e destinação de área para alargamento do passeio público;

VI - percentual mínimo de área total da gleba a ser doada ao Município, tais como sistema de circulação, sistema de lazer ou de recreio e equipamento comunitário;

VII - largura mínima de passeio público, ciclovia, quando exigida e leito carroçável.

§ 1º Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e estão previstos nos Quadros 1 e 2, do ANEXO III desta Lei Complementar.

§ 2º Os empreendimentos de interesse social situados em Zona Especial de Interesse Social poderão apresentar lotes com áreas e dimensões mínimas descritas no Quadro 1, do ANEXO III desta Lei Complementar.

§ 3º Fica facultado à EMDHAP e à iniciativa privada, na implantação de empreendimentos de interesse social, reduzir a área e dimensões do lote até o limite previsto no Quadro 1, do ANEXO III desta Lei Complementar.

Art. 56. A área máxima do lote na Área Urbana ou nos Núcleos Urbanos Isolados (NUIs) é de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e a frente máxima é de 150,00 m (cento e cinquenta metros).

Art. 57. A área máxima da quadra na Área Urbana ou Núcleos Urbanos Isolados (NUIs) é de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 200,00 m (duzentos metros).

Parágrafo único. A quadra com comprimento superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) poderá, a critério da municipalidade, exigir via de pedestre, com gabarito de no mínimo 5,00 metros e provida de pavimentação e iluminação pública, não podendo ser utilizada para escoamento superficial de águas pluviais, com a finalidade de conectar dois logradouros públicos.

Art. 58. No loteamento com destinação de quadra para futura implantação de condomínio, caberá ao órgão licenciador analisar as dimensões da quadra, considerando a mobilidade da região, o adensamento e o impacto de vizinhança, podendo exigir Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e outros estudos que se fizerem necessários.

Art. 59. Não estão sujeitos ao atendimento das áreas e dimensões máximas estabelecidas no Quadro 1 do ANEXO III, da presente Lei Complementar, desde que haja parecer favorável da SEMUTTRAN, as edificações destinadas aos seguintes usos:



I - atividades de serviços públicos;

II - base militar, corpo de bombeiros e similares;

III - cemitérios;

IV - clubes esportivos e clubes de campo;

V - estádios;

VI - centros de convenções, hotel, pousada;

VII - hospitais e estabelecimentos de ensino;

VIII - hipermercado, supermercado, atacadista;

IX - indústrias;

X - templos religiosos.

Parágrafo único. Para efeito de cálculo dos percentuais das áreas públicas, da área total da gleba que será loteada é permitida a exclusão das áreas de preservação permanente e dos remanescentes do loteador, os quais poderão ser parcelados posteriormente, desde que observadas as regras contidas nesta Lei Complementar.

Art. 60. Da área total da gleba a ser loteada serão destinadas as áreas mínimas a seguir descritas, as quais passarão para o domínio público:

I - para os loteamentos de uso residencial e não residencial, exceto os industriais:

a) 20% (vinte por cento) para sistema de circulação;

b) 10% (dez por cento) para o sistema de lazer ou de recreio;

c) 5% (cinco por cento) para áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

II - para os loteamentos industriais:

a) 20% (vinte por cento) para sistema de circulação;

b) 5% (cinco por cento) para sistema de lazer ou sistema de recreio;

c) 3% (três por cento) para áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

III - para os condomínios industriais: 3% (três por cento) para áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

IV - toda a área de preservação permanente, assim definida pela legislação pertinente.

§ 1º As áreas referidas no inciso I e II poderão ser ampliadas, em função da densidade de ocupação prevista para a zona em que estiverem inseridas, a critério da Municipalidade, a qual poderá, inclusive, exigir área para implantação de equipamento urbano (ex: estação elevatória), sem prejuízo do percentual mínimo destinado para equipamento comunitário.

§ 2º Nos loteamentos de uso residencial, quando a área destinada para implantação de sistema viário, for inferior a 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada, sua diferença entre o estabelecido pela legislação e a real obtida, será acrescida à área prevista, para o equipamento comunitário.

§ 3º Caberá à municipalidade, durante o processo de análise do projeto do loteamento, designar os locais de seu interesse para a implantação das áreas referidas nos incisos "I" e "II", do presente artigo e que farão parte do domínio do Município, a partir do registro do empreendimento, junto à Serventia Imobiliária competente.

§ 4º As áreas destinadas aos sistemas de lazer nos loteamentos de uso residencial terão, no mínimo, 10% (dez por cento) da área loteável da gleba, devendo tal percentual ser ampliado para:

I - 15% (quinze por cento), quando a declividade média, calculada pela média ponderada, da área destinada a este fim, estiver acima de 10% (dez por cento) e abaixo de 20% (vinte por cento), devendo essas análises serem demonstradas no projeto;

II - 20% (vinte por cento) quando a declividade média, calculada pela média ponderada, com 20% (vinte por cento) ou mais, devendo esta análise ser demonstrada no projeto.

Art. 61. As áreas para o sistema de lazer ou de recreio deverão atender às seguintes disposições:

I - ter frente mínima de 10,00 m (dez metros) para a via pública oficial de circulação, sendo que, quando fizerem frente para via estrutural, deverão possuir frente mínima de 20,00 m (vinte metros);

II - a localização das áreas do sistema de lazer ou de recreio será definida pelo órgão municipal licenciador, na emissão das diretrizes do parcelamento do solo e sujeita à ratificação na análise;

III - do total das áreas destinadas a implantação do sistema de lazer ou de recreio, no mínimo, 80% (oitenta por cento) deverá ter aproveitamento efetivo, devendo esse aproveitamento ser comprovado mediante apresentação de análise das declividades.

§ 1º Não será permitida em hipótese alguma, inclusive em empreendimentos de interesse social, a inclusão no cômputo do percentual destinado aos sistemas de lazer ou de recreio, das faixas non aedificandi, em especial, daquela prevista no inciso V do art. 53 desta Lei Complementar.

§ 2º No percentual das áreas dos sistemas de lazer não será permitida a inclusão de área verde de acompanhamento viário, a qual será considerada parte do sistema viário, porém excluída do cálculo de seu percentual.

§ 3º As áreas de equipamentos comunitários deverão atender às seguintes disposições:

I - ter acesso à via pública já existente ou a via projetada do loteamento objeto do pedido de aprovação;

II - ter frente mínima de 10,00 m (dez metros) para a via pública oficial de circulação e preferencialmente, estar contida em um único perímetro, sendo que caso faça frente para via estrutural, deverá possuir frente mínima de 20,00 m (vinte metros);

III - deverão estar situadas em área com declividade de até 10% (dez por cento), ser entregues terraplanadas com declividade máxima de 5% (cinco por cento) e seus taludes não deverão ser computados como áreas úteis;

IV - a localização das áreas de equipamento comunitário será definida pelo órgão municipal licenciador no ato de emissão das diretrizes do parcelamento do solo, sujeita à ratificação na análise;

V - estar livre e desimpedida de restrição urbanística que impeça a adequada implantação do equipamento;

VI - possuir os passeios públicos devidamente pavimentados, o cercamento da área com alambrados com altura mínima de 2,50 metros, com posteamento a cada 2,50 metros, com tela de malha 7,0 cm x 7,0cm, fio 12 e ser dotada de portões de acesso com 1,00 metro e 4,00 metros de largura cada um, devendo o piso do passeio, no acesso de veículos, possuir armadura e ser executado em concreto Fck 30 Mpa, com 10 cm de espessura.

§ 4º Nos loteamentos de uso residencial, quando a área destinada a implantação de sistema viário for inferior a 20% (vinte por cento) do total da área a ser loteada, a diferença poderá ser acrescida na área destinada à implantação de equipamentos comunitários ou em área de Parque Linear.

§ 5º Quando a Área de Risco sobrepor a Área de Parque Linear, a mesma poderá ser considerada como Área de Parque Linear, devendo estar representada no projeto.

Art. 62. A definição do sistema viário dos loteamentos e demais empreendimentos que impliquem na abertura de vias de circulação, deverá observar o disposto no Plano Diretor de Mobilidade.

CAPÍTULO V

DO LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 63. O licenciamento do parcelamento do solo na modalidade loteamento é composto das seguintes etapas sequenciais e obrigatórias e se dará mediante requerimento do empreendedor e atendimento aos requisitos do ANEXO II desta Lei Complementar:

I - uso e ocupação do solo;

II - viabilidade;

III - diretrizes;

IV - aprovação dos projetos dos equipamentos urbanos, para implantação;

V - expedição do alvará de licença para execução e,

VI - aprovação final.

§ 1º As etapas deverão atender às exigências da CAP, da SEMOB e, quando necessário, demais órgãos públicos competentes ou concessionárias terceirizadas.

§ 2º Todas as plantas e memoriais deverão ser apresentados, devidamente assinados pelo requerente e pelo profissional habilitado pelo conselho de classe competente e em arquivo digital (DWG), DATUM SIRGAS 2.000, sistema de coordenadas UTM ou outro sistema que venha substituí-lo.

Art. 64. O uso e ocupação do solo, viabilidade e diretrizes expedidos pela SEMOB se destinam a obter a definição prévia das restrições ambientais e urbanísticas e das futuras áreas públicas, inclusive suas localizações.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para expedir a respectiva Certidão de Uso do Solo do empreendimento, a qual terá a validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 65. O projeto de arborização de loteamentos e condomínios deverá ser elaborado na mesma escala da planta de implantação do empreendimento, contendo memorial descritivo e justificativo e atendendo às exigências da SEDEMA, órgão licenciador competente.

Parágrafo único. A análise e aprovação de que trata o caput deste artigo deverá se dar antes da expedição da Certidão de Diretrizes.

Art. 66. Após a apresentação do projeto completo e aprovado dos sistemas de distribuição de água e de coleta, tratamento e destinação de esgoto, acompanhado ART e/ou RRT do profissional, a Certidão de Diretrizes será expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 1º A Certidão de Diretriz terá prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias, sendo que decorrido este prazo sem que o projeto do loteamento tenha sido protocolado no GRAPROHAB, deverá ser feita nova solicitação.

§ 2º O prazo referido no caput deste artigo será contado a partir da data do atendimento da última notificação.

§ 3º Os projetos deverão estar em escala e cotados conforme normas da ABNT.

Seção I Das Fases de Execução

Art. 67. A implantação de parcelamento do solo urbano, nas modalidades loteamento, desmembramento e unificação, dependerá de prévia licença da Municipalidade, que será concedida ao requerente, nos termos da presente Lei Complementar e demais legislações correlatas.

§ 1º Todos os serviços, materiais e execução, necessários para implantação de parcelamento do solo, deverão atender os padrões da municipalidade, normas da ABNT e concessionárias.

§ 2º No caso do requerente não ser o proprietário deverá apresentar procuração e, no caso de mais de um proprietário, procuração de todos, com firma reconhecida.

§ 3º No caso do requerente ser um dos proprietários deverá apresentar procuração dos demais, com firma reconhecida.

§ 4º A exigência relativa ao tratamento de esgoto, não alcança os projetos cujo serviço já tenha sido implantado no local, até a data de 02 de abril de 1997.

§ 5º Todos os parâmetros necessários para o sistema de tratamento de esgoto deverão constar da regulamentação da presente Lei Complementar.

Art. 68. A execução do loteamento dependerá de prévia licença da Prefeitura Municipal, que será concedida ao interessado ou proprietário, em consonância com as exigências desta Lei Complementar e de acordo com as seguintes fases:

I - Certidão de Uso de Solo: sua obtenção se dará mediante solicitação do requerente ou proprietário, protocolado na Prefeitura Municipal que, após análise de seu enquadramento nesta Lei Complementar, expedirá a referida Certidão;

II - diretrizes urbanísticas: serão fornecidas mediante solicitação do requerente ou proprietário, protocolado na Prefeitura Municipal que, após análise de seu enquadramento nesta Lei Complementar, expedirá uma Certidão de Diretrizes.

III - loteamento: após a expedição da Certidão de Diretrizes no Município e da obtenção do licenciamento do respectivo projeto de parcelamento na esfera estadual, o requerente ou proprietário deverá apresentar os projetos relativos às obras de infraestrutura do loteamento, submetendo-os à aprovação preliminar da Prefeitura Municipal;

IV - execução de terraplenagem, abertura do sistema de circulação e locação topográfica das quadras e das áreas públicas: após a aprovação preliminar de que trata o inciso anterior, o requerente ou proprietário, deverá solicitar a licença para execução de terraplenagem e abertura do sistema de circulação e locação topográfica das quadras e das áreas públicas do loteamento;

V - certidão de greide: será emitida após a conclusão da terraplenagem e antes do alvará de licença para execução dos equipamentos urbanos, devendo ser apresentado pelo requerente, o "as built" dos greides implantados, através dos perfis finais, sobrepostos aos perfis projetados, eliminando-se as linhas indicativas do greide natural do terreno, informando-se também, as declividades finais dos greides das ruas;

VI - equipamentos urbanos: executados e aceitos os serviços de que trata o inciso anterior, de acordo com o plano de implantação aprovado, a Prefeitura Municipal expedirá alvará de licença para execução dos equipamentos urbanos exigidos, mediante a apresentação por parte do requerente dos documentos e providências exigidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS DE IMPLANTAÇÃO DAS OBRAS DOS EQUIPAMENTOS URBANOS

Art. 69. Nos loteamentos e condomínios a serem implantados em solo urbano no Município será obrigatória a execução dos equipamentos urbanos e serviços a seguir descritos, por parte dos proprietários ou interessados, sempre às suas expensas:

I - abertura do sistema de circulação, terraplenagem e locação das quadras, lotes e das áreas públicas.

II - sistema de drenagem de águas pluviais;

III - sistema de coleta de esgoto;

IV - sistema de abastecimento de água, inclusive para hidrantes;

V - guias e sarjetas;

VI - pavimentação das vias de circulação;

VII - rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, com a colocação das respectivas luminárias em frente à divisa entre os lotes;

VIII - paisagismo do sistema de lazer e das calçadas;

IX - sistema de hidrantes de coluna, com raio de ação de, no máximo, 300 m (trezentos metros), atendendo toda área do loteamento ou condomínio;

X - pavimentação dos passeios públicos das áreas dos sistemas de lazer ou de recreio e da área institucional, bem como o seu cercamento com alambrados de altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com posteamento a cada 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e portões de 1,00 m (um metro) e 4,00 m (quatro metros) de abertura, com piso armado no acesso de veículos.

XI - rebaixamento das guias.

§ 1º A rede de energia elétrica domiciliar será executada em conformidade com as normas da concessionária local.

§ 2º O sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes e o sistema de coleta de esgoto, serão executados em conformidade com as exigências do Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba - SEMAE.

§ 3º O hidrante de coluna mais desfavorável deverá fornecer uma vazão entre 1.000 l/m (mil litros por minuto) e 2.000 l/m (dois mil litros por minuto), sendo que deverá haver, no mínimo, 02 (dois) hidrantes de coluna no loteamento.



§ 4º Os hidrantes de coluna serão instalados em rede de diâmetro mínimo de 150,00 mm (cento e cinquenta milímetros).

§ 5º O Serviço Municipal de Água e Esgoto de Piracicaba - SEMAE, juntamente com o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, estabelecerão os locais para a instalação dos hidrantes de coluna, fornecendo a instrução para sua instalação.

§ 6º O Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo poderá acompanhar todo o serviço que estiver sendo executado, relativamente à instalação dos hidrantes de coluna, emitindo, ao final, laudo conclusivo de sua instalação, seguindo todas as normas técnicas vigentes e de acordo com as condições da rede pública de distribuição de água no local.

§ 7º Nos loteamentos em implantação, nos quais não haja necessidade de instalação de hidrantes de coluna, a critério do SEMAE e do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo poderão, atendendo ao disposto nos §§ 4º e 5º, retro, instalá-los em redes ou adutoras próximas a essas localidades.

§ 8º O pavimento a que se referem os incisos VI e X deste artigo deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, a qual definirá os padrões do referido melhoramento.

§ 9º Fica facultado ao loteador, em substituição à exigência constante do inciso X, exceto a pavimentação dos passeios públicos, o fornecimento dos materiais necessários à execução do cercamento, desde que assine Termo de Ajustamento de Conduta comprometendo-se a executar tal serviço quando determinado pela Municipalidade.

§ 10. O disposto no inciso XI deste artigo, deverá observar os termos da legislação vigente, bem como da Norma Brasileira ABNT NBR9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos ou outra norma que vier substituí-la.

§ 11. A exigência a que se refere o § 10, retro, não se aplica aos projetos de loteamento e condomínios, cujo serviço já está implantado ou em fase de encerramento.

Art. 70. A definição do sistema viário dos loteamentos e demais empreendimentos que impliquem na abertura de vias de circulação deverá observar o disposto na Lei Complementar nº 187/06 - Plano Diretor de Mobilidade.

Art. 71. O requerente deverá providenciar a aprovação junto à Municipalidade, dos projetos dos equipamentos urbanos e serviços, juntando em seu pedido os documentos constantes do ANEXO II desta Lei Complementar.

§ 1º Antes do início da execução de cada um dos equipamentos urbanos exigidos, o loteador deverá comunicar, por escrito, ao Departamento de Controle e Fiscalização da SEMOB e ao SEMAE, com antecedência mínima de 07 (sete) dias úteis.

§ 2º Caso não seja realizada a comunicação de que trata o parágrafo anterior, a SEMOB e o SEMAE, dentro do limite de suas competências, após a devida vistoria, poderão autorizar a sequência do serviço ou embargá-lo, sem prejuízo das sanções previstas nesta Lei Complementar.

§ 3º Após o término da terraplenagem da área do loteamento e antes do início da implantação dos demais equipamentos urbanos, o interessado deverá solicitar o recebimento das obras de terraplenagem e a respectiva expedição da Certidão de Greide, devendo para isso apresentar os documentos de que trata o ANEXO II desta Lei Complementar.

§ 4º Após o atendimento dos parágrafos deste artigo, o interessado solicitará a expedição do Alvará de Licença para a implantação dos demais equipamentos urbanos, apresentando os documentos constantes do ANEXO II desta Lei Complementar.

§ 5º A não execução de um ou mais equipamentos urbanos, dentro do prazo de cronograma, implicará em sanções previstas nesta Lei Complementar.

§ 6º Para a execução das obras de drenagem de águas pluviais deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

- I - deverão ser feitos registros fotográficos para cada etapa do serviço;
- II - as aberturas das valas deverão ser feitas, com a remoção do material escavado;
- III - os fundos de vala deverão possuir declividade idêntica ao do projeto, devendo o solo ser compactado, antes do assentamento dos tubos, sendo que, na eventualidade de alteração da declividade, deverá ser verificada a respectiva velocidade de escoamento, a qual não poderá exceder a 5,00 metros por segundo;
- IV - antes do assentamento deverá ser verificada se a classe do tubo, corresponde à altura do recobrimento;
- V - os tubos deverão ter sua geratriz inferior totalmente apoiada no solo, devendo ser feito uma cava no solo, para o embutimento da bolsa;
- VI - no assentamento, os tubos deverão estar perfeitamente alinhados na horizontal e na vertical, não admitindo-se alinhamentos com curvaturas;
- VII - todos os tubos, exceto os de diâmetro 400 mm deverão ser rejuntados internamente;
- VIII - os rejuntos externos deverão possuir a mesma inclinação que a da bolsa do tubo;
- IX - nenhum reaterro poderá ser executado antes da verificação "in loco" pela fiscalização, acompanhado pelo técnico de topografia;

X - o reaterro dos tubos até a altura de 1,00 metro acima da geratriz superior deverá ser feito com material de primeira categoria, em camadas de 20 cm compactadas, devendo o controle do grau de compactação ser feito por um técnico de laboratório de solos;

XI - o rolo vibratório, para a compactação do reaterro, só poderá empregado para recobrimentos acima de 1,00 metro da geratriz superior dos tubos;

XII - os poços de visita, a critério do interessado, poderão ser executados com material pré-fabricado, devendo a laje de fundo, ser executada em concreto armado, com armadura dupla, de diâmetro 8 mm, formando malha de 12 cm, x 12 cm, e possuir 12 cm de espessura, podendo todavia, as paredes, serem executadas em alvenaria de tijolo maciço ou de bloco de concreto estrutural preenchidos por concreto;

XIII - para o preparo de argamassa ou de concreto será obrigatório o uso de betoneira ou outro tipo de misturador mecânico, não se admitindo preparo manual;

§ 7º Para a execução das guias e sarjetas deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

- I - abertura da caixa do leito carroçável, incluindo as larguras dos conjuntos guia/sarjeta;
- II - executar a melhoria do subleito na largura total da caixa;
- III - executar a camada de reforço, abrangendo a largura total da caixa aberta;
- IV - complementar a espessura do reforço até atingir a cota de apoio da guia/sarjeta;
- V - executar a guia e sarjeta pelo sistema de forma deslizante, empregando-se concreto consumo 300 Kg (trezentos quilos) de cimento/metro cúbico de concreto, devidamente comprovado mediante a apresentação da cópia da nota fiscal.

§ 8º Para a execução da pavimentação das ruas deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

- I - verificação, mediante ensaio de laboratório, do grau de saturação do solo devendo, para solos saturados, serem adotadas as devidas providências para sua estabilização;
- II - considerando todas as alterações ocorridas no subleito, em razão das sucessivas aberturas de valas para a implantação de equipamentos urbanos, o prosseguimento dos serviços, após a melhoria do subleito, só se dará mediante a verificação das deflexões através de ensaios com Viga Benkelman, cujos resultados deverão ser comparados com a deflexão máxima estabelecida em projeto;
- III - após a liberação da melhoria do subleito deverá ser executada a camada de reforço, empregando-se material com CBR maior que 20% (vinte por cento), devidamente comprovado mediante ensaios em laboratório, do material aplicado;
- IV - para as obras de pavimentação de loteamentos com edificação ou de condomínios de interesse social deverá ser atendida a Lei Municipal nº 7.900, de 13 de maio de 2014 e suas alterações;
- V - antes da execução da camada de BASE, o conjunto guia/sarjeta deverá estar executado, e devidamente ancorado, tendo sua face externa totalmente apoiada em solo compactado;

VI - a camada de BASE deverá ser impermeabilizada com o emprego do produto CM-30, ou de outro autorizado pelo Município, devendo ser aplicado, conforme informação constante de ficha técnica proveniente do fabricante ou do fornecedor, com tempo estável, na proporção indicada em projeto, e ser curado pelo período de 72 (setenta e duas) horas, devendo, a critério da fiscalização, mediante o emprego de métodos preconizados, comprovar o consumo por metro quadrado;

VII - antes da aplicação do revestimento asfáltico deverá ser aplicada uma camada de emulsão colante, na proporção indicada em projeto, devidamente comprovada mediante verificações "in loco", devendo-se aguardar o tempo de cura;

VIII - deverão ser adotadas medidas reais preventivas a fim de prevenir o arrancamento pelos pneus, da emulsão já aplicada, devido ao tráfego de veículos para a descarga da massa asfáltica, na acabadora.

§ 9º A não execução de um ou mais equipamentos urbanos dentro do prazo de cronograma implicará em sanções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 72. Para a aprovação de projetos de loteamento o interessado deverá apresentar projeto de arborização das vias e das áreas verdes desses empreendimentos.

§ 1º A exigência de que trata o caput deste artigo deverá ser observada nos projetos em curso, cabendo à SEDEMA a análise, acompanhamento e fiscalização das obras.

§ 2º Os requisitos para cumprimento do disposto no caput deste artigo serão estabelecidos pela SEDEMA, a qual também será responsável pela aprovação final dos projetos de arborização.

Art. 73. Considera-se por arborização para efeito desta Lei Complementar, aquela adequada ao meio urbano, visando promover a melhoria da qualidade paisagística e ambiental, com o objetivo de recuperar aspectos da paisagem natural e atenuar os impactos decorrentes da urbanização.

Art. 74. A arborização das vias e das áreas verdes deve ser feita de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 251, de 12 de abril de 2.010 e suas alterações e de acordo com as normas estabelecidas pela SEDEMA.

Parágrafo único. O projeto de arborização deverá ser compatível com os projetos complementares de infraestrutura e de fiação aérea dos empreendimentos.

CAPITULO VII

DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO FINAL

Art. 75. Depois de executar as obras e serviços relativos a todas as infraestruturas, conforme o cronograma, os equipamentos urbanos serão recebidos por meio de Termo de Verificação de Obras e de Termo de Verificação de Sinalização, o qual se dará por solicitação do interessado, sendo que o loteamento será aprovado e recebido definitivamente, expedindo-se o competente Alvará de Aprovação Final.

Art. 76. O interessado poderá obter aprovação final do loteamento antes da execução dos equipamentos urbanos exigidos, mediante a apresentação de carta de fiança bancária, seguro garantia ou caucionamento de parte dos lotes ou de outro imóvel inserido no perímetro urbano do Município de Piracicaba, a ser oferecido em garantia da execução dos referidos equipamentos, desde que estejam executadas e recebidas pela Prefeitura Municipal:

I - as obras necessárias ao fornecimento de água ao empreendimento (rede externa, reservatórios, etc);

II - as obras necessárias ao afastamento dos esgotos sanitários do empreendimento (rede externa, estação de tratamento, etc).

§ 1º A liberação da caução se dará após a aceitação de todos os equipamentos urbanos devidamente concluídos.

§ 2º A carta de fiança bancária e o seguro garantia deverão ser apresentados no valor total e com descrição de todos os equipamentos urbanos e serviços cuja execução se pretende garantir, juntamente com o requerimento para solicitação da expedição do Alvará de Aprovação Final.

§ 3º A carta de fiança bancária deverá ser emitida, obrigatoriamente, por instituição bancária com registro no Banco Central e o seguro garantia por instituição seguradora com registro na SUSEP ou bancária nestes mesmos termos.

§ 4º Tão logo sejam apresentados a carta de fiança bancária ou o seguro garantia e, verificada pela Procuradoria Geral do Município que atendem às exigências legais para a garantia dos equipamentos urbanos e serviços, o empreendimento receberá o Alvará de Aprovação Final.

§ 5º No caso da não execução de quaisquer equipamentos urbanos exigidos, após decorrido o prazo do cronograma, a Prefeitura Municipal tomará as providências para execução das garantias oferecidas.

§ 6º No caso de equipamentos urbanos relativos ao sistema de abastecimento de água e coleta, destinação e tratamento de esgoto, somente serão aceitas carta de fiança bancária ou seguro garantia, em favor do SEMAE.

§ 7º Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 04 (quatro) anos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, a Prefeitura Municipal poderá executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, além das garantias oferecidas, conforme o caso, 40% (quarenta por cento) a título de taxa de administração, calculados sobre o custo total dos equipamentos urbanos e serviços.

Art. 77. Após a aprovação final do projeto, com o prévio recebimento das obras de infraestrutura, o responsável pelo loteamento providenciará o envio das certidões e plantas para registro de imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação.

Art. 78. No caso de constar no contrato padrão restrições urbanísticas e edificações diferentes das definidas no PDD, estas deverão ser submetidas à aprovação do Município.

Art. 79. A solicitação da aprovação final do loteamento com caucionamento, carta de fiança bancária ou seguro garantia deverá ser instruída com os documentos constantes do ANEXO II desta Lei Complementar.

§ 1º O prazo da garantia contido na carta de fiança bancária e no seguro garantia deverá englobar o prazo do cronograma de execução dos equipamentos urbanos e serviços, acrescido do prazo de 06 (seis) meses.

§ 2º Para fins de aceite da carta de fiança bancária ou seguro garantia o emissor deverá renunciar o benefício de ordem previsto no Código Civil Brasileiro.

Art. 80. No caso de caucionamento, após a apresentação dos documentos de que trata este artigo, a Prefeitura do Município de Piracicaba, convocará o loteador, dentro do prazo de 20 (vinte) dias, para proceder a lavratura de escritura de hipoteca e, estando formalizado o ato, o loteamento receberá o Alvará de Aprovação Final, quando, então, deverá o loteador tomar as providências necessárias para o registro, tanto da escritura de hipoteca quanto da aprovação final.

§ 1º A escritura de hipoteca deverá pormenorizar as obras ou serviços a serem implantados, seus prazos e custos, devendo, obrigatoriamente, no referido título constar cláusula de adjudicação compulsória, em caso de não cumprimento da obrigação assumida.

§ 2º Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Oficial de Registro de Imóveis, a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

Art. 81. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e condomínio, deverá ser submetida à aprovação da municipalidade, a pedido do interessado.

Parágrafo único. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá da observância das regras contidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações.

CAPITULO VIII

DOS EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 82. Os empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) se destinarão a atender população com renda familiar mensal até 7 (sete) salários mínimos e que não possuam outros bens imóveis.

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais de interesse social a área mínima da construção privativa será de 43 m² (quarenta e três metros quadrados) ou, no máximo, 70 m² (setenta metros quadrados).

§ 2º Os empreendimentos de que trata o caput do presente artigo poderão ser considerados de interesse social, a pedido do interessado, quando se enquadrar nos seguintes critérios:



I - a área na qual se implantará o loteamento deve articular-se na continuidade da malha urbana existente ou apresentar condições de extensão da infraestrutura básica, suficiente para atender à nova demanda populacional, sem requerer a construção de equipamentos que onerem o custo final dos lotes;

II - a área deve apresentar condições geomorfológicas compatíveis com construções para população de menor renda, tais como: declividade baixa, solo consistente, não sujeito a deslizamentos ou desagregações, permitindo a execução de fundações diretas;

III - apresentar documento registrado no Oficial de Registro de Imóveis, atestando a venda de uma única unidade de lote por adquirente, que não possua outros bens imóveis;

IV - comprovar, mediante documento fornecido pela EMDHAP, a existência de demanda de lotes de menor custo no Município.

§ 3º Caso haja necessidade de extensão dos equipamentos da infraestrutura urbana, de que trata o inciso I deste artigo, estas despesas deverão ser custeadas pelo empreendedor.

§ 4º Além dos documentos exigidos no presente artigo, o interessado deverá apresentar a declaração do valor presumido de venda do lote.

Art. 83. O loteamento com edificação (casa) em Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3), deverá reservar 2% das unidades habitacionais para famílias com renda de até 3 salários mínimos, para atendimento do cadastro da EMDHAP.

§ 1º Para os loteamentos de interesse social será obrigatório, juntamente com o projeto do loteamento, ser apresentado os projetos das moradias padrão.

§ 2º Caberá à EMDHAP a aprovação da locação das áreas reservadas nos termos deste artigo, durante a fase das diretrizes do projeto.

§ 3º Se após devidamente comprovada a oferta das unidades reservadas de que trata este artigo e, no caso de não haver interesse das famílias cadastradas na EMDHAP, fica o empreendedor autorizado a alienar os imóveis livremente às famílias com renda de até 07 (sete) salários mínimos, cabendo a liberação a própria EMDHAP.

§ 4º Para a implantação de loteamento de interesse social, o requerente deverá atender os termos da presente Lei Complementar para loteamento e para edificação.

Art. 84. Nas unidades habitacionais de interesse social com edificação (casas) será permitido o uso misto (residencial e comercial).

§ 1º Nos projetos dos empreendimentos de que trata o caput do presente artigo o empreendedor deverá reservar, obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) dos lotes de interesse social, exclusivamente para uso comercial, de serviços ou misto, os quais deverão ser projetados em vias principais de grande circulação ou naquelas destinadas à circulação de ônibus, conforme diretrizes estabelecidas pela SEMUTTRAN, de acordo com o PDD.

§ 2º No percentual de lotes de que trata o § 1º, retro, fica proibida a aprovação de edificações destinadas exclusivamente a fins residenciais.

Art. 85. Os requisitos da presente Lei Complementar aplicam-se aos condomínios de interesse social, no que couber.

Parágrafo único. Para os condomínios de que trata o caput deste artigo a fração ideal do solo (terreno) corresponderá ao lote mínimo estabelecido para cada zona constante dos Quadros 1 e 2, do ANEXO III desta Lei Complementar, excluídas deste cômputo as frações de áreas comuns dos empreendimentos.

Art. 86. Qualquer alteração ou inserção de nova ZEIS em ZURC, ZURB, ZUCO ou NUI 2-A e 5, deverá ser por meio de lei complementar, submetida a prévia audiência pública pelo Executivo e aprovada pelo Conselho da Cidade, antes de sua tramitação junto ao Poder Legislativo.

Parágrafo único. Os conselhos municipais deverão ser convocados para a audiência pública.

CAPÍTULO IX

DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 87. O loteamento de acesso controlado é modalidade de loteamento definida nos termos do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações, cujo controle de acesso é regulamentado nos termos desta Lei Complementar, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 1º Aplicam-se ao loteamento de acesso controlado todas as previsões legais para parcelamento do solo na modalidade loteamento, além daquelas previstas neste Capítulo.

§ 2º O projeto da portaria e o fechamento do loteamento de acesso controlado serão aprovados concomitantemente ao parcelamento do solo, por meio da expedição de alvará.

Art. 88. O loteamento de acesso controlado deverá:

I - situar sua portaria a, no mínimo, 10,00 (dez metros) da via principal que faz frente ao loteamento e estar inserida no sistema viário;

II - situar sua portaria a, no mínimo, 10,00 (dez metros) de qualquer lote;

III - todas as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários deverão ter acesso por via externa ao fechamento;

IV - entre o viário de contorno (interno) e o muro de fechamento deverá ser implantada uma faixa mínima de 2,50m (dois metros e meio) para tratamento paisagístico;

V - os lotes não poderão fazer divisa com o viário de contorno, respeitando a faixa de que trata o inciso anterior;

VI - para a execução do muro de fechamento deverá ser apresentado projeto, contendo toda extensão de muro a ser executado, com os respectivos perfis longitudinais e projeto estrutural e de execução, com documento do profissional habilitado expedido pelo conselho de classe;

VII - o muro de fechamento a ser implantado no trecho correspondente à testada do loteamento deverá possuir 70% (setenta por cento) de sua área, com permeabilidade visual;

VIII - articular-se com o sistema viário existente ou projetado do Município, não podendo haver obstrução de seus acessos.

§ 1º As vias de circulação internas do loteamento deverão seguir o recomendado pelo Plano de Mobilidade.

§ 2º Caberá à SEMUTTRAN, na análise do licenciamento do loteamento de acesso controlado, avaliar a necessidade de implantação pelo empreendedor e as suas expensas, de via com, no mínimo, 18,00m (dezoito metros) de gabarito, no entorno do perímetro de fechamento do loteamento, com vistas a não prejudicar o fluxo do sistema viário municipal.

Art. 89. Será de responsabilidade dos proprietários, moradores ou da associação de moradores as seguintes obrigações:

I - serviços de manutenção de árvores e poda, quando necessário, mediante autorização do órgão competente;

II - manutenção, conservação e limpeza de vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado em recipientes apropriados, colocados na via principal, externa ao fechamento, devendo, quanto às lixeiras, atender a legislação específica para coleta de lixo;

IV - manutenção e conservação das redes de iluminação pública, de distribuição de água, de coleta de esgoto e de drenagem de águas pluviais, bem como o pavimento do sistema viário;

V - garantia de ação livre e desimpedida de autoridades, entidades, concessionárias de serviços e agentes públicos no desempenho de suas atividades funcionais;

VI - manutenção e conservação das áreas verdes e de preservação permanente;

VII - execução de outros serviços necessários.

Art. 90. O uso e ocupação do solo e os parâmetros urbanísticos e construtivos a serem observados para edificações nos lotes internos do loteamento de acesso controlado deverão atender aos padrões definidos no PDD e nesta Lei Complementar para a zona em que estiverem inseridos.

Art. 91. Compete ao município determinar, aprovar e fiscalizar as obras necessárias e de manutenção dos bens públicos.

CAPÍTULO X

AUTORIZAÇÃO DE FECHAMENTO DE VIAS PÚBLICAS E LOTEAMENTO

Art. 92. Fica autorizado, a título precário, o fechamento de vias públicas sem saída ou de vias públicas de acesso a loteamentos, limitando o tráfego de veículos estranhos aos seus moradores, com outorga de utilização privativa a estes, restringindo, assim, o tráfego local de veículos apenas para seus moradores e visitantes.

Parágrafo único. Os processos de fechamento de que trata o caput deste artigo, protocolados até o dia que antecede a entrada em vigor desta Lei Complementar e sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo.

Art. 93. Poderão ser objeto de fechamento, com outorga de uso privativo aos seus moradores as vias públicas que apresentem as seguintes características:

I - vias sem saída:

a) contemham apenas edificações de uso residencial;

b) propiciem acesso de pedestres, independentemente do leito carroçável;

c) sejam oficiais, oriundas de loteamentos regulares ou simplesmente vias integrantes do sistema de circulação municipal;

d) não sirvam, em hipótese alguma, de passagem a qualquer outro local.

II - vias de acesso a loteamentos:

a) que o acesso a esse conjunto de ruas se dê por, no máximo, três vias, excetuando-se os loteamentos em que o acesso se dê através de rodovia estadual, nos quais não haverá restrição de limite de entradas;

b) propiciem acesso de pedestres, independentemente do leito carroçável;

c) sejam oficiais, oriundas de loteamentos regulares ou simplesmente vias integrantes do sistema de circulação municipal;

d) não sirvam, em hipóteses alguma, de passagem a qualquer outro local.

§ 1º O fechamento previsto neste artigo somente será possível se aprovado por 90% (noventa por cento) dos proprietários ou moradores dos imóveis do local.

§ 2º Entende-se por moradores, o inquilino residente no imóvel, que terá prioridade nas deliberações, responsabilidades e custos na vigência da referida outorga.

§ 3º O fechamento das vias públicas sem saída poderá ser feito, com a diurna permanência de ao menos 01 (um) vigia, através de portão, cancela, correntes ou similares, podendo ser dotado de guarita de controle, a qual deverá ser licenciada na SEMOB, de acordo com a legislação municipal e estadual vigentes e não poderá impedir o livre acesso de pedestres, em especial às áreas verdes, de lazer, e aos equipamentos públicos.

§ 4º Os proprietários ou moradores de imóveis localizados nas vias públicas objeto da referida outorga arcarão com todas as despesas e ônus decorrentes do seu fechamento e da utilização privativa, inclusive com a conservação e manutenção das mesmas e dos serviços públicos existentes, sendo de responsabilidade e às expensas destes, a conservação da pavimentação, coleta de lixo, varrição, capinação, jardinagem, sinalização e segurança.

§ 5º Deverá ser garantido pelos proprietários da área objeto do fechamento a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e suas empresas terceirizadas.

§ 6º O lixo proveniente das casas situadas no interior do perímetro do fechamento deverá ser depositado em recipientes apropriados, colocados na via principal, externa ao fechamento, devendo quanto às lixeiras, atender a legislação específica para coleta de lixo.

§ 7º Para a efetivação das obrigações constantes nos §3º e §4º, retro, os proprietários ou moradores dos imóveis ficam obrigados a contratar mão-de-obra adequada.

Art. 94. O fechamento com uso privativo dependerá de requerimento e será efetivado mediante a expedição de alvará de fechamento precário, do qual constarão as condições da outorga de uso.

§ 1º A outorga do fechamento e uso privativo será a título precário, podendo ser revogada a critério da Prefeitura do Município de Piracicaba, por não ser mais conveniente ao interesse público ou quando se entender que esteja havendo distorções de sua finalidade ou, ainda, a pedido de mais de 90% (noventa por cento) dos moradores ou proprietários dos imóveis do local.

§ 2º A outorga da utilização privativa, com condição de prestar certos serviços, não caracterizará uma concessão ou permissão de serviço público, não sendo autorizado, em caso da constituição de uma sociedade ou associação para tal fim, que seja cobrado dos adquirentes de imóveis ou dos atuais proprietários, qualquer valor pelos serviços e obras que se comprometer a executar perante a Administração Pública outorgante.

§ 3º O requerimento de fechamento deverá vir acompanhado dos documentos constantes do ANEXO II desta Lei Complementar.

CAPÍTULO XI

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA OS DESMEMBRAMENTOS

Art. 95. São requisitos para os desmembramentos de lotes ou glebas:

I - o desmembramento não poderá resultar em lotes com dimensões menores que as permitidas pela zona ou núcleo urbano isolado em que estiver inserido;

II - somente será permitido o desmembramento que resulte em lotes com frente para via pública oficial integrante do sistema viário municipal e com, no mínimo, as seguintes infraestruturas básicas: pavimentação da pista, escoamento das águas pluviais (no mínimo guia e sarjeta), rede para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário (inclusive fossa séptica, quando houver autorização do SEMAE), iluminação pública e rede de energia elétrica pública e domiciliar;

III - caso solicitado pelo SEMAE, reserva de faixa sanitária non aedificandi, nos termos por ele exigidos;

IV - os lotes resultantes do desmembramento deverão atender os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona ou NUI onde estiverem inseridos, bem como as faixas non aedificandi estabelecidas no PDD, no Plano de Mobilidade e demais diretrizes da SEMUTTRAN e concessionárias;

V - os lotes resultantes do desmembramento deverão se destinar a edificação e se edificado deverão atender os parâmetros urbanísticos e recuos estabelecidos no PDD, salvo se as edificações tenham sido regularizadas por lei específica;

VI - sejam executados pelos proprietários ou requerentes, sempre às suas expensas, todos os equipamentos urbanos não existentes descritos no art. 69, retro;

§ 1º Todos os serviços e materiais para implantação de equipamentos urbanos deverão atender os padrões da municipalidade e da ABNT.

§ 2º Para fins do desmembramento de imóveis com restrições particulares aplica-se o disposto no art. 127 do PDD.

§ 3º A construção de mais de uma edificação no mesmo lote não constitui desmembramento de lote.

§ 4º Não se aplica o desmembramento, quando existir construção que impeça a divisão cômoda do lote, ou para a qual não tenham sido observados os recuos e índices urbanísticos previstos na legislação edilícia em vigor, exceto, neste caso, quanto às edificações já regularizadas por força de lei.

Art. 96. Nos desmembramentos de glebas ou lotes com área total de até 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) fica dispensada a reserva de áreas públicas, porém o parcelamento do solo não poderá ultrapassar a quantidade de 10 (dez) unidades.

Art. 97. Nos desmembramentos de glebas ou lotes com área total superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados), em função da densidade de ocupação prevista para a zona será obrigatória a destinação de área para implantação de equipamentos comunitários, na proporção de 5% (cinco por cento) do total da área a ser parcelada.



§ 1º Para efeito de cálculo do percentual de que trata o caput deste artigo é permitida a exclusão das áreas destinadas à preservação permanente.

§ 2º Fica a critério da municipalidade, o recebimento da área pública de que trata este artigo, por meio de contrapartida financeira, no valor do metro quadrado da terra, destinado ao FUMDET, quando a região já dispuser dos equipamentos comunitários para atendimento de sua demanda, desde que demonstrado esse atendimento através de estudos técnicos no âmbito do processo de desmembramento.

§ 3º Sempre que possível e tecnicamente viável, o Poder Público dará preferência ao recebimento de áreas unificadas destinadas a equipamentos comunitários, mesmo que pertencentes a desmembramentos de lotes ou glebas, distintos, porém que estejam no mesmo abairramento.

Art. 98. Nos desmembramentos de glebas ou lotes com área total igual ou superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) o parcelamento do solo deverá se dar na modalidade de loteamento, atendendo a todas as normas contidas nesta Lei Complementar.

Art. 99. Nas hipóteses de desmembramento de lotes ou glebas pertencentes ao Município de Piracicaba, inclusive de suas autarquias, empresas públicas e fundações, fica dispensada a reserva de áreas públicas.

Seção I Do Licenciamento de Desmembramento

Art. 100. Os pedidos de desmembramentos deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal e instruídos com os documentos constantes do ANEXO II desta Lei Complementar.

§ 1º Excetuam-se da aplicação do disposto nos incisos II, V, VI, VIII, IX e X do art. 69 desta Lei Complementar, para a análise e aprovação de projeto de desmembramento, os imóveis nas seguintes condições:

I - imóveis oriundos de loteamentos aprovados antes de 04 de janeiro de 1985, quando passaram a ser exigidas as infraestruturas de guias e sarjetas, galerias de águas pluviais e pavimentação, de forma definitiva para todos os loteamentos, independentemente da declividade da gleba objeto do empreendimento, como condição imprescindível para a realização do loteamento;

II - imóveis objeto de divisão amigável ou originada a qualquer título, cuja abertura da matrícula tenha sido efetuada em data anterior a 25 de novembro de 2002.

§ 2º O requerente deverá apresentar, se necessário, Termo de Concordância, com exigências da Equipe de Drenagem da SEMOB e SEMAE.

Art. 101. O alvará de desmembramento será expedido pela SEMOB, em processo devidamente instruído, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data de protocolo ou atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações.

§ 1º O alvará de desmembramento terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição e passível de revalidação por igual prazo, dentro do mesmo processo e considerando os mesmos documentos, com exceção de eventuais alterações que deverão ser apresentadas pelo interessado.

§ 2º Após o registro do desmembramento, no Oficial de Registro de Imóveis, o responsável deverá encaminhar as matrículas dos lotes e áreas públicas para atualização do cadastro municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

CAPÍTULO XII

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA UNIFICAÇÃO

Art. 102. Somente será permitida a unificação de lotes e glebas com frente para via pública oficial integrante do sistema de circulação municipal.

Art. 103. Os pedidos de unificação deverão ser protocolados na Prefeitura Municipal e instruídos com os documentos constantes do ANEXO II desta Lei Complementar.

Art. 104. Se após a unificação dos lotes a área resultante for igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) esta será equiparada a gleba e seu posterior desmembramento e uso observará as regras constantes desta Lei Complementar.

Art. 105. O alvará de unificação será expedido pela SEMOB, em processo devidamente instruído, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data de protocolo ou atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações.

§ 1º O alvará de unificação terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição e passível de revalidação por igual prazo, dentro do mesmo processo e considerando os mesmos documentos, com exceção de eventuais alterações que deverão ser apresentadas pelo interessado.

§ 2º Após o registro da unificação, no Oficial de Registro de Imóveis, o responsável deverá encaminhar as matrículas para atualização do cadastro municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

CAPÍTULO XIII

DO CONDOMÍNIO

Art. 106. Os empreendimentos em sistema de condomínio, constituem modalidade de aproveitamento condominial de espaço, dotados de fechamentos delimitadores e acesso privativo, configurados pela ocupação de glebas, quadras ou lotes, com formação de unidades autônomas, sendo a ocupação, concomitante à implantação das edificações.

Art. 107. São modalidades de condomínio:

I - condomínio edilício: as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e suas alterações, sendo:

a) condomínio vertical: aquele constituído de prédios com vários andares ou edificação superposta;

b) condomínio horizontal: aquele constituído de unidades térreas, assobradadas, geminadas ou não;

c) condomínio misto: aquele constituído por unidades térreas, assobradadas, geminadas ou não, juntamente com prédios com vários andares ou edificação superposta.

II - condomínio de lotes: terreno com copropriedade, compreendendo áreas privativas de terreno de propriedade exclusiva de cada condômino, designadas de lotes e áreas de uso comum de terreno, proporcional ao número de lotes, regendo-se pelas Leis Federais nº 10.406/2002 (Código Civil), nº 4.591/1964 e nº 13.465/2017e suas alterações.

§ 1º VETADO

§ 2º As futuras edificações nas áreas privativas, em condomínio de lotes, deverão atender os parâmetros urbanísticos da presente Lei Complementar e do PDD e as restrições convencionais ou particulares registradas em Cartório.

Art. 108. A área privativa de terreno para condomínio edilício é aquela destinada a unidades autônomas térreas, assobradadas ou superpostas, cuja utilização é privativa dos respectivos titulares de direito, não podendo ser inferior as áreas e dimensões estabelecidas para o lote da respectiva zona ou núcleo urbano isolado, conforme estabelecido no PDD e nos Quadros 1 e 2 do ANEXO III da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. A área privativa principal é a área da unidade autônoma destinada à moradia ou atividade não residencial, no caso de condomínio não residencial, sendo consideradas acessórias as áreas da unidade autônoma situadas fora de seus limites físicos, destinadas a usos, tais como: depósitos, box de lavanderia, vagas de garagem, dentre outros.

Art. 109. A área privativa de terreno para condomínio de lotes é aquela destinada a futura edificação de unidade autônoma, cuja utilização é privativa dos respectivos titulares de direito e não poderá ser inferior a área e dimensões estabelecidas para o lote da respectiva zona ou núcleo urbano isolado, conforme estabelecido no PDD e nos Quadros 1 e 2 do ANEXO III da presente Lei Complementar.

Art. 110. A área de uso comum é a área situada nos diversos pavimentos da edificação ou do terreno e fora dos limites de uso privativo que pode ser utilizada em comum por todos os condôminos.

Art. 111. No caso de unidades habitacionais provenientes da aprovação de condomínios de casas superpostas em Zona Especial de Interesse Social, a área privativa de terreno deverá observar as áreas e dimensões estabelecidas para o lote em ZEIS, definidas no PDD e de acordo com os Quadro 1 do ANEXO III da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. A unidade autônoma de uso privativo dos respectivos titulares de direito destinada à moradia deverá ter área mínima de 43 m² (quarenta e três metros quadrados) e máxima de 70 m² (setenta metros quadrados)."

Seção I Do Licenciamento do Condomínio

Art. 112. O condomínio deverá ser licenciado pela municipalidade, observadas as diretrizes estabelecidas no PDD, na presente Lei Complementar e demais normas federais e estaduais aplicáveis.

§ 1º Quando o condomínio se localizar na Microbacia do Ribeirão Piracicamirim deverá ser apresentado termo de concordância e estudo incluindo as medidas mitigadoras para regularização do fluxo de águas nos períodos de chuva, ficando a cargo do empreendedor a execução de tais medidas.

§ 2º O CODEPAC deverá analisar e emitir parecer em área situada em Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC) ou que estejam em raio de imóvel tombado.

Art. 113. Antes de iniciado o processo de licenciamento do condomínio, o empreendedor poderá requerer à SEMOB a Certidão de Viabilidade, instruindo o pedido com os documentos constantes do ANEXO II desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A SEMOB terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para expedir a certidão de que trata o caput deste artigo, a qual terá a validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 114. Caso a Certidão de Viabilidade demonstre ser viável a implantação do condomínio pelo empreendedor, ele poderá protocolar pedido de implantação junto à SEMOB, instruído com os documentos constantes do ANEXO II desta Lei Complementar.

§ 1º Juntamente com o pedido de que trata o caput deste artigo deverá ser submetida à análise da SEMOB as restrições convencionais ou particulares que se pretende instituir no empreendimento, constante do modelo de contrato padrão, as quais se sujeitarão ao interesse público e somente poderão ser instituídas em ZUPA, em empreendimentos em sistema de condomínio e em loteamentos de acesso controlado.

§ 2º Somente após a aprovação da SEMOB o contrato padrão do empreendimento poderá ser registrado.

§ 3º O requerente deverá apresentar certidão de viabilidade técnica de abastecimento de água e esgoto, emitida pelo SEMAE e de energia elétrica, emitida pela concessionária local, além de concordância com as exigências, se necessário.

§ 4º O projeto e memorial descritivo do condomínio, abrangem o projeto urbanístico e das edificações, das áreas privativas e de uso comum, exceto no caso de condomínio de lotes, que não terão as edificações de uso privativo.

§ 5º Para a execução do muro do condomínio deverá ser apresentado projeto contendo toda extensão de muro a ser executado, com os respectivos perfis longitudinais, bem como, projeto estrutural, acompanhado da ART e/ou RRT, devidamente recolhida, do responsável pelo projeto e execução.

§ 6º O requerente deverá assinar Termo de Compromisso, conforme exigências da municipalidade, dentre elas, execução de obras e serviços para implantação de rede adutora de água, rede de emissário de esgoto, rede de drenagem de águas pluviais, arborização de via de acesso ao condomínio e entorno, bem como implantação destas, implantação dos equipamentos urbanos previstos na presente Lei Complementar.

§ 7º O empreendedor deverá apresentar à SEMOB relatório trimestral com informações sobre o andamento da obra.

§ 8º O condomínio que se enquadrar no Decreto Estadual nº 52.053/2007 e suas alterações deverá ser analisado e deliberado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – GRA-PROHAB.

Art. 115. O prazo para conclusão da aprovação é de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data de protocolo ou atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações.

Parágrafo único. A CAP deverá emitir parecer sobre o empreendimento no que tange à reserva ou dispensa de áreas destinadas a equipamentos comunitários.

Art. 116. Após expedição do alvará de licença de construção e de plantas aprovadas, o responsável pelo condomínio deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação, podendo ser revalidados, justificadamente, por igual período, dentro do mesmo processo e considerando os mesmos documentos, com exceção de eventuais alterações que deverão ser apresentadas pelo interessado.

Parágrafo único. Após o registro de que trata o caput do presente artigo, o responsável deverá encaminhar as matrículas para atualização do cadastro municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 117. O alvará de licença para construção terá validade de 12 (doze) meses, sendo que o projeto aprovado junto à municipalidade deverá ser implantado no prazo máximo de 4 (quatro) anos, desde que iniciado antes de decorrido o prazo do alvará expedido, sob pena da caducidade das aprovações.

Art. 118. Caso a implantação dos equipamentos urbanos não tenham sido realizada no prazo estipulado no caput deste artigo, a municipalidade, por sua conta, poderá executá-la, cobrando às custas do empreendedor, com acréscimo de 40% (quarenta por cento), a título de taxa de administração, calculadas sobre o custo total dos equipamentos urbanos e serviços.

Art. 119. Após vistoria das obras executadas, pelas concessionárias, e pelos órgãos competentes e constatada sua boa execução, em conformidade com o projeto aprovado, a pedido do interessado, a municipalidade expedirá o respectivo Visto de Conclusão.

§ 1º Na aceitação dos serviços mencionados no caput deste artigo serão exigidos: Termo de Recebimento expedido pelo SEMAE, quanto aos projetos de sistema de distribuição de água e esgoto e o contrato de doação da rede de distribuição de energia elétrica, firmado junto a concessionária local, para o recebimento da rede, a concordância da SEMUTTRAN nas obras externas e da SEDEMA na arborização e áreas verdes e de preservação, se houverem.

§ 2º Em qualquer modalidade de condomínio, a SEMUTTRAN poderá exigir:

I - benfeitorias viárias (pontes, viadutos, dutos, rotatórias, túneis ou outros dispositivos equivalentes);

II - benfeitorias de sinalização horizontal e vertical (sinalização de solo, vertical de orientação, advertência, regulamentação, semafórica, defensas metálicas ou de concreto e demais sinalizações ou dispositivos estabelecidos pelo CTB - Código de Trânsito Brasileiro), no(s) acesso(s) ou na(s) proximidade(s) do(s) mesmo(s) ou mesmo antecedendo a ele(s);

III - pontos de embarque e desembarque de passageiros de ônibus urbanos com respectiva cobertura de proteção, nas mesmas condições acima discriminadas, acrescidas de implantação de benfeitorias necessárias a pedestres, principalmente aos portadores de necessidades especiais.

Seção II Da Implantação do Condomínio

Art. 120. Os condomínios edifícios e de lotes a serem implantados deverão ter suas especificações hidráulicas, inclusive hidrômetros e sanitárias, adequadas às exigências contidas em normas técnicas, a serem emitidas pelo SEMAE, sendo que as despesas com a implantação e instalação dos hidrômetros individuais serão suportadas proporcionalmente pelos consumidores que integram os condomínios.

§ 1º O SEMAE fica autorizado a executar a manutenção e conservação das redes internas, ramais prediais de água e esgoto, mediante cobrança pelo serviço.

§ 2º O consumo de água da área de uso comum, bem como a diferença apurada entre a soma das medições individuais e a do hidrômetro principal, será medido através do hidrômetro geral, instalado na entrada do condomínio.

§ 3º Cada unidade autônoma será considerada um consumidor individual, com a apuração independente de seu consumo de água e afastamento de esgoto.

§ 4º Cada unidade autônoma deverá contar com a instalação de hidrômetro individualizado do sistema de medição, conforme Lei Complementar nº 244/2009 e suas alterações.



§ 5º A cobrança tarifária de cada ligação individual será constituída do consumo efetivamente registrado naquela unidade consumidora, acrescido da diferença proporcional, entre o consumo registrado na ligação principal e o somatório das ligações individuais registrado no hidrômetro geral.

§ 6º A diferença mencionada no § 5º, retro, deverá ser dividida igualmente entre o número de unidades consumidoras e lançada em cada fatura individual, somente em termos de volume de água, conforme a seguinte fórmula:

$$FATURA (R\$) = VFLI + \left(\frac{DIF}{NUM} \times \frac{MIN}{10} \right)$$

, onde:

VFLI, significa o valor faturado na ligação Individual (R\$), que consiste na fatura gerada pelo consumo da ligação água e afastamento de esgoto, conforme tarifação vigente;

DIF, significa a diferença entre o volume registrado no medidor principal e o somatório de todos os medidores individuais (m³);

NUM, significa número de economias; e

MIN, significa valor do consumo mínimo somente de água (R\$), igual a 10 (dez) m³.

§ 7º Nos casos em que a área do condomínio contiver algum equipamento público, tais como: rede de drenagem de águas pluviais; rede coletora de esgoto; rede de distribuição de água, o interessado deverá, antes de se efetivar a incorporação, averbar na matrícula do imóvel, uma faixa de terreno correspondente à sua ocupação, que se constituirá numa servidão de passagem, a qual dará ao poder público, direito de acesso ao respectivo equipamento.

Art. 121. Os empreendimentos em sistema de condomínio deverão confrontar com via pública existente integrante do sistema viário municipal ou o empreendedor, as suas expensas, deverá implantar os equipamentos urbanos, caso o condomínio esteja localizado distante da via pública.

Art. 122. Os empreendimentos em sistema de condomínio localizados em lotes pertencentes a loteamentos aprovados ficam dispensados da reserva de áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 1º Os sistemas de circulação e lazer exigidos, ficarão sob o domínio privado, sem acessibilidade pública e terão sua manutenção sob a responsabilidade dos condôminos, enquanto perdurar o sistema condominial.

§ 2º Para os efeitos de apuração de consumo de água e afastamento de esgoto, os loteamentos, ruas ou avenidas que, de qualquer forma, fechem seu acesso, serão equiparados aos condomínios e terão os mesmos tratamentos e obrigações.

Art. 123. Nos empreendimentos em sistema de condomínio vertical e horizontal, com área igual ou superior a 20.000,00 m² e inferior a 50.000,00 m² será obrigatória a destinação de áreas públicas, extramuros, nas seguintes proporções:

I - área mínima destinada a implantação de equipamentos comunitários: 5% (cinco por cento);

II - sistema de circulação, com todos os equipamentos urbanos extramuros, conforme exigência da SEMUTTRAN.

§ 1º Quando nas proximidades do empreendimento em sistema de condomínio existir áreas destinadas a equipamentos comunitários, suficiente para atender a demanda deste novo empreendimento e da população já existente na região, o órgão licenciador poderá exigir do empreendedor a doação do percentual respectivo em outra região ou o valor da área que seria destinada em seu empreendimento em contrapartida financeira ao FUMDET.

§ 2º As áreas destinadas a equipamentos comunitários deverão ser desmembradas da área destinada ao empreendimento, após deverão ser executadas as obras de terraplenagem, cercamento e pavimentação do passeio e somente depois de implantados tais melhoramentos é que deverão ser doadas ao Município, mediante lavratura de escritura pública de doação, sempre às expensas dos incorporadores, ficando vinculada a expedição do Visto de Conclusão do empreendimento à comprovação da doação das respectivas áreas, as quais não poderão ser incorporadas ao condomínio.

§ 3º As áreas destinadas ao sistema de circulação extramuros deverão ser desmembradas, ter todos os seus melhoramentos executados pelo empreendedor e somente depois deverão ser doadas ao Município, mediante lavratura de escritura pública de doação, sempre às expensas dos incorporadores, ficando vinculada a expedição do Visto de Conclusão do empreendimento à comprovação da doação das respectivas áreas, as quais não poderão ser incorporadas ao condomínio.

§ 4º As áreas destinadas a equipamentos comunitários deverão:

I - estarem livres e desimpedidas de restrição urbanística que impeçam sua adequada implantação;

II - fazer frente para a via pública integrante do sistema de circulação municipal;

III - serem mantidas externas às delimitações do condomínio, permitindo acessibilidade pública;

IV - serem entregues com o terreno terraplenado pelo empreendedor, com declividade máxima de 5% (cinco por cento) e seus taludes não deverão ser computados como áreas úteis;

V - assegurar que haja condições topográficas para o escoamento das águas pluviais e esgoto e para os equipamentos públicos já existentes, sendo que na impossibilidade de fazê-lo, deverá averbar na matrícula do imóvel, antes da incorporação do empreendimento, uma faixa sanitária de servidão com largura mínima de 5,00 (cinco) metros;

VI - possuir os passeios públicos devidamente pavimentados, o cercamento da área com alambrados com altura mínima de 2,50 metros, com posteamento a cada 2,50 metros, com tela de malha 7,0 cm x 7,0cm, fio 12 e ser dotada de portões de acesso com 1,00 metro e 4,00 metros de largura cada um, devendo o piso do passeio, no acesso de veículos, possuir armadura e ser executado em concreto Fck 30 Mpa, com 10 cm de espessura.

Art. 124. Nos empreendimentos em sistema de condomínio vertical e horizontal, com área inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) fica dispensada a reserva de área destinada a equipamentos comunitários, desde que a densidade prevista para aquela zona permita.

§ 1º Para que seja viável a dispensa de que trata o caput do presente artigo, caberá ao empreendedor apresentar ao órgão licenciador os estudos da área abrangida por um raio de 2km a partir de seu empreendimento, com informações relativas aos equipamentos institucionais já existentes e suas respectivas capacidades de atendimento.

§ 2º Deverá ser apresentado, pelo empreendedor, um estudo com a provável população de crianças em idade escolar e de creche, que deverão ocupar as unidades residenciais.

Art. 125. O muro de fechamento, na testada de acesso principal ao condomínio deverá permitir 70% (setenta por cento) de sua extensão com permeabilidade visual.

Art. 126. A recomposição e a manutenção das Áreas de Preservação Permanentes (APPs) intramuros do condomínio ficarão a cargo dos condôminos, os quais não poderão impedir a livre circulação da água e deverão respeitar a fauna, a flora e as cotas de cheias para o tempo de recorrência de 100 anos.

Art. 127. Para todos os efeitos, o condomínio responderá solidariamente pelos tributos incidentes sobre a área total objeto do empreendimento.

Art. 128. No que couber, poderá ser exigido para a implantação de condomínio, as obrigações estabelecidas para loteamento.

CAPÍTULO XIV

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 129. Nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas alterações, poderá ser instituído em terrenos o condomínio de lotes, onde haverá partes designadas de lotes que serão de propriedade exclusiva e partes que serão de propriedade comum dos condôminos, sendo que a fração ideal de cada condômino não poderá ser inferior a área e dimensões estabelecidas para o lote da respectiva zona ou núcleo urbano isolado, conforme estabelecido no PDD e na presente Lei Complementar.

Art. 130. Aplicam-se às construções inseridas em condomínio de lotes todos normas constantes do PDD, desta Lei Complementar e da legislação estadual e federal aplicáveis, em especial os parâmetros urbanísticos, tais como: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e área permeável estabelecidos para a zona em que o empreendimento estiver inserido.

Art. 131. Os condomínios de lotes deverão:

I - confrontar com via pública existente integrante do sistema viário municipal ou o empreendedor, as suas expensas, deverá implantar os equipamentos urbanos, caso o condomínio esteja localizado distante da via pública;

II - quanto à reserva de áreas públicas e aos procedimentos de implantação do condomínio deverão ser atendidas as normas constantes desta Lei Complementar, aplicáveis ao condomínio edilício;

III - quanto execução dos equipamentos urbanos deverão ser atendidas as normas constantes desta Lei Complementar, aplicáveis aos loteamentos;

IV - ser fechados com muros ou outro tipo de material, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

V - onde confrontar com logradouros ou vias de circulação deverá ser prevista uma faixa "non aedificandi" de, no mínimo, 2,50 (dois metros e meio) de largura, destinada a arborização e ajardinamento, com o objetivo de amenizar o impacto visual;

VI - o muro de fechamento, a ser implantado na testada do loteamento, deverá possuir 70% (setenta por cento) de sua área, com permeabilidade visual;

VII - para a execução do muro de fechamento deverá ser apresentado projeto contendo toda extensão de muro a ser executada, com os respectivos perfis longitudinais e projeto estrutural, acompanhado da respectiva ART/RRT do projeto e da execução;

Art. 132. Caberá à SEMUTTRAN, na análise do licenciamento do condomínio de lotes, avaliar a necessidade de implantação pelo empreendedor e as suas expensas, de via com, no mínimo, 18,00m (dezoito metros) de gabarito, no entorno do perímetro de fechamento do condomínio, com vistas a não prejudicar o fluxo do sistema viário municipal.

Art. 133. Para os condomínios de lote, as áreas das vias de circulação internas, as áreas verdes e outras áreas comuns, permanecerão como áreas de propriedade do condomínio ou como área de uso comum dos condôminos.

Parágrafo único. As vias de circulação internas do condomínio de lotes deverão ter gabarito de largura mínima para acesso de veículos dos serviços públicos essenciais, devendo suas medidas serem aprovadas pela SEMUTTRAN.

Art. 134. Em qualquer situação, o condomínio de lote:

I - não poderá obstruir o sistema viário existente ou projetado do Município;

II - não poderá prejudicar o escoamento normal das águas pluviais e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

§ 1º É de responsabilidade do proprietário do empreendimento a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado de seu interior, ligando este às vias estruturais ou arteriais existentes, obedecendo às regulamentações específicas.

§ 2º No condomínio de lotes, deverá, por determinação legal, ser assegurado o direito do poder público, de acesso às suas áreas internas, para execução ou manutenção de equipamentos urbanos.

Art. 135. É opcional ao condomínio, possuir seu próprio Código de Obras, padronizando as edificações, desde que este não contrarie a legislação municipal, dessa forma o projeto passa pela análise de profissional contratado pelo condomínio, e após, é encaminhado para apreciação do Município.

Art. 136. As áreas e benfeitorias doadas ao Poder Público ou concessionárias de serviços, tais como redes, estações de bombeamento ou tratamento de esgoto, reservatórios de retenção e retardo das águas pluviais e outras, mesmo que internas ao condomínio, não poderão ser objeto de cobrança, a qualquer título, inclusive de contribuição condominial.

Art. 137. São consideradas áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa dos condomínios, as vias urbanas internas de circulação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º O recolhimento de todos os resíduos sólidos dos condôminos, resultantes do descarte de lixo doméstico, são de sua inteira responsabilidade, devendo ser depositado em instalações apropriadas, executadas conforme legislação municipal, externa à área do condomínio, para sua coleta posterior.

§ 2º As instalações de iluminação das vias internas, das áreas de lazer e das áreas comuns deverão ser alimentadas diretamente pelo sistema de distribuição de energia elétrica dos condomínios e ter seus custos de consumo arcados pelos condôminos.

Art. 138. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação das obras individuais ou coletivas.

Art. 139. Será de inteira responsabilidade do condomínio a execução dos seguintes serviços:

I - a manutenção das árvores e poda, quando necessário, obedecendo à legislação relativa ao meio ambiente;

II - a limpeza, conservação e manutenção das vias coletivas de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;

III - manutenção e conservação das áreas verdes e de preservação permanente;

IV - garantia de ação livre e desimpedida de autoridades, entidades, concessionárias de serviços e agentes públicos no desempenho de suas atividades funcionais;

V - manutenção e conservação das redes de iluminação pública, bem como o pagamento do consumo da energia, salvo outro ajuste com a concessionária dos serviços de distribuição de energia elétrica no Município;

VI - manutenção e conservação das redes e equipamentos urbanos relativos ao sistema de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgoto;

VII - outros serviços que se fizerem necessários.

CAPÍTULO XV

DA COTA SOLIDARIEDADE

Art. 140. Fica estabelecida como exigência para o termo de conclusão de obras de projetos urbanísticos de parcelamentos do solo a Cota Solidariedade, nos termos previstos no PDD.

§ 1º A localização dos lotes de Cota Solidariedade deverão estar indicados pelo empreendedor e serem aprovados pelo órgão licenciador nas diretrizes do projeto de parcelamento do solo, sendo que os lotes provenientes de condomínio de lotes deverão, obrigatoriamente, serem projetados fora do perímetro de fechamento do condomínio.

§ 2º A doação dos lotes à Municipalidade deverá ser efetivada após a abertura da matrícula dos lotes e antes da expedição do Visto de Conclusão, no caso de condomínios de lotes ou do Termo de Verificação de Obras, no caso de loteamentos.

§ 3º O recebimento em doação se dará através de Decreto do Executivo e a alienação aos beneficiários do cadastro municipal de habitação será de responsabilidade da EMDHAP, a qual fica autorizada a convênir com instituições financeiras oficiais ou com o próprio empreendedor para tanto.

§ 4º Quando as obras de equipamentos urbanos forem implantadas antes da expedição do alvará de aprovação final, o empreendedor deverá firmar Compromisso de Ajustamento de Conduta, nos termos do PDD, se comprometendo a fazer a doação dos lotes indicados no projeto como cota solidariedade, tendo este, nos termos da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1.985 e suas alterações, força de título executivo extrajudicial.

§ 5º O empreendedor deverá executar as calçadas dos lotes da cota solidariedade, com padrão fornecido pela Municipalidade.

§ 6º A Municipalidade poderá exigir o fechamento do perímetro total dos lotes doados, a fim de impedir eventuais ocupações irregulares.

§ 7º Os lotes da cota solidariedade ficam dispensados da observância de quaisquer restrições convencionais ou particulares impostas ao loteamento ou condomínio de lotes dos quais sejam provenientes, porém deverão observar os parâmetros estabelecidos no PDD para as habitações de interesse social.



TÍTULO III

DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 141. Este título disciplina as regras gerais no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites do imóvel, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal correlata.

Parágrafo único. São aplicáveis os dispositivos desta Lei Complementar aos imóveis destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, observado o disposto na legislação estadual e federal aplicável.

CAPÍTULO I

NORMAS GERAIS

Seção I

Das Edificações e Condições Gerais do Projeto

Art. 142. Para os efeitos desta Lei Complementar adota-se as definições contidas em seu glossário.

§ 1º Os balcões permitidos no recuo frontal não poderão possuir balanço superior a 1,00 m (um metro), nem fechamentos laterais por paredes ou vidraças acima dos peitoris, devendo sempre observar recuo lateral de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à divisa mais próxima.

§ 2º No caso de balcões superpostos, permitidos no recuo frontal, os pisos dos mesmos não são considerados coberturas.

§ 3º As pérgolas serão permitidas em continuidade à cobertura de garagens de veículos, devendo obedecer a uma distância entre as mesmas de, no mínimo, 2 (duas) vezes a sua largura.

§ 4º As pérgolas construídas sobre áreas livres fechadas devem sempre permitir a passagem de iluminação e ventilação mínima exigida para tais casos.

Art. 143. Qualquer construção ou reforma, com aumento ou não da área construída, bem como demolição somente poderão ser executadas no Município, se o interessado possuir o Alvará de Licença da Obra, sem prejuízo da obrigatoriedade de licenciamento nos órgãos estaduais competentes, quando for o caso.

§ 1º O rebaixamento de guias para acesso de veículos, a canalização de cursos d'água no interior de lotes ou vias públicas, a demolição de qualquer edificação, as obras de movimentação de terra e as implosões dependerão, também, de prévio licenciamento nos órgãos competentes, sejam eles municipais, estaduais ou federais.

§ 2º Aplicam-se para as obras de construção ou reforma, com aumento ou não da área construída, bem como demolição, realizadas na Área Rural, as mesmas exigências constantes do caput do presente artigo.

Art. 144. Nas edificações que tiveram parte ou seu todo regularizado por força de lei serão permitidas obras de demolição e reforma e/ou adaptação.

§ 1º As ampliações deverão atender ao disposto nesta Lei Complementar e os índices estabelecidos no PDD.

§ 2º Quando a ampliação for no pavimento inferior, superior ou mezanino e dentro da projeção da área regularizada, esta poderá ser licenciada desde que obedeça ao índice de aproveitamento.

§ 3º Todas as obras, reformas e serviços em edificações públicas ou de uso coletivo, somente serão aprovados caso seus respectivos projetos atendam as Normas de Acessibilidade, contidas na NBR 9050/2004, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 145. Não dependerão de Alvará de Licença de Obra:

I - os serviços de limpeza, pintura, consertos e pequenas reparações no interior ou no exterior dos edifícios, desde que não alterem a edificação quanto às prescrições de dimensões mínimas, constantes desta Lei Complementar, atendendo às normas de segurança;

II - a construção provisória de pequenos cômodos, destinados à guarda, vestiário e depósito de materiais para obras já licenciadas, que serão demolidas logo após o seu término.

Parágrafo único. Os interessados em proceder à execução dos serviços e obras elencados nos incisos do presente artigo deverão comunicar expressamente à SEMOB.

Art. 146. Para obtenção do Alvará de Licença de Obra, o interessado deverá solicitar a aprovação do projeto na Prefeitura Municipal, mediante requerimento padrão acompanhado dos documentos constantes do ANEXO II desta Lei Complementar.

§ 1º Caso o interessado na obtenção do Alvará de Licença de Obra não seja o titular do domínio do imóvel, exigir-se-á sua autorização específica.

§ 2º É facultado ao requerente solicitar apenas a aprovação do projeto arquitetônico, a qual terá validade por 180 (cento e oitenta dias), findo os quais prescreverá, salvo se o proprietário ou possuidor, apresentar documento hábil indicando o responsável técnico, quando, então, será expedido o Alvará de Licença de Obra.

§ 3º O único projeto que será aprovado pela SEMOB é o projeto arquitetônico, sendo que os demais serão apenas conferidos.

§ 4º O projeto de edificação em lote ou imóvel cujas dimensões correspondam aos parâmetros mínimos estabelecidos para a zona e para os Núcleos Urbanos Isolados em que está inserido, somente será aprovado se dele constar apenas uma edificação, exceto no caso do disposto no § 7º deste artigo.

§ 5º A edificação de fundo, destinada a uso unifamiliar, deverá ter entrada independente, de largura mínima de 3,00 m (três metros), sendo nesta permitida a abertura de vãos iluminantes para a edificação principal, não caracterizando esta edificação desmembramento de lote, obedecendo os parâmetros do PDD e desta Lei Complementar.

§ 6º No caso de reformas prediais sem ampliação ou demolição e sem modificação das paredes e medidas dos compartimentos, sem modificação das dimensões e disposições de portas e janelas, na qual estejam incluídos apenas a troca de pisos, forros, revisão de hidráulica e elétrica, troca de revestimento de parede e fachada, revisão no telhado, troca de telhas ou outros reparos, é facultado ao interessado apresentar apenas 02 (duas) vias do projeto arquitetônico e do memorial descritivo, além do requerimento com os serviços detalhados e a área da reforma, mesmo que descoberta.

§ 7º Se a obra for projetada sobre dois ou mais lotes, o interessado e o responsável técnico deverão no pedido de expedição do Alvará de Licença de Obra apresentar, obrigatoriamente, a matrícula unificada.

§ 8º Se a obra for projetada em cima de um lote que possua construção para ser demolida, o interessado e o responsável técnico deverão no pedido de expedição do Alvará de Licença de Obra apresentar, obrigatoriamente, o Visto de Conclusão de Demolição.

Art. 147. Na solicitação do Alvará de Licença o interessado deverá, obrigatoriamente, apresentar declaração de compromisso de utilização de produtos e subprodutos de madeira de origem nativa de procedência legal, nos seguintes termos: "no caso de uso de produtos ou subprodutos de madeira de origem nativa, os responsáveis por esta obra, proprietário (s) e responsável técnico, se comprometem a somente fazer uso de madeira com Documento de Origem Florestal - DOF, sob pena do Visto de Conclusão não ser emitido".

§ 1º A expedição do Visto de Conclusão pela SEMOB ficará condicionada à apresentação de documento comprovando a procedência legal da madeira nativa utilizada na construção, por meio do Documento de Origem Florestal - DOF, acompanhado da respectiva Nota Fiscal.

§ 2º Para efeitos deste artigo considera-se:

I - produto de madeira de origem nativa: madeiras em toras, toretes, postes, escoramentos, palanques roliços, dormentes, mourões, achas, lascas e lenhas;

II - subproduto de madeira de origem nativa: madeira nativa serrada ou sob qualquer forma laminada, aglomerada prensada, compensada, em chapas de fibra, desfolhada, faqueada ou contraplacada;

III - procedência legal: produtos e subprodutos de madeira de origem nativa decorrentes de desmatamento autorizado ou de manejo florestal, comercializados com a apresentação de Documento de Origem Florestal - DOF, emitido pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou documento correlato emitido por órgão estadual de meio ambiente, o qual deverá ser exigido pelo proprietário junto ao fornecedor, acompanhado da respectiva Nota Fiscal.

Art. 148. Os projetos somente serão aceitos quando legíveis e elaborados de acordo com as normas técnicas oficiais, apresentados sem emendas ou rasuras, todos em papel de boa qualidade, sendo que uma via será retida com o memorial descritivo e de atividade.

§ 1º As folhas do projeto deverão ser apresentadas em cópias, devidamente dobradas e cortadas em sua margem esquerda para ser perfurada, nunca em rolo, conforme padrão de normas técnicas oficiais de folha de desenhos.

§ 2º No canto inferior direito da folha, será desenhado um "quadro legenda", com 18,50 cm (dezoito vírgula cinquenta centímetros) de largura e 30 cm (trinta centímetros) de altura, do qual deverão constar os seguintes dados:

I - denominação das peças gráficas constantes da folha e numeração;

II - natureza, uso, proprietário ou possuidor, local, matrícula, escala e zoneamento;

III - a seguinte declaração: "declaramos que a aprovação do projeto, por parte da Prefeitura, não implica no reconhecimento da posse ou da titularidade da propriedade do imóvel aos subscritores";

IV - espaços destinados para as assinaturas dos interessados: proprietário(s), autor(es) do projeto e responsável(eis) técnico(s), com indicação dos números dos registros no conselho de classe competente, da inscrição municipal e do respectivo registro de projeto e execução, com o devido recolhimento ao conselho de classe competente;

V - espaço destinado para a colocação da planta de situação sem escala, com a linha norte-sul sempre paralela à margem vertical;

VI - espaço para a colocação da metragem da área do terreno, das áreas ocupadas por edificações já existentes e das áreas a ampliar, a construir, a reformar e a demolir, discriminadas por pavimento e edículas, bem como das áreas livres em metros quadrados e em porcentagem;

VII - espaço reservado para aprovações dos órgãos competentes.

Art. 149. O projeto arquitetônico deve constar de:

I - planta de cada um dos pavimentos, com suas respectivas dependências, indicação do destino de cada compartimento, suas respectivas dimensões lineares, áreas úteis e medidas dos vãos iluminantes e de ventilação;

II - elevação da fachada ou fachadas voltadas para os logradouros públicos;

III - cortes transversal e longitudinal, com os respectivos perfis dos terrenos referidos ao nível da guia, mostrando as alturas dos peitoris, aberturas, pés direitos, barras impermeáveis e outros elementos a fim de facilitar a análise do projeto;

IV - elevação do gradil ou muro de alinhamento, quando houver;

V - planta de implantação da edificação no respectivo imóvel.

Art. 150. É reconhecido à Prefeitura o direito de indagar acerca da destinação das edificações em conjunto e de seus elementos componentes, podendo recusar aqueles que forem julgados inadequados ou inconvenientes, sob os aspectos de segurança, higiene e salubridade da habitação, quer sejam peças de uso noturno ou diurno.

Art. 151. As escalas usuais serão de 1:100 para as plantas, cortes, fachadas, gradil e perfil do terreno e de 1:200 ou 1:500 para a implantação.

§ 1º A Prefeitura poderá permitir desenhos em outras escalas, desde que em casos justificados.

§ 2º A escala não dispensa o emprego de cotas, para indicar as dimensões dos diversos compartimentos, pés direitos e posições das linhas limitrofes.

§ 3º A diferença entre as cotas e as distâncias, medidas no desenho, não poderá ser superior a 3% (três por cento), prevalecendo sempre o valor da cota em caso de divergência.

§ 4º Nos projetos de reforma, com aumento ou não de área construída, deverão ser apresentados:

I - em cheio, as partes conservadas;

II - em vermelho ou hachurado, as partes a construir;

III - em amarelo ou linha pontilhada ou tracejada, as partes a demolir.

Art. 152. As obras aprovadas de acordo com a presente Lei Complementar deverão ser iniciadas no prazo de 12 (doze) meses, a contar da data de expedição do Alvará de Licença de Obra.

§ 1º Findo o prazo fixado neste artigo, a obra somente poderá ser iniciada mediante a revalidação do Alvará de Licença de Obra por igual período, devendo o interessado formalizar solicitação conforme previsto nesta Lei Complementar.

§ 2º A obra iniciada é caracterizada pela conclusão dos trabalhos de suas fundações, assim entendidas como sendo as do corpo principal da edificação e definidas de acordo com a solução técnica, ou seja, estaqueamento, tubulões, sapatas corridas ou fundação direta, bem como demolição de paredes, conforme previsto nas reformas, com acréscimo ou não de área.

§ 3º A revalidação descrita no § 1º deste artigo, só poderá ser feita uma única vez, findo o prazo o processo deverá ser arquivado e solicitada nova aprovação.

Art. 153. Se no decurso da obra, o responsável técnico quiser dar baixa da responsabilidade e ou autoria assumida, por ocasião da aprovação do projeto, deverá comunicar por escrito à Prefeitura Municipal, devendo justificar tal procedimento.

§ 1º Após deferida a baixa de responsabilidade, a obra será embargada e o proprietário será intimado a apresentar novo projeto, o qual deverá satisfazer às condições desta Lei Complementar e assinar, juntamente com o interessado, a comunicação a ser enviada à Prefeitura.

§ 2º A comunicação de baixa de responsabilidade técnica e autoria poderá ser feita com a concordância do novo responsável técnico e autor, desde que o proprietário ou possuidor assinem conjuntamente.

§ 3º Todas as comunicações referentes a assuntos de construção, objeto desta Lei Complementar, deverão ser protocolizadas na Prefeitura Municipal ou em órgão por ela indicado.

Seção II Da Aprovação e Alvará de Licença

Art. 154. Se os projetos que não estiverem completos ou apresentarem inexatidões ou equívocos, o autor do projeto será chamado para prestar esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias prorrogado por igual período, findo o qual, em não sendo atendida a solicitação ou satisfeitas as exigências legais, será o requerimento indeferido e arquivado.

Parágrafo único. As retificações serão feitas de modo que não haja emendas ou rasuras.

Art. 155. O prazo máximo para a aprovação dos projetos é de 30 (trinta) dias, prorrogado por igual período, a contar da data de protocolo do requerimento na Prefeitura ou do atendimento da última chamada para esclarecimentos.

§ 1º A cada comunicado para prestar esclarecimentos ou atender as exigências legais, o prazo estabelecido no caput do presente artigo será reiniciado.

§ 2º Uma vez decorrido o prazo estabelecido no caput do presente artigo, se o interessado não tiver obtido deferimento para seu requerimento, poderá dar início à obra mediante prévia comunicação escrita à Prefeitura, obedecendo ao disposto nesta Lei Complementar e sujeitando-se a demolir, sem ônus para a Prefeitura, o que tiver sido feito em desacordo com as prescrições legais.

Art. 156. Somente após a aprovação do projeto apresentado para construção, reforma ou demolição é que a Prefeitura Municipal expedirá o competente Alvará de Licença de Obra.

§ 1º No Alvará de Licença de Obra constarão, além do nome do interessado, o número do processo, o número do prédio, o tipo da obra, sua destinação, localização, eventuais servidões legais que deverão ser respeitadas, assim como qualquer outra indicação julgada necessária.

§ 2º O Alvará de Licença de Obra será publicado no Diário Oficial do Município.

Art. 157. O Alvará de Licença de Obra poderá ser cassado pela Prefeitura Municipal sempre que, para tanto, houver motivo justificado.

Art. 158. O Alvará de Licença de Obra, 01 (uma) das vias do projeto aprovado e 01 (uma) via do memorial descritivo e de atividade ou, ao menos, cópias simples destes documentos, deverão permanecer no local da obra a fim de serem examinadas pela autoridade encarregada da fiscalização.



Seção III
Da Averbação e Cadastramento de Edificações Irregulares e Clandestinas

Art. 159. Uma vez constatada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal a existência de edificação clandestina ou irregular, o proprietário será intimado a legalizá-la de acordo com esta Lei Complementar, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 160. A legalização de edificação clandestina ou irregular poderá ser feita, através de averbação da mesma, desde que o interessado apresente os documentos elencados no artigo 6º desta lei complementar e que a obra satisfaça às exigências desta Lei Complementar, os índices do PDD e demais legislações referentes ao caso.

Parágrafo único. Estando a obra em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, o interessado será notificado a apresentar projeto arquitetônico de modificação e a realizar, após a aprovação do referido projeto, as obras necessárias para a adequação da edificação.

Seção IV
Das Reconstruções

Art. 161. A edificação regular pode ser reconstruída, no todo ou em parte, em caso de ocorrência de incêndio ou outro sinistro, o qual será expedida autorização.

§ 1º Na reconstrução, deve ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido nesta legislação, no caso de imóveis tombados devem ser aprovados no CODEPAC, CONDEPHAAT e IPHAN, conforme o caso.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo ou quando se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, a área a ser acrescida deve ser analisada como ampliação.

Art. 162. A Prefeitura pode recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto no PDD que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

Seção V
Das Substituições de Projetos Aprovados

Art. 163. Para modificações em projetos aprovados, assim como para alteração do destino de qualquer peça constante dos mesmos será necessária a aprovação de projeto substitutivo.

Parágrafo único. No requerimento solicitando a aprovação do projeto substitutivo, deverá constar o número do processo do projeto anteriormente aprovado.

Art. 164. Por ocasião das vistorias poderão ser toleradas pequenas diferenças nas dimensões das peças ou qualquer outro elemento da construção, desde que não ultrapassem 5% (cinco por cento) das cotas do projeto aprovado.

Seção VI
Das Demolições e Implosões

Art. 165. Nenhuma demolição ou implosão poderá ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura, que expedirá o necessário Alvará de Licença de Obra, observadas as exigências constantes da Seção II deste Capítulo.

Parágrafo único. O requerimento deverá vir acompanhado dos documentos elencados nos ANEXO II desta Lei Complementar.

Art. 166. A demolição ou implosão das edificações só poderá ser feita sob responsabilidade de profissional habilitado pelo conselho de classe competente.

Art. 167. A solicitação para expedição do Alvará de Licença de Obra para demolição ou implosão se dará por meio de requerimento, o qual deverá conter o nome e assinatura do profissional responsável, bem como do proprietário ou possuidor.

Art. 168. O profissional responsável é obrigado a manter em lugar visível sua placa de identificação, enquanto durar a demolição.

Art. 169. A Prefeitura poderá, quando julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual a demolição ou implosão poderá ser feita.

Art. 170. Enquanto se realizar a demolição ou implosão, o profissional responsável deverá zelar, por todos os meios, pela segurança dos operários, do público e da vizinhança, impedir o levantamento de pó do entulho molhando-o, bem como varrer toda a parte do logradouro público que restar atingida.

Art. 171. No caso de prédios cuja estabilidade seja considerada insuficiente, em decorrência de constatação pela Prefeitura, os proprietários serão notificados a consolidar ou demolir os mesmos, dentro do prazo que lhes for estabelecido.

§ 1º Findo o prazo estabelecido pela SEMOB e, não tendo sido cumprida a notificação, as obras de consolidação ou demolição ou implosão serão executadas pela própria Prefeitura, que cobrará do interessado todas as despesas, acrescidas da taxa de administração de 20% (vinte por cento) do valor total destas despesas.

§ 2º A notificação de que trata o parágrafo anterior não prejudicará o direito do Município de tomar as providências legais administrativas e judiciais aplicáveis a cada caso.

Art. 172. Dentro do prazo mencionado no artigo anterior, o interessado poderá contestar a notificação, em requerimento endereçado à Prefeitura, anexando laudo de perito devidamente habilitado.

Parágrafo único. A Prefeitura deverá responder o requerimento de que trata o caput do presente artigo dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis.

Seção VII
Da Alteração de uso

Art. 173. No caso de alteração de uso de edificação existente em que não sejam necessárias obras de reforma para adequação à nova atividade poderá ser solicitada a sua adaptação, através da expedição de Certidão de Alteração de Uso, sem qualquer custo, exceto em ZEIDSE.

Seção VIII
Do Visto de Conclusão

Art. 174. Nenhuma edificação poderá ser ocupada, para o fim a que se destine, sem o competente Visto de Conclusão, parcial ou final, que deverá ser requerido pelo responsável técnico, o qual deverá declarar, expressamente, que a obra obedece ao projeto aprovado.

§ 1º O Visto de Conclusão, parcial ou final, poderá ser concedido para as edificações nas quais faltem apenas os serviços de pintura em geral e cuja a calçada do passeio público, nas vias dotadas de guias e sarjetas, estejam executadas.

§ 2º Além das exigências estabelecidas no parágrafo anterior, para obtenção do Visto de Conclusão, deverá ser executado o plantio de árvore no passeio público, respeitando a legislação vigente e proporcionando a devida proteção à arborização urbana.

§ 3º Estando a edificação em conformidade com o projeto aprovado, o Visto de Conclusão, parcial ou final, será concedido dentro de 30 (trinta) dias, contados sempre da data da apresentação do requerimento.

§ 4º A edificação que depende de instalação de equipamentos de proteção e combate a incêndios, só terá o visto de conclusão, parcial ou final, expedido pela Prefeitura Municipal após a apresentação do CLCB ou AVCB, Certificado de Transporte de Resíduos – CTR, Licença Ambiental da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB e matrícula unificada, conforme o caso.

§ 5º A Prefeitura poderá solicitar ao Corpo de Bombeiros, da Polícia Militar do Estado de São Paulo, a devida fiscalização quanto ao funcionamento ou conservação das instalações e equipamentos de proteção e combate a incêndios, nos casos que julgar necessários.

§ 6º Os proprietários ou responsáveis técnicos de edificações que necessitem de viabilidade técnica quanto à instalação de redes de abastecimento de água e coleta de esgoto deverão apresentar certidão de recebimento dos referidos sistemas, por parte do SEMAE, quando do pedido do Visto de Conclusão.

Art. 175. O Visto de Conclusão parcial poderá ser concedido, a pedido do interessado, desde que:

I - tratando-se de construções destinadas a moradia, haja condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, estando completamente concluídos: um dormitório, a cozinha, as instalações sanitárias e a área de serviço;

II - tratando-se de construções destinadas a comércio, prestação de serviços, institucionais ou industriais, haja condições mínimas de utilização, salubridade e segurança, estando completamente concluídas e funcionando as instalações sanitárias e refeitórios, quando houver;

III - não haja perigo para terceiros e para os ocupantes da parte já concluída da obra;

IV - tratando-se de uso misto, esteja concluída uma das partes;

V - seja apresentado, quando for necessário e exigido, o CLCB ou AVCB.

§ 1º Quando da solicitação de Vistoria de Projeto de Segurança contra incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros, relativamente as edificações novas e ampliações com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), o interessado deverá:

I - fazer a entrega de 01 (um) hidrante de coluna completo, acompanhado de registro "JE", com diâmetros de 100mm (cem milímetros) e demais conexões da rede de distribuição de água, conforme orientações do Corpo de Bombeiros ou,

II - depósito na conta do FEBOM (Fundo Especial de Bombeiro), de valor monetário corresponde ao necessário para a aquisição dos materiais descritos no inciso anterior.

§ 2º O Corpo de Bombeiros somente expedirá o AVCB após o cumprimento do disposto no parágrafo anterior e de acordo com a legislação estadual aplicável, mediante apresentação de recibo próprio do Corpo de Bombeiros, entregue no ato da vistoria ou através da internet no site oficial do Corpo de Bombeiros.

§ 3º No caso da doação de hidrante, o SEMAE instalará o hidrante na rede pública de distribuição de água, até 90 (noventa dias) após o seu recebimento, em local indicado pelo Corpo de Bombeiros, sendo que as despesas com a instalação do hidrante correrão às expensas do SEMAE.

Art. 176. Imediatamente após a expedição do Visto de Conclusão final ou parcial, os respectivos autos deverão ser encaminhados ao Divisão de Cadastro Técnico Municipal para a competente alteração cadastral.

Art. 177. Os processos em geral com construção aprovada e habitada serão objeto de cadastramento do imóvel, lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e expedição ex officio do Visto de Conclusão.

Seção IX
Dos Autores de Projetos e Responsáveis Técnicos

Art. 178. Todos os profissionais, pessoas físicas ou jurídicas, legalmente habilitados, que executem projetos ou pretendam assumir responsabilidade de obra no Município, deverão efetuar sua inscrição no Cadastro Municipal de Contribuintes da Prefeitura de Piracicaba, recolhendo os tributos devidos.

Art. 179. A Prefeitura comunicará ao conselho de classe, acerca do nome e do registro dos profissionais que:

I - não obedecerem os projetos previamente aprovados;

II - prosseguirem a execução da obra embargada pela Prefeitura;

III - tenham incorrido em 3 (três) multas por infração, cometidas na mesma obra;

IV - assinarem projetos como executores de obras, que não sejam realmente de responsabilidade dos mesmos;

V - iniciarem qualquer obra sem o necessário Alvará de Licença de Obra, salvo no caso previsto no art. 155, retro;

VI - cometerem, por imperícia, faltas que venham a comprometer a segurança da obra.

Art. 180. Os profissionais, tanto autores de projeto como responsáveis técnicos, pela execução da obra deverão colocar, em lugar apropriado e com caracteres visíveis da via pública, uma placa seguindo as normas de identificação de obra e dimensões adotadas pelo conselho de classe competente.

§ 1º Esta placa está isenta de qualquer tributação.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá, sem prejuízo das sanções aplicáveis pelo conselho de classe quando do não cumprimento do disposto no caput do presente artigo, exigir a colocação de placa contendo o número do alvará de licença de obra, bem como o número do processo administrativo da Prefeitura, referente à aprovação da edificação ou obra e o número da inscrição municipal do responsável técnico ou seu registro profissional.

§ 3º A placa de que trata este artigo deverá ter como dimensões 0,80 cm de largura por 0,80 cm de altura.

Art. 181. A responsabilidade dos projetos arquitetônicos e complementares, cálculos e conclusões dos memoriais apresentados cabe, exclusivamente, aos profissionais que os subscreverem e, quando da execução das obras, aos responsáveis pelas mesmas, não assumindo a Prefeitura, em consequência da aprovação do projeto e de sua regular fiscalização, qualquer responsabilidade técnica por defeitos construtivos de qualquer natureza.

Seção X
Do Alinhamento e Nivelamento

Art. 182. Nenhuma construção poderá ser iniciada no alinhamento do lote, sem que o interessado obtenha termo ou declaração de alinhamento e nivelamento da Prefeitura.

§ 1º Os muros de arrimos construídos no limite do logradouro público dependerão, igualmente, do termo de alinhamento e nivelamento.

§ 2º No requerimento para obtenção do termo de alinhamento e nivelamento de que trata o caput deste artigo, o interessado deverá apresentar a planta do terreno em escala conveniente, com medidas exatas do lote, bem como indicar a situação referente à esquina da via pública ou de outras vias de uso comum mais próximas.

§ 3º O termo ou declaração de nivelamento e alinhamento deverá permanecer na obra, juntamente com o projeto aprovado, memoriais descritivo e de atividades.

Art. 183. Nos cruzamentos das vias públicas, onde assim o exigir, os dois alinhamentos serão concordados por um terceiro normal à bissetriz do ângulo, de comprimento mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Nas edificações de mais de um pavimento, o chanfro só será obrigatório no pavimento térreo, respeitando-se as saliências máximas exigidas por esta Lei Complementar.

Seção XI
Do Fechamento e das Calçadas Públicas

Subseção I
Do Fechamento em Imóveis não Edificados

Art. 184. É obrigatória, nos imóveis não edificados, com frente para vias e logradouros públicos dotados de pavimentação ou de guias e sarjetas, a execução nos respectivos alinhamentos, de obra de fechamento que caracterize a sua delimitação.

§ 1º O fechamento de que trata este artigo poderá ser metálico, de pedra, de concreto ou de alvenaria com acabamento, grade e telas, devendo ter altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) em relação ao nível da via pública divisas lateral e ser sempre provido de portão com dimensões mínimas de 2,00 m (dois metros) de largura por 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

§ 2º O fechamento de que trata este artigo, poderá ser executado com obra de delimitação caracterizada por alicerce, que ultrapasse até o máximo de 0,50 m (cinquenta centímetros) de altura em relação ao passeio público, visando garantir segurança aos transeuntes e facilitar a manutenção do terreno.

Art. 185. O Poder Executivo poderá, mediante Decreto, alterar as características dos fechamentos referidos no artigo anterior, em função da evolução técnica das construções, dos materiais e das tendências sociais.

Art. 186. A Prefeitura Municipal poderá dispensar a execução nos alinhamentos de obra de fechamento, diante da impossibilidade ou dificuldade de sua execução, nos seguintes casos:



I - quando os terrenos apresentarem acentuado desnível em relação ao leito das vias públicas;

II - quando, existir curso d'água no alinhamento ou, de qualquer forma, nele estiver interferindo.

Art. 187. Considerar-se-á como inexistente a obra de fechamento, cuja construção, reforma ou preservação esteja em desacordo com as normas técnicas legais ou regulamentares.

Art. 188. As concessionárias de serviços públicos, autarquias e outras entidades prestadoras de serviços desta natureza serão obrigadas a reparar os fechamentos por elas danificados na execução de obras ou serviços sob sua responsabilidade.

Subseção II Do Passeio Público

Art. 189. Os responsáveis por imóveis, edificados ou não, lindeiros às vias públicas ou logradouros públicos dotados de guias e sarjetas, são obrigados a construir os respectivos passeios na extensão correspondente de sua testada e a mantê-los sempre em perfeito estado de conservação.

§ 1º Caracterizam-se como situações de mau estado de conservação, dentre outras, a existência de buracos, de ondulações, de desníveis, de obstáculos que impeçam o trânsito livre e seguro dos pedestres.

§ 2º Para os efeitos do disposto neste artigo são considerados inexistentes os passeios construídos ou reformados em desacordo com as especificações técnicas ou regulamentares.

Art. 190. Os passeios públicos poderão ser implantados das seguintes formas:

I - com revestimento, em toda a sua superfície, conforme NBR 9050 ou qualquer outro material resistente e antiderrapante;

II - com faixa livre para a circulação de pedestres, com no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros), localizada ao centro do passeio público, conforme folha 8 do ANEXO IV desta Lei Complementar, podendo ser ladeada por vegetação rasteira e árvores, exceto nas passagens de travessia, em conformidade com esta Lei Complementar e com a Lei Complementar nº 251, de 12 de abril de 2010 e suas alterações.

Parágrafo único. Para os lotes não edificados serão permitidos passeios públicos com acabamento provisório cimentado, devendo por ocasião da construção da futura edificação obedecer ao disposto neste artigo.

Art. 191. A superfície da faixa livre deverá desenvolver-se num plano contínuo, acompanhando longitudinalmente o greide da via pública e transversalmente ter inclinação entre 1% (um por cento) e 3% (três por cento).

Art. 192. Os passeios públicos obedecerão às normas técnicas existentes e os regulamentos expedidos.

Art. 193. A instalação de mobiliário urbano nas calçadas, tais como: telefones públicos, caixas de correio, cestos de lixo, bancas de jornal e outros não deverá bloquear, obstruir ou dificultar a passagem de pedestres, nem o acesso de veículos e a visibilidade dos motoristas.

§ 1º Qualquer ocupação da calçada, para a instalação de mobiliário urbano, permanente ou não ou, ainda, para desempenho de atividades temporárias, deverá ser submetida, por escrito, à apreciação prévia da SEMUTTRAN.

§ 2º O pedido deverá ser acompanhado de elementos gráficos do local, com medidas de todos os equipamentos existentes, as distâncias uns dos outros e a largura do passeio, bem como outras informações necessárias para sua perfeita análise.

Art. 194. Aplica-se as calçadas, no que couber, as disposições sobre dispensa prevista no caput do art. 186, retro.

Art. 195. As concessionárias de serviços públicos, autarquias e outras entidades prestadoras de serviços desta natureza são obrigadas a reparar as calçadas por elas danificadas na execução de obras ou serviços sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. Qualquer obra ou serviço a ser executado sobre as calçadas já existentes deverá ser submetido à prévia apreciação da SEMUTTRAN, a qual estabelecerá as condições necessárias a serem observadas quando da realização destas obras ou serviços, visando resguardar a segurança dos pedestres.

Subseção III Das Travessias Sinalizadas para Pedestres / Mobiliário Urbano

Art. 196. A Prefeitura providenciará, sob sua responsabilidade, o rebaixamento da parte dos passeios públicos necessários ao acesso de pedestres, nas travessias sinalizadas e nos canteiros centrais de vias públicas e com atendimento das orientações da Prefeitura Municipal poderão ser realizadas tais providências, também, pelos particulares.

Art. 197. É vedada a instalação no rebaixamento, vinculado às travessias sinalizadas, de qualquer mobiliário urbano.

Parágrafo único. O mobiliário existente que prejudique o acesso de pedestres ou dificulte a visibilidade destes ou de motoristas, será removido pela Prefeitura Municipal ou, por sua determinação, pelo órgão responsável.

Seção XII Do Material de Construção

Art. 198. Os materiais de construção, seu emprego e técnicas de utilização deverão satisfazer às especificações e normas oficiais da A.B.N.T.

Parágrafo único. No caso de materiais, cuja aplicação não seja disciplinada pelas normas oficiais da A.B.N.T., a Prefeitura Municipal poderá exigir análises ou ensaios comprobatórios de sua eficácia, os quais deverão ser realizados em laboratórios de comprovada idoneidade técnica.

Art. 199. A Prefeitura Municipal poderá impedir o emprego de materiais de construção inadequados, com defeitos ou impurezas, que possam comprometer a estabilidade da construção ou a segurança pública.

Art. 200. Para os efeitos desta Lei Complementar consideram-se materiais incombustíveis: concreto simples ou armado, peças metálicas, tijolos, pedras, argila expandida, materiais cerâmicos, gesso acartonado e outros cuja não combustão, seja comprovada por laboratório especializado e idôneo.

Seção XIII Dos Tapumes e Andaimos

Art. 201. Será obrigatória a colocação de tapumes, quando da execução de obras de construção, reforma ou demolição na divisa do lote com a via pública.

Parágrafo único. Excetuam-se desta exigência, os muros e gradis com altura de até 2,00 m (dois metros).

Art. 202. O tapume deverá ter altura mínima de 2,00 m (dois metros), em relação ao nível da calçada ou passeio público, podendo avançar sobre a calçada até a metade da sua largura, observada a dimensão livre mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para a calçada remanescente, descontado o espaço ocupado por árvore, poste ou outros elementos.

§ 1º Os tapumes deverão oferecer a devida segurança aos pedestres e aos trabalhadores da obra.

§ 2º A faixa do passeio público não ocupada pelo tapume deverá permitir o trânsito de pedestres, sem quaisquer obstruções.

Art. 203. Após a execução da laje do piso do terceiro pavimento ou segundo andar, o tapume deverá ser recuado para a divisa do lote com a via pública, devendo ser construída uma cobertura, com pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para proteção dos pedestres, devendo os pontaletes ser fixados a 0,50 m (cinquenta centímetros) da guia para apoio da cobertura.

Parágrafo único. O tapume poderá ser recolocado em sua localização primitiva por ocasião do acabamento da fachada do pavimento térreo.

Art. 204. Durante a execução da obra, será obrigatória a colocação de andaimes de proteção do tipo "bandeja salva-vidas", com espaçamento de 3 (três) pavimentos ou 10,00 m (dez metros), em todas as fachadas desprovidas de andaimes fixos externos e fechados.

Parágrafo único. As "bandejas salva-vidas" constituem-se de um estrado horizontal, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), com guarda-corpo até a altura de 1,00 m (um metro) e inclinação aproximada de 45º (quarenta e cinco) graus.

Art. 205. No caso de emprego de andaimes mecânicos suspensos, estes deverão ser dotados de guarda-corpo, com altura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), em todos os lados livres.

Art. 206. As fachadas construídas nas divisas dos lotes e com as vias públicas deverão ter, em toda sua altura, andaimes fechados com tábuas de vedação horizontais espaçadas, no máximo de 0,10m (dez centímetros) ou com tela de abertura máxima de 0,03 m (três centímetros).

Parágrafo único. O tabuado de vedação poderá ser interrompido a uma altura de 0,60 m (sessenta centímetros) em cada pavimento, em toda a extensão da fachada, para iluminação natural, sendo que essa abertura deverá estar localizada abaixo do estrado horizontal do andaime, correspondente ao piso do pavimento imediatamente superior.

Art. 207. As tábuas ou telas de vedação dos tapumes e andaimes fechados serão pregadas na face interna dos pontaletes ou peças de sustentação.

Art. 208. Os andaimes fechados e os andaimes de proteção poderão avançar sobre o passeio até 0,50 m (cinquenta centímetros) além da prumada da guia do passeio público, não ultrapassando 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Os andaimes fechados ou de proteção que avancem sobre o passeio público não poderão prejudicar a iluminação pública, a visibilidade de placas de nomenclatura de ruas e distritos ou aparelhos de sinalização de trânsito, nem o funcionamento de equipamentos ou instalações de quaisquer serviços públicos.

Art. 209. Durante o período de edificação, o construtor é obrigado a conservar o passeio público localizado em frente à obra, de forma a oferecer boas condições de trânsito aos pedestres.

Art. 210. Não será permitida a ocupação de qualquer parte da via pública, com material de construção, além do alinhamento do tapume.

Art. 211. Após o término das obras ou no caso de sua paralisação por prazo superior a 1 (um) ano, os tapumes e andaimes deverão ser retirados e o passeio público desimpedido.

Seção XIV Das Escavações

Art. 212. No caso de escavações deverão ser adotadas todas as medidas de segurança, sendo obrigatória a construção de tapume junto à divisa do lote com a via pública, visando evitar o deslocamento de terra nas divisas dos lotes em construção ou eventuais danos aos edifícios vizinhos.

Parágrafo único. No caso de escavações de caráter permanente, que modifiquem o perfil do terreno, o construtor é obrigado a proteger o prédio vizinho, bem como a via pública, através de obras adequadas de proteção contra o deslocamento de terra.

Seção XV Das Fundações

Art. 213. Quando a construção projetada estiver situada em local próximo de áreas com obras públicas aprovadas, a Prefeitura Municipal poderá exigir fundações especiais para o projeto de execução das escavações, bem como das fundações, visando resguardar sua viabilidade de execução e a segurança de ambas as construções.

Parágrafo único. As obras das fundações deverão ser executadas de acordo com os projetos específicos, elaborados por profissionais habilitados.

Seção XVI Da Impermeabilização

Art. 214. Toda a obra deverá ser devidamente isolada da umidade do solo, com impermeabilização dos sub-pisos e do respaldo dos alicerces.

Parágrafo único. Quando a residência for de madeira, seu piso não deverá ter contato direto com o solo, dele se separando através de porão de, no mínimo, 0,50 m (cinquenta centímetros) de altura.

Seção XVII Das Paredes

Art. 215. As paredes externas, quando construídas em alvenaria de tijolos, sejam comuns, maciços ou furados e de cimento, terão a espessura mínima de 0,20 m (vinte centímetros), assim como as paredes internas, divisórias entre unidades autônomas, sendo facultado o uso de outro material de qualidade e vedação superior, com uma espessura capaz de assegurar o mesmo isolamento térmico e acústico e a mesma impermeabilização.

Art. 216. As paredes internas, quando construídas em alvenaria de tijolos ou gesso acartonado, sejam comuns, maciços ou furados e de cimento, terão espessura mínima de 0,15 m (quinze centímetros), podendo ser utilizado material de vedação com uma espessura capaz de assegurar o mesmo isolamento térmico e acústico e a mesma impermeabilização.

Parágrafo único. Será permitida a construção de parede interna, com espessura de 1/4 (um quarto) de tijolos (tijolo em espelho), desde que não esteja submetida à carga, servindo, apenas, para separação entre armários embutidos, estantes, nichos ou para divisões internas de compartimentos sanitários.

Art. 217. Será permitida a construção de paredes de cimento, com materiais cuja aplicação ainda não esteja normatizada pela A.B.N.T., desde que os novos materiais atendam às seguintes condições:

I - resistência: nas provas de resistência à compressão, impacto e flexão, com carga estática, executadas de acordo com as normas específicas, devidamente adaptadas ao sistema métrico decimal, os resultados deverão ser superior ou iguais aos obtidos em provas idênticas, realizadas em uma parede de alvenaria de tijolos de barro cozido, com espessura de meio tijolo, assentados com argamassa de cal e areia no traço 1:3;

II - condutibilidade térmica: deverá ser menor do que 100 g (cem grammas) cal/hora x metro x grau centígrado;

III - perda de transmissão sonora: deverá ser maior ou igual a 45 (quarenta e cinco) decibéis, tomada a média aritmética de transmissão nas frequências 125, 250, 500, 1000 e 2000 ciclos por segundo;

IV - combustibilidade: deverá ser considerado incombustível;

V - a absorção da água em peso deverá ser menor ou igual a 10% (dez por cento), em 24 h (vinte e quatro horas).

Parágrafo único. Estes ensaios de materiais deverão ser realizados em peças acabadas e com dimensões e condições normais de uso.

Seção XVIII Dos Sub-pisos e Coberturas

Art. 218. Os sub-pisos ou contra-pisos, assentados diretamente sobre o solo, serão constituídos de um lastro de concreto, com espessura mínima de 0,05 m (cinco centímetros), devidamente impermeabilizados.

Art. 219. Os materiais utilizados para cobertura de edificações deverão ser impermeáveis e incombustíveis.

Seção XIX Das Águas Pluviais e das Instalações Prediais Hidráulico-sanitárias

Art. 220. O escoamento das águas pluviais do lote edificado para a sarjeta será feito em canalização construída sob o passeio público.

§ 1º Em casos específicos de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, será permitido seu lançamento nas galerias de águas pluviais, após aprovação pela SEMOB.

§ 2º As despesas com a execução da interligação das águas às galerias pluviais correrão integralmente por conta do interessado, sendo concedida a título precário, revogável a qualquer tempo pela Prefeitura, se dela resultar qualquer prejuízo ou inconveniência.

§ 3º As edificações em lotes com área igual ou maior que 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), bem como nos condomínios residenciais ou comerciais deverão apresentar estudo e projeto de drenagem do escoamento das águas pluviais para o sistema público de drenagem.

§ 4º Excetuam-se do § 3º, retro, os lotes que tenham no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área permeável.

Art. 221. Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais provenientes de telhado e balcões deverão ser captadas, por meio de calhas e condutores adequados e suficientes a conduzir as águas pluviais, até as sarjetas do passeio público.

Parágrafo único. Os condutores de que trata o caput do presente artigo, localizados nas fachadas lindeiras às vias públicas, serão embutidos até a altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), acima do nível do passeio público.

Art. 222. Não será permitida, em hipótese alguma, a ligação de condutores de águas pluviais à rede coletora de esgotos.

Art. 223. As disposições referentes às instalações prediais hidráulico-sanitárias deverão obedecer à legislação estadual pertinente.



Seção XX

Da Utilização de Água Pluvial Para Uso Não Potável

Art. 224. Na edificação ou reforma de imóveis residenciais acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de construção, condomínios, clubes, entidades, conjuntos habitacionais e demais imóveis industriais e comerciais, sempre que tecnicamente possível, será implementado o sistema de captação e reuso da água pluvial, observando a instalação de reservatórios devidamente protegidos da entrada de insetos, para captação e utilização não potável da água pluvial.

Parágrafo único. Nos casos em que a implementação do sistema referido no "caput" deste artigo for considerada tecnicamente impossível, o projeto de edificação ou reforma do imóvel deverá contar com um Laudo Técnico comprobatório assinado pelo engenheiro responsável, podendo ser contestado pela Prefeitura Municipal.

Art. 225. Entende-se por uso não potável a utilização específica para descarga em vasos sanitários; irrigação de jardins; lavagens de veículos; limpeza de paredes e pisos em geral; lavagem de passeios públicos – calçadas e preenchimento de piscinas e lagos ornamentais.

Art. 226. Os postos de combustíveis, lava-rápidos, transportadoras e empresas de ônibus urbanos intermunicipais e interestaduais já instalados no município de Piracicaba ou que venham a se instalar, deverão adequar suas instalações para captar e armazenar água de chuva.

Parágrafo único. A adequação a que se refere o caput deste artigo será de competência e responsabilidade do proprietário do estabelecimento.

Seção XXI

Das Instalações Prediais Elétricas, Telefônicas, de Fibra Ótica e Gás

Art. 227. As instalações elétricas, telefônicas e de fibra ótica das edificações deverão obedecer às normas técnicas vigentes, sendo informado, obrigatoriamente, o início das obras com 5 (cinco) dias úteis de antecedência aos órgãos licenciadores de que trata este artigo e aos condomínios ou loteamentos fechados.

Parágrafo único. As intervenções em logradouros públicos a serem realizadas por concessionárias de que trata caput deste artigo somente poderão ocorrer com prévia autorização da SEMOB e SEMUTTRAN que, ao final, emitirão o Termo de Verificação de Obras - TVO, que deverá atestar a boa execução dos serviços e o reparo adequado dos equipamentos urbanos.

Subseção I

Da Instalação de Cercas Energizadas

Art. 228. Todas as cercas destinadas à proteção de perímetros e que sejam dotadas de corrente elétrica, serão classificadas como energizadas, mesmo as que utilizem outras denominações, tais como eletrônicas, elétricas, eletrificadas ou outras similares, cabendo a todas a observância da legislação aplicável.

Art. 229. As pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem à instalação de cercas energizadas deverão possuir registro no CREA e engenheiro eletricitista na condição de responsável técnico.

Art. 230. Será obrigatória em todas instalações de cercas energizadas a apresentação de ART.

Art. 231. As cercas energizadas deverão obedecer, na ausência de normas técnicas brasileiras, as normas técnicas internacionais editadas pela Internacional Electrotechnical Commission - IEC.

Parágrafo único. A observância às normas técnicas de que trata o caput deste artigo deverá ser objeto de declaração expressa do técnico responsável pela instalação, que responderá por eventuais informações inverídicas.

Art. 232. As cercas energizadas deverão utilizar corrente elétrica com as seguintes características técnicas:

I - tipo de corrente: intermitente ou pulsante;

II - potência máxima: 5 (cinco) joules;

III - intervalo dos impulsos elétricos - média: 50 (cinquenta) impulsos/minuto;

IV - duração dos impulsos elétricos - média: 0,001 (um) milésimo de segundos.

Art. 233. A unidade de controle deverá ser constituída, no mínimo, de um aparelho energizador de cerca que apresente 1 (um) transformador e 1 (um) capacitor.

Parágrafo único. Fica proibida a utilização de aparelhos energizados fabricados a partir de bobinas automotivas ou fly-backs de televisão.

Art. 234. É obrigatória a instalação de um sistema de aterramento específico para a cerca energizada, não podendo ser utilizado para este fim outro sistema de aterramento existente no imóvel.

Art. 235. Os cabos elétricos destinados às conexões da cerca energizada com a unidade de controle e com o sistema de aterramento deverão, comprovadamente, possuir características técnicas para isolamento mínimo de 10 (dez) KV.

Art. 236. Os isoladores utilizados no sistema devem ser construídos em material de alta durabilidade, não higroscópico e com capacidade de isolamento mínima de 10 (dez) KV.

Parágrafo único. É obrigatória a utilização de isoladores com as características técnicas exigidas no caput deste artigo, também no caso de utilização de estruturas de apoio ou suporte dos arames da cerca energizada, fabricada em material isolante.

Art. 237. É obrigatória a instalação de placas de advertência a cada 10,00 m (dez metros) de cerca energizada e nos portões ou portas de acesso existentes ao longo da cerca e em cada mudança de sua direção.

§ 1º As placas de advertência de que trata o caput deste artigo deverão, obrigatoriamente, possuir dimensões mínimas de 0,10 m (dez centímetros) por 0,20 m (vinte centímetros) e deverão ter seu texto e símbolos voltados para ambos os lados da cerca, sendo que sua cor de fundo deverá ser, obrigatoriamente, amarela.

§ 2º Os dizeres mínimos das placas de advertência deverão ser os seguintes: "CERCA ENERGIZADA" ou "CERCA ELETRIFICADA" ou "CERCA ELETRÔNICA" ou "CERCA ELÉTRICA".

§ 3º Os dizeres mencionados no parágrafo anterior deverão estar grafados na cor preta e ter altura mínima de 0,02 m (dois centímetros) e espessura mínima de 0,05 m (cinco centímetros).

§ 4º É obrigatória a inserção na placa de advertência de símbolos, grafados na cor preta, que possibilitem a percepção de que a mesma se constitui num sistema dotado de energia elétrica, passível de transmissão de choque.

Art. 238. Os arames utilizados para condução da corrente elétrica da cerca energizada deverão ser, obrigatoriamente, do tipo liso.

Art. 239. Sempre que a cerca energizada for instalada na parte superior de muros, grades, telas ou outras estruturas similares, a altura mínima do primeiro fio de arame energizado deverá ser de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), em relação ao nível do solo da parte externa do imóvel cercado.

Art. 240. Sempre que a cerca possuir fios de arame energizados desde o nível do solo, estes deverão estar separados da parte externa do imóvel, cercados através de estruturas de telas, muros, grades ou similares.

Parágrafo único. O espaçamento horizontal entre os arames energizados e outras estruturas deverá estar situado na faixa de 0,10 m (dez centímetros) a 0,20 m (vinte centímetros) ou corresponder a espaços superiores a 1,00 m (um metro).

Art. 241. Sempre que a cerca energizada estiver instalada em linhas divisórias de imóveis, deverá haver a concordância expressa dos proprietários destes imóveis, no tocante à referida instalação.

Parágrafo único. Na hipótese de haver recusa por parte dos proprietários dos imóveis vizinhos, a referida cerca só poderá ser instalada com ângulo máximo de 45º (quarenta e cinco graus) de inclinação para dentro do imóvel beneficiado.

Art. 242. A empresa ou o técnico responsável pela instalação das cercas energizadas deverá comprovar, por ocasião de sua conclusão ou dentro do período máximo de 1 (um) ano após esta data, as características técnicas da corrente elétrica na cerca instalada.

Subseção II

Das Instalações de Gás Combustível

Art. 243. As instalações permanentes de gás combustível deverão obedecer, no que couber, à legislação de segurança contra incêndios.

Art. 244. As edificações e construções em geral realizadas a partir desta Lei Complementar estão obrigadas a dispor de instalação permanente de gás, assegurando que o armazenamento do combustível se processe fora da edificação, bem como possibilitando a utilização de gás combustível proveniente da rede pública.

Parágrafo único. As edificações existentes no Município, que necessitem de reforma, inclusive, as que foram objeto de declaração de interesse social, e as novas edificações, deverão atender ao disposto no presente artigo.

Art. 245. As instalações permanentes de gás combustível abrangerão o abrigo para botijões, cilindros ou medidores, bem como as canalizações, que se estenderão, obrigatoriamente, desde o alinhamento do imóvel até os compartimentos onde possa haver equipamentos que utilizam gás combustível para qualquer fim, obedecidas as seguintes disposições:

I - nas casas e apartamentos, até os pontos de abastecimento de fogões e fornos nas cozinhas, bem como até o local destinado à instalação de equipamentos para aquecimento de água;

II - nas edificações para lojas, escritórios, hotéis, pensionatos e similares, hospitais, clínicas, prontos-socorros, laboratórios de análises, fisioterapias, asilos e locais de reuniões esportivas, recreativas ou sociais, instituições de ensino, até os pontos de alimentação dos fogões, fornos e demais equipamentos para produção de água quente e vapor;

III - nas edificações para restaurantes, lanchonetes, bares, confeitarias, padarias, mercados e supermercados, até os pontos de abastecimento de fogão, fornos e demais aparelhos utilizados para preparação de alimentos.

§ 1º As instalações, mencionadas no caput deste artigo serão obrigatórias também nas edificações destinadas a outros usos não industriais, ainda que porventura não previstos neste artigo, desde que nas referidas edificações haja equipamentos ou aparelhos para aquecimento ou queima de gás combustível.

§ 2º Quando do uso de gás combustível para fins industriais, não aplicar-se-á as disposições gerais contidas nesta Subseção, devendo cada instalação observar as normas técnicas específicas para o sistema e equipamentos adotados.

Art. 246. O projeto e a construção das instalações permanentes de gás deverão atender as normas técnicas emanadas pela empresa concessionária do serviço público de gás canalizado, as quais serão aplicáveis a todas as tubulações, equipamentos, recipientes e demais aparelhos acessórios, destinados à utilização de gás combustível.

Art. 247. A concessão do Visto de Conclusão somente será efetuada mediante a apresentação prévia de atestado emitido por profissional habilitado no respectivo conselho de classe, declarando, sob sua responsabilidade, que as instalações de gás atendem integralmente ao disposto nesta Subseção.

Art. 248. O cumprimento das disposições desta Subseção será verificado pela autoridade municipal competente, ou ainda através de fiscalização descentralizada, executada por entidade de reconhecida capacitação técnica, mediante convênio de cooperação técnica, cujo teor não deverá incorporar quaisquer ônus para a Administração Municipal.

Seção XXII

Da instalação da caixa de inspeção de gordura

Art. 249. Fica determinada a instalação de caixa de gordura em todas as edificações comerciais, industriais, residenciais e de serviços, no âmbito do município, a qual deverá estar de acordo com a NBR, da ABNT relativa ao seu objeto ser compatível com as normas urbanísticas e construtivas aplicáveis à matéria.

Parágrafo único. As edificações construídas antes do início da vigência desta Lei Complementar estarão sujeitas a esta determinação quando da execução de reformas ou alteração do projeto de construção original.

Seção XXIII

Da instalação da caixa de inspeção na ligação de esgoto

Art. 250. Fica determinada a instalação de caixa de inspeção na ligação de esgoto em todas as edificações comerciais, industriais, residenciais e de serviços, no âmbito do município.

§ 1º A caixa de inspeção de esgoto a que se refere o caput deste artigo deverá estar de acordo com a NBR 8160, da ABNT relativas ao seu objeto ser compatível com as normas urbanísticas e construtivas aplicáveis à matéria.

§ 2º Entende-se por caixa de inspeção de esgoto, a caixa destinada a permitir a inspeção, limpeza, desobstrução, junção, mudanças de declividade ou direção das tubulações, de acordo com o disposto na NBR 8160, da ABNT.

§ 3º As edificações construídas antes do início da vigência desta Lei Complementar estarão sujeitas a esta determinação quando da execução de reformas ou alteração do projeto de construção original.

Seção XXIV

Da Insolação, Ventilação e Iluminação das Edificações

Art. 251. As disposições referentes à insolação, ventilação e iluminação deverão obedecer à legislação aplicável.

§ 1º Para efeito de insolação e iluminação não serão considerados como saliências nem como área construída os beirais de até 0,70 m (setenta centímetros) de largura.

§ 2º Fica autorizada a aprovação de projetos que contem com ventilação forçada de compartimentos sanitários ou renovação mecânica em áreas úmidas, desde que observadas as normas sanitárias aplicáveis.

Seção XXV

Das Dimensões e Áreas Úteis Mínimas dos Compartimentos

Art. 252. Os compartimentos não poderão ter dimensões lineares inferiores às abaixo descritas:

I - salas em habitações: 8,00 m²;

II - salas para escritórios, comércios ou serviços: 10,00 m²;

III - dormitórios: 8,00 m², sendo que quando a edificação possuir 3 ou mais dormitórios o somatório total da área de cada um deles deverá ser dividido e o tamanho mínimo não poderá ser inferior a 6,00m²;

IV - dormitórios coletivos: 5,00 m² por leito;

V - quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00 m²;

VI - dormitório de empregada: 6,00 m²;

VII - salas-dormitórios: 16,00 m²;

VIII - cozinhas: 4,00 m²;

IX - compartimentos sanitários:

a) contendo somente bacia sanitária: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

b) contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

c) contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro: 2,00 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

d) contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório: 2,50 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

e) contendo somente chuveiro: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

f) antecâmaras, com ou sem lavatórios: 0,90 m², com dimensão mínima de 0,90 m;

g) contendo outros tipos ou combinações de aparelhos, a área necessária será aquela destinada a proporcionar a cada um deles um uso cômodo;

h) celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

i) mictórios tipo calha de uso coletivo: 0,60 m em equivalência a um mictório tipo cuba;

j) separação entre mictórios tipo cuba: 0,60 m, de eixo a eixo.

X - vestiários: 6,00 m²;

XI - largura de corredores e passagens:

a) em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares: 0,90m;

b) em outros tipos de edificação: quando de uso comum ou coletivo: 1,20 m e quando de uso restrito, poderá ser admitida redução de até 0,90 m.

XII - compartimentos destinados a outros fins, metragem linear sujeita a justificação.



Art. 253. As escadas não poderão ter dimensões inferiores às estabelecidas em normas específicas e, quando não previstas nestas normas específicas, aplicam-se as medidas abaixo:

I - degraus, com piso (p) e espelho (e), atendendo à relação: $0,60\text{ m} \leq 2e + p \leq 0,65\text{ m}$;

II - larguras:

a) quando de uso comum ou coletivo: 1,20 m;

b) quando de uso restrito poderá ser admitida redução até 0,90 m;

c) quando, no caso especial de acesso a jiras, torres, adegas e situações similares: 0,60 m.

Parágrafo único: As escadas de segurança obedecerão às normas baixadas pelos órgãos competentes.

Art. 254. Os pés-direitos não poderão ser inferiores ao estabelecido pela NBR 15.575:

I - nas habitações:

a) salas e dormitórios e demais cômodos: 2,50 m;

b) garagens: 2,30 m;

c) banheiros, cozinhas e área de serviço: 2,30 m;

II - nas edificações destinadas a comércio e serviços:

a) em pavimentos térreos: 3,00 m;

b) em pavimentos superiores: 2,70 m;

c) garagens: 2,30 m;

III - nas escolas:

a) nas salas de aulas e anfiteatros: valor médio 3,00 m;

b) instalações sanitárias: 2,50m;

IV - em locais de trabalho:

a) indústrias, fábricas e grandes oficinas: 4,00 m, podendo ser permitidas reduções até 3,00 m, segundo a natureza dos trabalhos;

b) outros locais de trabalho: 3,00 m podendo ser permitidas reduções até 2,70 m, segundo a atividade desenvolvida;

V - em salas de espetáculo, auditórios e outros locais de reunião: 6,00 m, podendo ser permitidas reduções até 4,00 m, em locais de área inferior a 250 m², sendo que nas frisas, camarotes e galerias: 2,50 m;

VI - em garagens: 2,30 m;

VII - em porões ou subsolos, os previstos para fins a que se destinarem;

VIII - em corredores e passagens: 2,50 m;

IX - em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares: 3,00 m;

X - em outros compartimentos, os fixados pela autoridade sanitária competente, segundo o critério de similaridade ou analogia.

Seção XXVI Das Habitações até 60 m²

Art. 255. Considera-se habitação de interesse social, a habitação com no máximo 60,00m², construída por entidades privadas ou públicas de administração direta ou indireta que se enquadrem nas seguintes condições:

I - não possuam compartimentos com área superior a 12 m² (doze metros quadrados);

II - no total da unidade autônoma não possua área útil superior a:

a) 40 m² (quarenta metros quadrados) para unidade de um dormitório;

b) 60,00m² (sessenta metros quadrados) para unidade de dois ou três dormitórios.

Parágrafo único. No projeto e construção da habitação de interesse social serão admitidas as medidas mínimas correspondentes ao pé direito de 2,40 m em todas as peças; área útil de 6,00 m² nos quartos, desde que um ao menos tenha 8,00 m²; área útil de 4,00 m² na cozinha e de 2,00 m² no compartimento sanitário.

Seção XXVII Das Disposições Diversas

Art. 256. Os sistemas privados de abastecimento de água ou de disposição e coleta de esgotos deverão ser submetidos à aprovação da autoridade sanitária municipal.

§ 1º Os poços e fossas, bem como a disposição e coleta de efluentes no solo, deverão obedecer às normas da ABNT e a legislação estadual pertinente.

§ 2º Os poços de suprimento de água considerados inservíveis, que não satisfaçam as exigências desta Lei Complementar, deverão ser aterrados.

§ 3º Cada prédio deverá ter um sistema independente de afastamento de águas residuais.

Art. 257. Nas edificações que tiverem mais de três andares além do térreo haverá, obrigatoriamente, pelo menos um elevador, não dispensando a existência de escada.

Parágrafo único. Deverá existir, obrigatoriamente, acesso entre o hall do (s) elevador (es) e o hall da escada.

Art. 258. A composição arquitetônica das fachadas não está sujeita a qualquer restrição por parte da Prefeitura, exceto para os locais em que forem estabelecidas normas que visem à solução estética ou funcional do conjunto e a proteção do patrimônio.

Art. 259. Para o uso de marquise deverão ser obedecidas as seguintes condições:

I - largura igual ou inferior a 1/2 (metade) da largura da calçada com, no máximo, 1,00 m (um metro);

II - altura entre 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e 4,00 m (quatro metros);

III - marquises construídas de material resistente, impermeável, não passível de fragmentação, devendo seus eventuais apoios de parede estar, no mínimo, a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) acima do ponto mais elevado do passeio público;

IV - o escoamento das águas pluviais das marquises deverá ser feito por condutores embutidos na fachada, que as despejarão na sarjeta, passando sob o passeio público.

Art. 260. Serão permitidos nos recuos elementos arquitetônicos, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,50 m (cinquenta centímetros) de profundidade.

Art. 261. Não serão permitidas saliências de quaisquer espécies sobre o alinhamento da via pública até a altura das marquises.

§ 1º Acima da altura das marquises, em projeção sobre o alinhamento, não será permitida a construção em balanço, de recintos fechados ou quaisquer outras saliências, exceto a construção de balcões.

§ 2º Os balcões não poderão ultrapassar 1,00 m (um metro) do plano vertical das fachadas, com peitoris de altura máxima de 1,00 m (um metro), sem divisões ou fechamentos acima dos peitoris de qualquer espécie e obedecendo ao recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), em relação às laterais das edificações.

Art. 262. Os toldos a serem instalados no alinhamento dos edifícios deverão observar as seguintes condições:

I - balanço máximo não poderá ultrapassar o plano vertical situado à 2/3 (dois terços) da largura da calçada, além do alinhamento;

II - distendidos, no máximo, a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) do nível da calçada;

III - não prejudicarem a arborização e a iluminação pública, nem ocultarem placas de nomenclatura das vias públicas.

Art. 263. As chaminés deverão ser construídas com altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), além da altura do telhado, de modo a não causar incômodos à vizinhança.

CAPÍTULO II

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EDIFICAÇÕES

Seção I Das Construções de Madeiras ou Similares

Art. 264. É permitido a construção de edificações de madeira, estrutura de aço "steel frame" ou outros materiais similares, para fins residenciais, desde que obedçam às seguintes condições:

I - as paredes externas dos dormitórios deverão oferecer isolamento térmico e acústico;

II - o material empregado deverá ter tratamento que o torne impermeável;

III - as paredes deverão ter embasamento de alvenaria, concreto ou material similar, com altura mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros), acima do solo circundante;

IV - quando a madeira for devidamente tratada contra a ação da umidade, conforme atestado fornecido por laboratório de comprovada idoneidade ou no caso de construção em aço, a altura fixada no inciso anterior, poderá ser reduzida para 0,15 m (quinze centímetros).

Parágrafo único. Será permitida a construção de habitações de madeira agrupadas duas a duas, desde que a parede divisória entre ambas, em toda sua extensão e até 1,00 m (um metro) acima do ponto mais elevado do telhado, seja de madeira incombustível.

Seção II Do uso de contêineres para fins residenciais e comerciais

Art. 265. É permitida utilização de contêineres em construções para fins comerciais e residenciais no âmbito do município condicionada ao atendimento das disposições desta Lei Complementar, do PDD e das normas relativas à acessibilidade.

§ 1º A permissão de que trata o caput deste artigo fica condicionada, ainda, ao atendimento das normas da ABNT e à apresentação de laudo expedido por profissional habilitado, atestando a descontaminação e habitabilidade do contêiner.

§ 2º Nos contêineres o pé direito mínimo fica vinculado às suas dimensões.

Seção III Dos Estacionamentos

Art. 266. Os locais para estacionamento ou guarda de veículos são classificados conforme segue:

I - privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial;

II - coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;

III - comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

Art. 267. Para fins do disposto na presente Seção, consideram-se as seguintes disposições:

I - acesso de veículos: o espaço compreendido entre a guia da via pública e o alinhamento;

II - circulação interna de veículos: a faixa interna ao terreno, em nível ou em rampa, que começa no alinhamento e vai até o espaço de manobra fronteiro às vagas, inclusive nos trechos onde não exista acesso a vaga;

III - espaço de manobra de veículos: a área fronteira às vagas;

IV - vaga: espaço delimitado destinado à parada de veículo.

Art. 268. Deverão ser garantidos aos pedestres e pessoas com deficiência – PCD, circulação e acesso à edificação independentes daqueles destinados aos veículos, exceto na habitação unifamiliar.

Art. 269. Os estacionamentos coletivos e comercial deverão dispor de área de acomodação localizada no interior do imóvel de, no mínimo, 5,00m (cinco metros) entre o alinhamento e a rampa interna de veículos.

Art. 270. O espaço mínimo necessário para estacionar veículos, excetuadas as áreas de circulação e acessos, obedecerá às dimensões e áreas abaixo estabelecidas, de acordo com o tipo de veículo e posição de estacionamento, conforme abaixo:

I - veículos de passeio ou utilitários:

a) em ângulos de: 30°, 45°, 60° e 90°:

1. veículos grandes: área mínima de 12,00 m² (doze metros quadrados), largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e profundidade mínima de 5,00 m (cinco metros);

2. veículos médios e pequenos: área mínima de 9,90 m² (nove metros e noventa centímetros quadrados), largura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

b) em paralelo:

1. veículos grandes: área mínima de 14,40 m² (catorze metros e quarenta centímetros quadrados), largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e profundidade mínima de 6,00 m (seis metros);

2. veículos médios e pequenos: área mínima de 12,10 m² (doze metros e dez centímetros quadrados), largura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

II - veículos leves de carga e/ou micro-ônibus:

a) em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°: área mínima de 24,80 m² (vinte quatro metros e oitenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,10 m (três metros e dez centímetros) e profundidade mínima de 8,00 m (oito metros);

b) em paralelo: área mínima de 27,90 m² (vinte sete metros e noventa centímetros quadrados), largura mínima de 3,10 m (três metros e dez centímetros) e profundidade mínima de 9,00 m (nove metros).

III - veículos médios de carga:

a) em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°: área mínima de 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados), largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 10,00 m (dez metros);

b) em paralelo: área mínima de 38,50 m² (trinta e oito metros e cinquenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 11,00 m (onze metros).

IV - ônibus:

a) em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°: área mínima de 38,40 m² (trinta e oito metros e quarenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 12,00 m (doze metros);

b) em paralelo: área mínima de 41,60 m² (quarenta e um metros e sessenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 13,00 m (treze metros).

Art. 271. O índice de ocupação e aproveitamento do lote não se aplica aos subsolos utilizados exclusivamente para estacionamento de veículos, podendo ocupar todo o lote, desde que observadas as disposições do PDD, quanto à permeabilidade do solo.

§ 1º A área construída para estacionamento de veículos não entra no cálculo para efeito de verificação do número de vagas necessárias.

§ 2º Fica dispensada a reserva de espaços para estacionamento, nas residências unifamiliares, situada em pavimento acima de prédio comercial ou de serviços.

§ 3º No subsolo poderá ser feita a execução de reservatório para captação de água de chuva e posterior lançamento ao solo, mediante apresentação de projeto, como alternativa de obra para permeabilidade do solo no local.



Art. 272. As edificações existentes que não atendam às disposições desta Lei Complementar, em relação à reserva de espaço para estacionamento de veículos, deverão atender as referidas exigências, quando da reforma com ampliação de área construída, maior que 10% (dez por cento) do total de sua área.

Art. 273. É exigido reserva de espaços cobertos ou não para estacionamento de veículos de passeio, utilitários, de carga, micro-ônibus e ônibus, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diversos usos, obedecidos os seguintes mínimos:

I - uso residencial unifamiliar:

a) 1 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada unidade de habitação até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída, exceto para as residências com área de até 70,00 m² (cinquenta metros quadrados);

b) 02 (dois) espaços para veículos médios ou pequenos para unidades de habitação entre 200,01 m² (duzentos metros e um centímetro quadrado) a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

c) 03 (três) espaços para veículos médios ou pequenos para unidades habitacionais que ultrapassem 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

II - uso residencial plurifamiliar:

a) 1 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada unidade de habitação até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil construída, considerando-se que, do total de espaços necessários, 30% (quarenta por cento) devem possuir dimensões para veículos grandes;

b) 02 (dois) espaços para veículos médios ou pequenos para cada unidade de habitação entre 150,01 m² (cento e cinquenta metros e um centímetro quadrado) e 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área útil construída, considerando-se que, do total de espaços necessários, 30% (quarenta por cento) devem possuir dimensões para veículos grandes;

c) 03 (três) espaços para veículos para cada unidade de habitação que ultrapasse 250,01 m² (duzentos e cinquenta metros e um centímetro quadrado) de área útil construída, considerando-se que, do total de espaços necessários, 40% (quarenta por cento) devem possuir dimensões para veículos grandes e 60% (sessenta por cento) para veículos médios ou pequenos.

d) reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas para PCD e o número de vagas em bicicletário, será no mínimo 5% (cinco por cento) do número de unidades habitacionais, podendo ser estacionadas no sentido horizontal ou vertical.

e) para empreendimentos até 99 (noventa e nove) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 02 (duas) vagas para visitantes, sendo 01 para idosos, 01 para PCD.

f) para empreendimentos entre 100 (cem) e 300 (trezentas) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 01 (uma) vaga para visitantes a cada 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais, dentre elas 01 para idosos, 01 para PCD.

g) para empreendimentos acima de 300 (trezentas) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 01 (uma) vaga para visitantes a cada 20 (vinte) unidades habitacionais, dentre elas 01 para idosos, 01 para PCD.

e) para empreendimentos até 99 (noventa e nove) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 03 (três) vagas externas para visitantes, sendo 01 para idosos, 01 para PCD e 01 para carga e descarga;

f) para empreendimentos entre 100 (cem) e 300 (trezentas) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 01 (uma) vaga externa para visitantes a cada 20 (vinte) unidades habitacionais, dentre elas 01 para idosos, 01 para PCD e 01 para carga e descarga;

g) para empreendimentos acima de 300 (trezentas) unidades habitacionais, reservar, no mínimo: 01 (uma) vaga externa para visitantes a cada 16 (dezesesseis) unidades habitacionais, dentre elas 01 para idosos, 01 para PCD e 01 para carga e descarga;

III - shopping centers:

a) 01 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada 25,00 m² (vinte cinco metros quadrados) de área construída;

b) reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas para PCD e 5% para idoso e 5% (cinco por cento) do total de vagas destinadas para automóveis, resguardadas no mínimo cinco vagas para bicicletas, incluindo a instalação de bicicletário.

IV - supermercados, bancos, lojas, conjunto de lojas:

a) 01 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída, ficando isenta a edificação com até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

b) reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas para PCD e 5% para idoso e 5% (cinco por cento) do total de vagas destinadas para automóveis, resguardadas no mínimo cinco vagas para bicicletas, incluindo a instalação de bicicletário.

V - serviços em geral: 01 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída, observando-se o mínimo de 01 (um) espaço por unidade, ficando isenta a edificação com até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

VI - uso industrial: 01 (um) espaço para um veículo de passeio ou utilitário para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída e, de acordo com as necessidades da atividade industrial, deverão ser deixados espaços para estacionamento ou guarda de veículos de carga leves ou médias, micro-ônibus ou ônibus, ficando isenta a edificação com até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

VII - nos empreendimentos, atividades e projetos geradores de tráfego (PGT), os critérios serão fixados pela SEMUTTRAN.

VIII - para atividades que tecnicamente sejam comprovadas pelo interessado e não necessitem das vagas acima poderão ter as vagas reduzidas e ou eliminadas por parecer da SEMUTTRAN.

§ 1º Para atendimento do disposto no caput deste artigo é facultado, para os usos mencionados nos incisos III ao VII, a locação, num raio de até 200,00 m (duzentos metros), de imóvel ou de vagas em estacionamento(s) regulares já existente(s), devendo a comprovação ser feita através do respectivo contrato locatício com firmas reconhecidas.

§ 2º Se tecnicamente não for possível implantar vagas externas para visitantes do empreendimento, pode-se solicitar à SEMUTTRAN, através de justificativa assinada por responsável técnico para que as vagas de visitantes possam ser, parcialmente ou totalmente, internas ao empreendimento.

Art. 274. Nos edifícios de habitação coletiva (apartamentos) ou de serviços deverá ser indicado o esquema de circulação de veículos na garagem, bem como demonstrada a possibilidade de acesso, saída e estacionamento nas vagas.

§ 1º Nos edifícios comerciais e prestação de serviços a circulação de veículos poderá ser realizada por serviço de manobrista permitindo vagas presas deste que estas vagas estejam em local apropriado para estacionamento e que não estejam situadas no recuo frontal da edificação.

§ 2º As rampas de acesso à garagem terão declividade máxima de 20% (vinte por cento), devendo ser indicadas, em corte, as cotas de nível da calçada, na entrada da garagem e do (s) pisos do (s) subsolo (s).

§ 3º Os elementos estruturais, indicados na planta da garagem, não poderão ter suas posições e dimensões alteradas em relação ao projeto aprovado e, caso ocorram quaisquer alterações, deverá ser feita nova análise da área de estacionamento, verificando-se a obediência às disposições deste artigo.

Seção IV

Da aprovação de habitações coletivas tipo "kitnet"

Art. 275. Nas edificações novas de habitações coletivas tipo "kitnet", no projeto e construção serão admitidos os seguintes mínimos:

I - sala-dormitório, área útil de 16,00 m² e largura mínima de 2,50 m;

II - copa-cozinha, área útil de 4,00 m² e largura mínima de 2,00 m;

III - área útil de 2,50 m² no compartimento sanitário e largura mínima de 1,50 m;

IV - lavanderia;

V - estacionamento, entrada mínima de 3,00 m, reservando mínimo de 1 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada unidade e contendo área de manobra de, no mínimo, 5,00 m.

Seção V

Garagens Coletivas

Art. 276. Observada a legislação estadual relativa a projetos de proteção e combate a incêndios, as garagens coletivas obedecerão às seguintes prescrições:

I - a estrutura, as paredes, os pisos, os forros, as escadas e as rampas deverão ser executadas com material incombustível;

II - os pisos deverão ser revestidos de concreto, asfalto, paralelepípedos ou material equivalente;

III - devem possuir dispositivos que assegurem ventilação permanente;

IV - não poderão ter ligação direta com dormitório;

V - deverão ter acesso com largura mínima de 3,00 m (três metros);

VI - deverão ter dois acessos independentes, quando a área construída for igual ou superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

VII - deverão ter rampas de acesso com declividade máxima de 20% (vinte por cento);

VIII - deverão ter compartimentos sanitários com bacia, mictório e lavatório, destinados aos usuários, independentes para ambos os sexos, na proporção de 01 para cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída, quando não constituírem parte integrante de edifício de habitação coletiva ou de escritório;

IX - deverão ter compartimentos sanitários com bacia, lavatórios, chuveiro e vestiário destinados aos empregados, na proporção de 01 para cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

X - deverão ter cobertura de material incombustível e impermeável;

XI - deverão ter barras impermeáveis lisas e resistentes a frequentes lavagens, até a altura de 2,00 m (dois metros) nas paredes.

Seção VI

Normas Técnicas para Construção, Implantação e Ampliação de Cemitérios.

Art. 277. Os cemitérios públicos e particulares terão seus requisitos mínimos de construção, implantação e ampliação, estabelecidos nesta Lei Complementar, observadas as demais exigências da legislação estadual, em especial o Código Sanitário Estadual e suas alterações.

§ 1º É vedado o sepultamento em áreas de preservação permanente (APP), assim definidas pelo Código Florestal.

§ 2º A implantação de cemitérios em áreas de proteção ambiental (APA) ou naquelas que possuam rochas predominantemente calcárias ou fraturadas, dependerá de licenciamento de projeto de construção de sepulturas vedadas.

Art. 278. A área do cemitério deve ser contornada, em todo o seu perímetro, por vias locais com largura mínima de 9,00 m (nove metros), sendo 7,00 m (sete metros) de leito carroçável e 2,00 m (dois metros) de calçada, contados a partir do alinhamento existente.

Art. 279. Quando da construção, implantação e alteração de cemitérios, os respectivos projetos deverão ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, acompanhados dos pareceres técnicos dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

§ 1º O COMDEMA deverá exarar parecer sobre os estudos no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de seu protocolo junto à Secretaria do COMDEMA.

§ 2º Não havendo manifestação do COMDEMA, no prazo estipulado, o processo deverá seguir seus trâmites à revelia.

Art. 280. Os cemitérios somente poderão ser construídos em áreas elevadas, na contravente de águas que possam alimentar poços ou qualquer fonte de abastecimento d'água.

Art. 281. Nas áreas destinadas aos sepultamentos, as declividades devem ser de, no mínimo, 5% (cinco por cento) e, no máximo, 15% (quinze por cento), não sendo permitido o plantio de árvores.

Art. 282. No entorno da área de inumação não deve haver construção de residências e de captação de água, num raio de 35,00 m (trinta e cinco metros).

Art. 283. Do projeto de implantação de cemitério deverá constar, obrigatoriamente:

I - uma área de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do total do projeto, destinada à arborização e jardinagem;

II - uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total, reservada a indigentes, com sepultamento gratuito;

III - estacionamento em uma área interna, na proporção mínima de 01 (uma) vaga para cada 100 (cem) jazigos.

§ 1º Como alternativa à exigência contida no inciso I, deste artigo, poderá ser implantada faixa de, no mínimo, 25,00 m (vinte e cinco metros), contados das divisas do cemitério, na qual poderão:

I - ser disponibilizadas vagas para estacionamento, na proporção de uma vaga para cada árvore; ou

II - ser implantada via de circulação interna, ocupando, no máximo, 9,00 m (nove metros) da largura da faixa descrita neste parágrafo, devendo estar localizada no limite da área de sepultamento.

§ 2º Os Cemitérios Parques ficam dispensados dos 30% (trinta por cento) de áreas arborizadas e ajardinadas, devendo manter apenas a faixa de 25,00 m (vinte e cinco metros), prevista no parágrafo anterior.

Art. 284. As carneiras deverão obedecer, internamente, as seguintes dimensões:

I - largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);

II - altura mínima de 0,60 m (sessenta centímetros);

III - comprimento mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 285. As carneiras poderão ser sobrepostas ou justapostas, de modo a formar um jazigo ou conjunto de jazigos, obedecendo as seguintes características:

I - nos casos de caixas de sepulturas sobrepostas, estas deverão ser de concreto armado ou tijolos revestidos de material impermeável;

II - a sobreposição poderá ser de, no máximo, 4 (quatro) carneiras;

III - a justaposição poderá ser de, no máximo, 50 (cinquenta) jazigos;

IV - a cada 50 (cinquenta) jazigos justapostos deverão ser previstos corredores de passagem, com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

§ 1º O fundo das valas, quando não inteiramente vedadas, para a construção de jazigos justapostos, deverá ser compactado até atingir permeabilidade entre 10-3 a 10-7 cm/s;

§ 2º O fundo das covas, quando desprovida de jazigos vedados, deve receber o mesmo tratamento descrito no parágrafo anterior.

§ 3º O nível do fundo de covas, valas ou jazigos deve situar-se, no mínimo, a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do lençol freático.

§ 4º No fundo do jazigo ou cova, antes do sepultamento, deve ser feita a disposição de material oxidante, como a cal virgem.

Art. 286. Os cemitérios devem ser dotados de poços piezométricos, construídos de acordo com normas técnicas vigentes, para possibilitar a determinação do nível do lençol freático, a coleta e análise trimestral de amostras de água.

§ 1º Deverá ser apresentado um plano de monitoramento da qualidade das águas do lençol freático, onde estejam contempladas, no mínimo, medições de demanda bioquímica de oxigênio (DBO); potencial hidrogeniônico (pH); coliformes totais; contagem bacteriológica e nível do lençol freático.

§ 2º As primeiras medições deverão ser realizadas antes do início das atividades dos cemitérios.

Art. 287. O projeto de drenagem deve ser executado, de modo a evitar infiltração de água nos jazigos e covas, bem como qualquer erosão no terreno.

Art. 288. Os fornos crematórios e incineradores deverão atender às normas técnicas vigentes e seus projetos devem estar licenciados nos órgãos de controle ambiental municipal, estadual e federal competentes.

Parágrafo único. Os incineradores deverão ser construídos contíguos às salas de exumação, tendo comunicação direta com as mesmas.



Art. 289. Deverá ser apresentado um plano para destinação final de resíduos de exumações e/ou das cinzas provenientes dos incineradores.

Art. 290. A Prefeitura Municipal aprovará os projetos para a construção, a ampliação e a modificação de cemitérios, se preencherem todos os requisitos presentes nesta Lei Complementar.

Seção VII Da Numeração

Art. 291. Os prédios existentes, bem como os que vierem a ser construídos, serão obrigatoriamente numerados.

§ 1º Nos prédios a serem numerados oficialmente serão distribuídos números que correspondam à distância em metros entre o início do logradouro e o centro da entrada do imóvel sobre o alinhamento, sendo que os imóveis situados à direita do logradouro, no sentido crescente de numeração, terão números pares e os situados à esquerda terão números ímpares.

§ 2º Os terrenos não edificados terão a sua numeração referida ao centro do mesmo.

§ 3º Os terrenos com mais de um prédio, com ocupação independente, receberão números distintos, com referência à numeração da entrada pela via pública.

§ 4º As entradas de condomínios terão numeração pela via pública.

Seção VIII Dos Recuos das Edificações

Subseção I Edificação de até nove metros de altura

Art. 292. Toda edificação de até 9,00 m (nove metros) de altura, contados da diferença de nível entre a laje da cobertura e o piso do pavimento térreo, deverá obedecer o recuo frontal mínimo estabelecido nos Quadros 3 e 4 do ANEXO III e folha 2 do ANEXO IV desta Lei Complementar, ficando dispensada de recuo lateral ou de fundo, desde que não haja abertura comunicando-se com o exterior do prédio.

§ 1º No caso de lotes de esquina, o recuo frontal deverá ser aplicado em relação ao principal acesso da edificação, lotes com áreas superiores a 500,00 m² os recuos deverão ser observados em todo o alinhamento do lote.

§ 2º Nos lotes com frente para duas ou mais vias públicas, exceto os de esquina, deverá ser obedecido o recuo frontal mínimo estabelecido em folha 2 do ANEXO IV desta Lei Complementar, em relação a todos os alinhamentos.

§ 3º Para a construção de garagens de veículos, para fins residenciais, com acesso direto da via pública, será dispensado o recuo frontal a que se refere o caput deste artigo, desde que sua largura, adicionada à largura da guarita, conforme o caso, não ultrapasse 2/3 (dois terços) da largura do lote, medida no alinhamento da testada da garagem e, sendo necessária rampa de acesso, esta deverá ser executada a partir do alinhamento para dentro do lote.

§ 4º Nas faces dos quarteirões que possuam ao menos 50% (cinquenta por cento) do total das construções existentes regulares ou não, sem observar o recuo frontal mínimo estabelecido por esta Lei Complementar, será dispensado o referido recuo também para as novas edificações.

§ 5º As coberturas de bombas em postos de abastecimento estão dispensadas de observar os recuos frontais, desde que seus pilares estejam recuados, conforme estabelece o caput deste artigo.

Subseção II Edificações acima de nove metros de altura

Art. 293. Todo prédio acima de 9,00 m (nove metros) de altura, contados da diferença de nível entre a laje de cobertura e o piso do pavimento térreo, deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos:

I - recuo frontal: deverá observar o disposto nos Quadros 3 e 4 do ANEXO III e folha 3 do ANEXO IV desta Lei Complementar;

II - recuos laterais: 3,00 m (três metros);

III - recuo de fundo: 3,00 m (três metros), exceto edícula.

§ 1º No caso de lotes de esquina, os recuos frontais deverão ser aplicados em relação às testadas existentes.

§ 2º Nos lotes com frente para duas ou mais vias públicas, exceto os de esquina, deverá ser obedecido o recuo frontal mínimo estabelecido em folha 3 do ANEXO IV desta Lei Complementar, em relação a todos os alinhamentos.

Subseção III Das Guaritas, Lixeiras e Reservatórios de Água

Art. 294. Os recuos frontal e lateral ficam dispensados no caso de construção de guaritas, desde que estas possuam um único pavimento e tenham área útil edificada de 10,00 m² (dez metros quadrados), bem como não possuam balanços de saliências sobre a calçada ou passeio público.

Parágrafo único. Os reservatórios de água que não ultrapassem 9,00 m (nove metros) de altura e as lixeiras, ficam dispensados da observação dos recuos frontal e lateral.

Subseção IV Dos sub-solos e sobressolo

Art. 295. Os subsolos e sobressolo deverão observar os recuos desta Lei Complementar.

§ 1º Os subsolos serão dispensados dos recuos frontais, laterais e de fundos, desde que destinados à garagem de veículos, depósitos de material em condomínios residenciais, comerciais e hotéis e suas coberturas, sejam horizontais e contínuas, não possuam altura superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), medida do principal acesso da edificação, respeitados os índices de permeabilidade estabelecidos no PDD.

§ 2º Para quaisquer outras destinações de uso do subsolo deverão ser obedecidos os recuos mínimos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 3º Os subsolos em terreno em declive deverão respeitar o GAM de 9,00m nas divisas do lote, acima disso terão que ser respeitados os recuos estabelecidos no art. 293, retro.

§ 4º Os sobressolos deverão observar os recuos estabelecidos no art. 292, retro não podendo ultrapassar 9,00 (nove metros) de altura contados do pavimento térreo.

§ 5º No caso de lotes de esquina, havendo recuo de chanfro ou curva de concordância do alinhamento, o referido recuo deverá observar o pé direito total do subsolo.

Seção IX Dos Helipontos

Art. 296. Para obtenção do alvará de licença para implantação de helipontos, o interessado deverá solicitar a aprovação do projeto na SEMOB, observando as normas descritas no art. 146, retro, bem como os recuos mínimos de 10 (dez) metros em relação a todas as divisas do lote.

Parágrafo único. Além do disposto no caput do presente artigo a implantação de heliponto dependerá de prévia autorização da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e do Ministério da Aeronáutica, observadas as competências de cada um deles e, ainda, de Estudo de Impacto de Vizinhança, podendo a SEMOB solicitar outros documentos necessários à análise do licenciamento.

TÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I

DO AUTO DE EMBARGO E DO AUTO DE INFRAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE MULTA

Art. 297. As obras que não obedecerem ao projeto previamente aprovado ou às prescrições desta Lei Complementar, serão embargadas até que o interessado cumpra as notificações da Prefeitura, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito.

Art. 298. São requisitos para a lavratura do Auto de Embargo: nome e domicílio do (s) infrator (es); localização da obra embargada; enquadramento no dispositivo legal infringido; data do embargo; assinatura do (s) infrator (es), se o quiser (em) fazer; assinatura do servidor público municipal responsável pela autuação.

§ 1º O Auto de Embargo será entregue pessoalmente ao responsável ou seu representante legal, ou enviado por via postal com aviso de recebimento e, na impossibilidade de ambos, o Auto de Embargo será publicado no Diário Oficial do Município.

§ 2º Uma vez lavrado o Auto de Embargo, a Prefeitura intimará o infrator a recolher a multa na qual houver incorrido, fixando o prazo para a regularização da obra.

§ 3º O prazo a que se refere o parágrafo anterior será de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado, após o interessado apresentar justificativa técnica e obter parecer favorável da SEMOB, a qual estipulará novo prazo.

§ 4º Durante o prazo concedido para a regularização da obra embargada, o infrator somente poderá executar os serviços necessários ao atendimento da intimação.

§ 5º Se não for imediatamente acatado o Auto de Embargo, a Prefeitura tomará as providências legais administrativas e judiciais cabíveis.

Art. 299. Quando estiver regularizada a obra embargada, o infrator solicitará a competente vistoria para o levantamento do embargo, sendo este concedido por escrito, somente após o recolhimento da multa imposta e regularização da obra ou cumprimento das prescrições determinadas por esta Lei Complementar.

Art. 300. As multas de que trata esta Lei Complementar serão lavradas através de Auto de Infração e Imposição de Multa, intimando-se o infrator a comparecer à Prefeitura, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, para apresentação de defesa escrita, sendo assegurado ao infrator o direito ao contraditório e ampla defesa.

§ 1º O julgamento das defesas compete:

I - em primeira instância, ao Secretário Municipal de Obras;

II - em segunda instância, ao Prefeito Municipal.

§ 2º Se o interessado não apresentar defesa ou esta for julgada improcedente, a multa devida deverá ser recolhida dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do novo aviso, sendo que depois de decorrido este prazo sem o pagamento da multa respectiva, a Prefeitura tomará as providências para inscrição do débito como dívida ativa do Município.

Art. 301. São requisitos para a lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa: nome, domicílio e qualificação do infrator e/ou imóvel identificado através da Divisão de Cadastro Técnico Municipal; localização da obra ou edificação; enquadramento no dispositivo legal infringido; valor da multa aplicada em números e por extenso; data de lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa; e assinatura do servidor público municipal responsável pela autuação.

Parágrafo único. O Auto de Infração e Imposição de Multa deverá ser entregue pessoalmente ao responsável ou seu representante legal, sendo que na impossibilidade de sua realização, poderá ser feita por via postal com aviso de recebimento (AR), no endereço constante do cadastro municipal, sendo considerado entregue no recebimento do (AR) independentemente de ser proprietário do imóvel, devendo, após ser publicada no Diário Oficial do Município.

CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 302. São infrações à presente Lei Complementar aquelas a seguir relacionadas e cujas penalidades se encontram abaixo discriminadas, expressas em moeda corrente nacional e corrigidas, anualmente, pelo índice oficial adotado pelo Município:

I - iniciar serviços de terraplenagem e do sistema de circulação, sem prévia licença da Prefeitura: multa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

II - iniciar serviços de execução de equipamentos urbanos, sem a competente licença da Prefeitura: multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

III - não afixar a placa prevista no art. 50 desta Lei Complementar: multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

IV - executar obras e serviços em desacordo com o projeto aprovado: multa de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

V - não atender às notificações da Prefeitura: multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

VI - não obedecer ao prazo de execução dos equipamentos urbanos exigidos ou o cronograma detalhado estabelecido: multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por cada equipamento ou serviço;

VII - pela execução de loteamento ou condomínio sem a competente licença da Prefeitura: multa de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

VIII - impedir o acesso de servidores públicos ou agentes terceirizados em funções públicas ao interior de condomínios e de loteamentos fechados, para execução ou manutenção dos equipamentos urbanos: multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

IX - efetuar a venda de habitação de interesse social sem atendimento dos requisitos desta Lei Complementar: multa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e impedimento de licenciamento de novo empreendimento no prazo de 02 (dois) anos da aplicação da penalidade;

X - executar obra ou demolição sem o competente alvará de execução: multa ao proprietário/possuidor de R\$ 1.000,00 (mil reais);

XI - ausência de alvará de execução e/ou projeto e/ou memorial aprovado no local da obra: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

XII - habitar edificação sem o Visto de Conclusão: multa ao proprietário/possuidor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

XIII - ausência de autorização: multa ao proprietário/possuidor de R\$ 1.000,00 (mil reais);

XIV - constatação de não veracidade nas declarações apresentadas nos pedidos de licenciamento: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 1.000,00 (mil reais);

XV - desvirtuamento da licença: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 1.000,00 (mil reais);

XVI - não atendimento a qualquer disposição desta Lei Complementar: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XVII - não atendimento de intimação/notificação: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XVIII - não atendimento ao auto de embargo: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais);

XIX - ausência da placa de identificação de obra: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XX - utilizar o logradouro público como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXI - inexistência de tapume em obra ou em desacordo com a legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

XXII - não retirar o tapume da calçada após o serviço de fachada ou obra paralisada por mais de 30 (trinta) dias: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

XXIII - executar construção em desacordo ao alinhamento e nivelamento existente ou fornecido pela Prefeitura e/ou não atendimento aos recuos: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 1.000,00 (mil reais);

XXIV - utilizar madeira sem Documento de Origem Florestal - DOF: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 500,00 (quinhentos reais);

XXV - descarte de material em desacordo com a legislação municipal: multa ao responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXVI - declividade e/ou dimensões de rampa acessível em desacordo com esta Lei Complementar: multa ao responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXVII - falta de segurança aos trabalhadores e/ou pedestres e/ou vizinhos: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXVIII - mobiliário ou qualquer obstrução de logradouro público dificultando acesso de veículos, trânsito de pedestres e visibilidade de motoristas: multa ao proprietário/possuidor de R\$ 500,00 (quinhentos reais);

XXIX - não atendimento ao horário marcado para demolição e/ou fechamento para utilização de logradouro público: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 500,00 (quinhentos reais);



XXX - inexistir projeto de proteção e combate a incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros no local: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XXXI - retirar equipamentos de proteção de combate a incêndios, após vistoria final do Corpo de Bombeiros: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XXXII - usar as instalações e equipamentos de proteção a incêndios para outros fins: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

XXXIII - danificar ou não manter em perfeito estado de conservação e funcionamento as instalações de proteção contra incêndios: multa ao proprietário/ possuidor de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XXXIV - alterar qualquer medida de segurança contra incêndio, sem aprovação do Corpo de Bombeiros: multa ao proprietário/possuidor/ responsável técnico de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

XXXV - não execução de calçada, execução de calçada sem respeito à faixa livre para pedestres e/ou outras disposições da legislação municipal ou falta de manutenção da calçada: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico, conforme o caso, proporcional ao comprimento da testada até 10,00 m (dez metros) - multa de R\$ 800,00 (oitocentos reais) e, a cada 1,00 m (um metro) de comprimento além desta medida será acrescido o valor de R\$ 80,00 (oitenta reais);

XXXVI - executar rampa de acesso de veículos em desacordo com as disposições da legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

XXXVII - despejo de água pluvial em desacordo com legislação municipal: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 600,00 (seiscentos reais);

XXXVIII - impedir ou causar embaraço à ação fiscalizadora de qualquer natureza: multa ao proprietário/possuidor/responsável técnico de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

XXXIX - fechamento inexistente ou irregular: proporcional ao comprimento da testada até 10,00 m (dez metros) - multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e, a cada 1,00 m (um metro) de comprimento além desta medida, será acrescido o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais);

§ 1º Decorrido o prazo para regularização das providências determinadas pelo Poder Público, sem que tenha sido sanada a irregularidade, aplicar-se-á a multa em dobro e, persistindo a infração serão tomadas as medidas administrativas e judiciais aplicáveis, inclusive embargo de obra, se for o caso.

§ 2º Os proprietários de imóveis que não possuam projeto de proteção e combate a incêndio, em conformidade com o indicado pelo Corpo de Bombeiros, da Polícia Militar do Estado de São Paulo, encontrar-se-ão em situação irregular, sendo passíveis de interdição, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no presente artigo.

Art. 303. São responsáveis pelas obras ou serviços previstos nesta Lei Complementar:

I - proprietário ou possuidor do imóvel, a qualquer título;

II - o responsável técnico pelos projetos que atestar sua responsabilidade;

III - as concessionárias de serviços públicos e outras entidades prestadoras de serviços desta natureza;

IV - a União, Estado e Município ou, ainda, as entidades da Administração Indireta, em áreas de sua propriedade, posse, guarda ou administração ou em serviços a que lhe compete.

§ 1º Os danos causados por quaisquer dos agentes descritos neste artigo, quando da execução de obras, serviços ou melhoramentos públicos de sua alçada serão por eles reparados civil e criminalmente, sem prejuízo da aplicação de eventuais penalidades administrativas.

§ 2º As irregularidades constatadas quando da execução das obras e serviços serão objeto de notificação aos responsáveis, que deverão saná-las no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

§ 3º Fica concedido prazo de 15 (quinze) dias ao interessado que foi notificado, para atualizar os dados do imóvel na Divisão de Cadastro Técnico, no caso de não ser mais o proprietário do imóvel, quando, então, será efetuado o cancelamento da autuação em seu nome.

§ 4º Fica o responsável obrigado a comunicar diretamente à Prefeitura Municipal, por escrito, até o término do prazo final da notificação de que trata este artigo, o saneamento das irregularidades constatadas, sendo que da referida comunicação deverá constar o número da notificação e o do nome do contribuinte.

§ 5º No caso de mobiliário urbano no passeio público, bloqueando, obstruindo ou dificultando o acesso de veículos, o trânsito de pedestres e a visibilidade dos motoristas será aplicada multa de R\$ 161,81 (cento e sessenta e um e oitenta e um centavos) ao órgão ou empresa terceirizada responsável pelo mobiliário, além da notificação para remoção ou adequação do equipamento.

§ 6º Perdurando a irregularidade de que trata o parágrafo anterior, por mais de 60 (sessenta) dias, a Prefeitura Municipal poderá efetuar a apreensão e remoção do mobiliário urbano.

Art. 304. A Prefeitura poderá, a seu critério, executar obras ou serviços de equipamentos urbanos ou calçadas de responsabilidade do particular, desde que não realizados nos prazos estipulados em suas notificações, diretamente ou mediante a realização de certame licitatório, cobrando dos responsáveis omissos o custo das obras e serviços executados, acrescidos da taxa de administração correspondente a 20% (vinte por cento) do total destes valores.

§ 1º A apuração do custo das obras e demais despesas a que se refere este artigo será feita pela SEMOB, com base no valor da respectiva licitação.

§ 2º O pagamento dos valores referentes ao custo das obras e serviços de que trata o caput do presente artigo, quando executadas diretamente pela Prefeitura Municipal, poderá ser parcelado e isentada a cobrança da taxa de administração quando, o proprietário ou possuidor do imóvel declarar sua incapacidade financeira, devendo enquadrar-se nas condições abaixo:

I - ser proprietário ou possuidor de apenas um imóvel edificado;

II - que a edificação seja exclusivamente para uso residencial;

III - que o proprietário ou possuidor resida no imóvel;

IV - que o proprietário ou possuidor passe por análise sócio-econômica, realizada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social, atestando sua incapacidade financeira.

Art. 305. Ficam expressamente revogadas as Leis Complementares nº 206, de 04 de setembro de 2007; nº 207, de 04 de setembro de 2007; nº 208, de 04 de setembro de 2007; nº 217, de 24 de junho de 2.008; nº 240, de 15 de setembro de 2009; nº 244, de 15 de dezembro de 2009; nº 252, de 02 de junho de 2010; nº 273, de 06 de julho de 2011; nº 299, de 26 de junho de 2013; nº 307, de 05 de novembro de 2013; nº 327, de 24 de setembro de 2014; nº 328, de 1º de outubro de 2014; nº 330, de 07 de novembro de 2014; nº 341, de 31 de março de 2015; nº 347, de 20 de maio de 2015; nº 357, de 05 de outubro de 2015; nº 366, de 16 de março de 2016; nº 392, de 27 de fevereiro de 2018; nº 393, de 27 de fevereiro de 2018 e nº 398, de 24 de outubro de 2018.

Art. 306. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 21 de dezembro de 2020.

Prefeitura do Município de Piracicaba, em 15 de dezembro de 2020.

BARJAS NEGRI
Prefeito Municipal

ARTHUR ALBERTO AZEVEDO RIBEIRO NETO
Diretor Presidente do IPPLAP

VLAMIR AUGUSTO SCHIAVUZZO
Secretário Municipal de Obras

MILTON SÉRGIO BISSOLI
Procurador Geral do Município

Publicada no Diário Oficial do Município de Piracicaba.

FRANCISCO APARECIDO RAHAL FARHAT
Chefe da Procuradoria Jurídico-administrativa

ANEXO I – GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

ANEXO II - DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA LICENCIAMENTOS E PROCEDIMENTOS DECORRENTES DA PRESENTE LEI COMPLEMENTAR

ANEXO III

Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos – Área Urbana
Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos – Núcleo Urbano Isolado (NUI)
Quadro 3 – Recuos – Área Urbana
Quadro 4 – Recuos – Núcleo Urbano Isolado (NUI)
Quadro 5 – Usos permitidos em Zona Especial Aeroportuária (ZEA)

ANEXO IV – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

Folha 1 – Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação
Folha 2 – Recuo – Gabarito até 9,00m
Folha 3 – Recuo – Gabarito acima de 9,00m
Folha 4 – Espaços livres fechados e abertos para aeração e iluminação
Folha 5 – Alturas máximas das edificações – parte 1
Folha 6 – Alturas máximas das edificações – parte 2
Folha 7 – Gabarito de altura máxima em terreno com declive ou aclave
Folha 8 – Calçadas: faixa de serviço, faixa livre e acessos
Folha 9 – Modelo de folha

ANEXO I - GLOSSÁRIO

Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida;

Acessível: espaços, mobiliários, equipamento urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias ou elemento que possa ser alcançado, acionado, utilizado e vivenciado por qualquer pessoa;

Adaptação: mudança de uso do imóvel quando este não sofrer reforma de qualquer natureza;

Adaptado: espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento cujas características originais foram alteradas posteriormente para serem acessíveis;

Afastamento ou recuo frontal: a menor distância entre o alinhamento do terreno e a projeção da edificação;

Afastamento ou recuo de fundos: a menor distância da projeção da edificação à divisa de fundo do terreno, sendo que para efeito de recuos, no lote de esquina não existe divisa de fundo;

Afastamento ou recuo lateral: a menor distância da projeção da edificação à divisa lateral do terreno, sendo que para efeito de recuos, no lote de esquina, as divisas com outros lotes são consideradas sempre divisas laterais, não existindo, neste caso, divisa de fundo;

Alicerce: parte da construção que sustenta as paredes da mesma, transmitindo as cargas às fundações;

Alinhamento: é a linha divisória legal que separa o lote de terreno do logradouro público;

Altura da edificação: é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos;

Alvará: é o documento utilizado para expedição de licença, que é ato vinculado, através do qual o Poder Público faculta ao interessado o desempenho de atividade ou realização de fatos materiais, se preencher todos os requisitos legais para sua obtenção;

Alvará de Licença de Obra: documento expedido pela Prefeitura, quando requerido pelo interessado, que autoriza a execução de obras particulares, não o eximindo, porém, da fiscalização da Prefeitura;

Ampliação: é o aumento da área construída da edificação, ligada ou não à mesma, sem constituir nova unidade autônoma;

Andaime: estrutura de caráter provisório, destinada a permitir a sustentação dos materiais, ferramentas e operários da obra, com segurança, na construção ou acabamento das paredes externas, devendo possuir dispositivo de segurança que evite a queda dos operários ou de coisas ao solo;

Andar: é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior a sua cobertura;

Andar térreo: é o andar cujo piso seja o mais próximo, em diferença de nível, com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação, desde que não exceda 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo que no caso de testada em desnível deverá se tomar como nível de referência, o ponto médio da testada;

Antecâmara: ambiente de pequena dimensão e de passagem obrigatória, construído entre um cômodo, que se pretende manter isolado, por razões de segurança ou de higiene, de outros cômodos da edificação;

Arborização: aquela adequada ao meio urbano, visando promover a melhoria da qualidade paisagística e ambiental, com o objetivo de recuperar aspectos da paisagem natural e atenuar os impactos decorrentes da urbanização;

Área de utilização comum ou Áreas comuns: área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários de um condomínio edificado ou não, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária;

Área construída ou edificada: é a área de construção projetada sobre o plano horizontal do terreno, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos horizontais dos demais pavimentos ou pisos, se existentes;

Área de frente: é a situada entre o alinhamento do lote e a fachada frontal do edifício;

Área de fundo: é a situada entre o fundo do lote e a fachada posterior do corpo principal da edificação;

Área impermeabilizada: área do lote coberta por piso impermeável ou edificação que não permite nenhuma infiltração da água no solo;

Área Institucional: é a área resultante de parcelamento do solo, reservada a edificação de equipamentos comunitários;

Área ou espaço livre fechado: é aquela cujo perímetro é constituído por paredes de edificação ou linhas divisórias do lote, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor, com largura inferior às dimensões mínimas estabelecidas pela legislação sanitária, para áreas ou espaços livres e abertos (ANEXO IV, folha 4);

Área livre ou espaço livre: parte do lote não ocupada pelas projeções ortogonais, no plano horizontal do lote, das edificações nele existentes, com exceção dos beirais dos telhados, que não serão tomados em projeção (ANEXO IV, folha 4);

Área útil: é a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização;

Atico: é a parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar máquinas, piso técnico de elevadores, caixas de água e circulação vertical;

Atrio: saguão de entrada, vestíbulo ou, simplesmente, entrada;

Autorização: é o ato unilateral, discricionário e precário, pelo qual a Administração Pública faculta o exercício de determinada atividade, podendo ser revogada por motivos de conveniência e oportunidade;

Averbação: regularização de edificação executada clandestina ou irregularmente, observadas as exigências desta Lei Complementar;

Balanço: parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo, sendo o mesmo que projeção;

Balcão ou sacada: construção em balanço, aberta, composta basicamente de um piso e de paredes ou gradis baixos, com peitoris até 1,00 m (um metro) como elemento de proteção;

Beiral: parte da cobertura que se projeta além do prumo das paredes do edifício (vide saliência);

Calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada a circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, a implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros afins;

Caixa de areia: reservatório destinado à retenção de areia e materiais sedimentáveis;

Caixa de inspeção: caixa que permite a junção de coletores, mudança de seção ou mudança de declividade e de direção;



Calçada de proteção: pavimentação ao redor das edificações, dentro do lote;

Carneiro ou carneira: espaço, no jazigo, onde se deposita cadáveres;

Ciclo: veículo de pelo menos duas rodas a propulsão humana.

Ciclofaixa: parte da pista de rolamento destinada a circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;

Ciclovia: pista própria destinada a circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;

Cobertura retrátil: cobertura que possa ser totalmente recolhida por meios manuais ou mecânicos;

Coefficiente de Aproveitamento Básico: é o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo básico daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal;

Coefficiente de Aproveitamento Máximo: é o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo máximo daquele lote, outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal;

Coefficiente de Aproveitamento Mínimo: é o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

Conjunto de Edificações em Condomínio: é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de unidades autônomas, cabendo a cada unidade, com parte inseparável, uma fração ideal do terreno, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos;

Conselho da Cidade: trata-se de 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 no PDD;

Conservação: pequenos serviços de substituição ou reparação de partes de uma edificação, sem que se alterem a planta do edifício, sua estrutura, a posição e tamanho das janelas e portas, a altura das barras impermeáveis e os pisos;

Cova: escavação destinada à inumação no solo, com a terra sendo jogada diretamente sobre o caixão;

Creatório: instalações providas de fornos para a cremação de cadáveres;

Demolição: total ou parcial derrubamento de uma edificação;

Divisa: é a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos;

Edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material;

Edificação clandestina: é a edificação feita sem aprovação da Prefeitura Municipal de Piracicaba;

Edifícios-garagem: edificações em que pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total é destinada a circulação, manobra e estacionamento de veículos;

Edificação irregular: é a edificação executada em desconformidade com o plano aprovado;

Edificação provisória: é aquela de caráter não permanente que servirá como canteiro de obras, incluindo alojamento de pessoal, casa de guarda, sanitários e toda construção necessária ao desenvolvimento de uma obra, bem como aquela de caráter não permanente que servirá para eventos. Tais edificações serão autorizadas por tempo determinado, exceto quando para canteiro de obra cujo tempo será, no máximo, o tempo da obra, devendo ser demolidas após a sua utilização;

Eixo da via: linha que passa equidistante aos alinhamentos;

Equipamentos Comunitários: são as edificações implantadas em áreas públicas, destinadas a lazer, educação, ação social, saúde, cultura e similares;

Equipamentos urbanos: são considerados os seguintes melhoramentos públicos: galeria de águas pluviais; sistema de coleta de esgoto; sistema de distribuição de água, inclusive para hidrantes; guias e sarjetas; pavimentação das vias de circulação; rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública com a colocação das respectivas luminárias; paisagismo do sistema de lazer e das calçadas; pavimentação do passeio público das áreas do sistema de lazer e das áreas institucionais;

Estacionamento: local destinado à guarda de veículos, podendo ser coberto ou não;

Estudo de Impacto de Vizinhança: deve ser considerado um instrumento preventivo do ente estatal destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis;

Exumação: ato de desenterrar, remover cadáveres ou restos da decomposição de cadáveres das covas ou sepulturas;

Face da quadra: é formada pelo conjunto de lotes, cuja frente esteja voltada para um mesmo logradouro no intervalo entre dois logradouros distintos que tenham acesso ao logradouro gerador da face de quadra;

Fachada ativa: corresponde a exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial, com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

Faixa de Acesso: faixa da calçada que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote;

Faixa de Serviço: faixa da calçada que serve para acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização;

Faixa Livre ou Passeio: faixa da calçada destinada exclusivamente a circulação de pedestres;

Faixas Non Aedificandi: são áreas ou faixas de terras, não edificáveis, de domínio público ou privado, impostas por lei ou vinculado o seu uso a uma servidão administrativa, sendo em seu interior vedadas quaisquer obras, salvo aquelas obras públicas necessárias a própria prestação dos serviços;

Frente do lote: face do lote com frente para a via oficial de circulação na qual o imóvel está cadastrado ou tem acesso principal;

Fundação: parte das edificações, geralmente subterrânea, que transmite ao solo as cargas dos alicerces;

Fundo do lote: lado oposto à frente do lote, sendo que no caso de lote de esquina, considera-se não existir fundo do lote;

Fruição Pública: corresponde a área livre externa ou interna as edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada a circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores;

Gabarito de altura máxima: medida decorrente da diferença entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água;

Galeria: passagem interna coberta, com edifícios, dando acesso ou não a estabelecimentos comerciais e ligando pontos diferentes, situados na mesma rua ou em ruas diferentes;

Garagem: recinto fechado ou aberto para guarda de veículos, sendo que nos casos em que forem abertas, as mesmas deverão ser sem paredes limitantes de frente, laterais ou de fundo, exceto as de divisa dos lotes ou edificação a que pertence;

Guia: elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via pública;

Gleba: é a área de terra com localização e configuração definidas, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

Ilha: obstáculo físico, colocado na pista de rolamento, destinado a ordenação dos fluxos de trânsito em uma interseção;

Incinerador: forno utilizado para a incineração dos resíduos provenientes de exumações;

Inumação: ato de sepultar, enterrar cadáveres;

Índices de Controle Urbanístico: trata-se do conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam;

Infraestrutura Básica: compreende a via de circulação, pavimentação da pista, escoamento das águas pluviais (mínimo de guia e sarjeta), rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e rede de energia elétrica pública e domiciliar;

Jazigo ou sepultura: construção destinada ao sepultamento de cadáveres;

Largura da via: distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público;

Local de reunião: é aquele onde se reúnem pessoas, com qualquer objetivo, tais como: político, recreativo, cultural, educacional, religioso, social, esportivo e outros mais;

Logradouro público: áreas de domínio público ou as que mesmo sem titularidade registrada, forem destinadas a uma finalidade igualmente pública, caracterizados, assim, como bens de uso comum do povo, com exceção das áreas averbadas ou registradas como servidão de passagem;

Lote: área resultante de loteamento, desmembramento, com pelo menos uma divisa com frente para via oficial de circulação;

Marquise ou alpendre: cobertura em apêndice ao edifício, geralmente em balanço;

Mezanino: é o pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois andares, sendo que será considerado andar, o mezanino que possuir área maior que um terço (1/3) da área do andar subdividido;

Mobiliário Urbano: todo objeto, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados;

Municipalidade: Administração Pública Municipal direta e indireta;

Muro de arrimo: muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 2,00m (dois metros);

Nivelamento: é a fixação, por parte da Prefeitura, das cotas altimétricas da via pública;

Normas Técnicas Brasileiras: são normas ou critérios aprovados ou recomendados pela ABNT, com a finalidade de normatizar medidas, dosagens e as qualidades físicas, químicas e outras de materiais de construção, além de estabelecer coeficientes de segurança e normas de cálculos estruturais de modo geral;

Obra: realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída;

Passeio: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

Pavimento: é o plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou o andar térreo do subsolo;

Pavimento de acesso: é qualquer pavimento com acesso direto de veículos e pedestres ao logradouro público;

Pavimento térreo: é o piso ao nível do solo. Laje de piso que se encontra à cota do terreno. Laje com face superior localizada aproximadamente à cota do nível da rua;

Planta de diretrizes: é o plano de loteamento proposto, contendo o sistema de circulação, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários, dentre outros, sem constar a subdivisão das quadras em lotes;

Pé direito: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento qualquer, sendo que se o piso ou o teto não for horizontal, a altura média entre ambos será o pé direito;

Pérgola: viga horizontal ou inclinada, com largura máxima de 0,10 m (dez centímetros), distanciadas entre si regularmente;

Pergolado: conjunto de pérgolas;

Pista: parte da via normalmente utilizada para circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros centrais;

Poço de ventilação: espaço de pequena dimensão, destinado a ventilar compartimentos de uso especial e destinados a usos de curta permanência de pessoas;

Porão: pavimento inferior ou pavimento térreo resultante de desnível do terreno, com até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de pé direito, usado apenas como depósito em residências, não sendo computado como área construída;

Possuidor: a pessoa física ou jurídica e seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra;

Profundidade do lote: é o quociente entre a área do lote (A) e a frente do mesmo (f): $p = A/f$. No caso de um lote com frente para duas vias públicas, a profundidade será considerada como o maior valor de "p". Quando a concordância entre os dois lados que formam uma esquina é circular, as frentes serão medidas considerando-se o prolongamento dos lados, concordados como se a curva não existisse;

Proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Ofício de Registro de Imóveis;

Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos;

Quarteirão: trecho da via pública compreendido entre duas outras vias;

Rampa: inclinação da superfície de piso, longitudinal ao sentido de caminamento, com declividade igual ou superior a 5%;

Recuos ou Afastamentos: são distâncias medidas entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote. Há recuos de frente, de fundo e laterais. Os objetivos dos recuos consistem em garantir adequadas condições de aeração e iluminação, em evitar que moradias sejam devassadas por outras, em reduzir risco de incêndio, em assegurar espaços verdes e em propiciar um ambiente saudável e seguro;

Reconstrução: obra destinada a recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;

Reforma: obra que implica em modificações, com ou sem alteração de uso de área edificada, estrutura, compartimento vertical e volumetria;

Sala de exumação: local onde os restos da decomposição dos corpos são retirados dos caixões;

Saliência: elemento arquitetônico em projeção sobre o plano de fechamento das fachadas, tais como pilares, floreiras, brises e similares;

Sepulturas vedadas: aquela construída de forma a manter o seu interior seco e livre de água;

Sistema de Abastecimento de Água: compreende o conjunto de captação, tratamento e distribuição de água (adutora, sub-adutora, casa de bombas, reservatórios, as redes de distribuição de água, etc.);

Sistema de circulação municipal: é o conjunto de vias públicas existentes no município, de uso comum do povo, desde que estas não se constituam em servidão de passagem devidamente registrada na matrícula do imóvel ou à margem da transcrição do título aquisitivo do imóvel;

Sistema de Coleta de Esgoto: compreende o conjunto de coleta, afastamento e tratamento de esgoto (interceptores, emissários, travessias, estações elevatórias, estações de tratamento e etc.);

Sistema de Lazer: é a área resultante do parcelamento do solo, reservada ao uso público, destinada a praças, parques, jardins, atividade de recreação e lazer;

Sistema Viário: conjunto de vias públicas;

Subsolo: é o compartimento situado abaixo do andar térreo e/ou abaixo do perfil do terreno, não sendo considerado como tal o compartimento que tiver sua laje de cobertura acima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do perfil do terreno;

Tanque ou reservatório: construção destinada ao armazenamento de combustível líquido, água e outros;

Tapume: vedação provisória entre a edificação e a via pública, destinada a proteger o usuário deste, contra a queda de materiais e a obra contra a entrada de estranhos;

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;

Telhado: cobertura sustentada por colunas ou pilares, sem paredes; Terraço ou varanda: parte da construção em complemento a qualquer de seus cômodos, aberta em pelo menos uma de suas faces;

Testada: medida do alinhamento do lote;

Testada Lindeira: o alinhamento predial que na matrícula do imóvel consta como "frente";

Unidade Autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno ou lote, no caso de condomínio de lotes, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não;

Vala: escavação destinada à construção de um conjunto de jazigos;

Vão livre: distância entre dois apoios, medida entre suas faces internas;

Verde de Acompanhamento Viário: são áreas ou faixas que fazem parte do sistema viário municipal, dentre quais: canteiros centrais, rotatórias e praças de circulação;

Via de circulação: espaço destinado a circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

Via oficial de circulação de veículos ou pedestres: é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Executivo;

Via particular de circulação de veículos ou pedestres: é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público

Via de pedestre: é o espaço destinado a circulação de pedestres, aberto ao público, de propriedade pública, incluindo passeio público e escadarias, desde que combinadas com rampas;

Via sem saída: via oficial cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade;

Via de circulação: via integrante do sistema de circulação municipal, de uso comum do povo, desde que esta não se constitua em servidão de passagem, devidamente registrada ou averbada na matrícula do imóvel ou à margem da transcrição do título aquisitivo;

Via pública de contorno: espaço livre destinado pela municipalidade a circulação, parada ou estacionamento de veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, ilha e canteiro central no entorno de condomínio;

Via pública oficial: via de uso público, registrada, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

Via pública: espaço livre destinado pela municipalidade a circulação, parada ou estacionamento de veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, ilha e canteiro central;

Via: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central;

Via sanitária: faixa non aedificandi destinada à implantação de equipamentos urbanos;

Vistoria: é o ato de verificar, destinado a constatar a fiel observância das normas edilícias municipais.

ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;

AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

CAP - Comissão Técnica de Análise e Parecer em Projetos de Parcelamento de Solo;

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

CODEPAC - Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Piracicaba;

CLCB – Certificado de Vistoria do corpo de Bombeiros;

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

EMDHAP – Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba;

IPPLAP – Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba;

NBR – Norma Brasileira Regulamentadora

PDD - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, instituído pela Lei Complementar nº 405/2019;

RRT - Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU;

SEDEMA - Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente;

SEMA - Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento;

SEMAE – Serviço Municipal de Água e Esgoto;

SEMOB - Secretaria Municipal de Obras;

SEMUTTRAN - Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes.

ANEXO II DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA LICENCIAMENTOS E PROCEDIMENTOS DECORRENTES DA PRESENTE LEI COMPLEMENTAR

Os órgãos licenciadores poderão exigir outros documentos que entendam necessários para a análise e apreciação dos pedidos, expedindo "comunique-se" ao interessado.

Para emissão da certidão de uso do solo:

I - requerimento padrão;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel (dos últimos 6 meses anteriores ao pedido);

III - cópia da certidão de restrição particular fornecida pelo Registro de Imóveis, quando o empreendimento se localizar em ZUPA;

IV - cópia da primeira folha do Carne de IPTU ("folha de rosto").

Os desenhos técnicos do projeto de parcelamento deverão obedecer às prescrições da ABNT, no que se refere a formatos de papel, indicações de escalas e cotas, letras e algarismos, linhas, representações gráficas e dobramentos, sendo que deverá haver em cada folha, no canto direito inferior, um quadro com os seguintes elementos:

I - título do desenho;

II - número de folhas;

III - escala;

IV - identificação do terreno, localização e área;

V - nome e endereço do proprietário do terreno e espaço para sua assinatura;

VI - nome e endereço do autor do projeto e espaço para sua assinatura;

VII - nome e endereço do responsável técnico e espaço para sua assinatura;

VIII - espaço para a posição, pela Prefeitura, dos dizeres do licenciamento;

IX - documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe competente.

No licenciamento do parcelamento do solo será necessário para a emissão da Certidão de Uso e Ocupação de Solo:

I - requerimento padrão;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel (dos últimos 6 meses anteriores ao pedido);

III - planta de localização em escala 1:10.000;

IV - cópia da primeira folha do Carne de IPTU ("folha de rosto");

V - cópia do CPF (pessoa física) ou do CNPJ (pessoa jurídica);

VI - projeto urbanístico em escala 1:1000, assinado pelo proprietário e pelo profissional habilitado no conselho de classe.

No licenciamento do parcelamento do solo será necessário para a emissão das diretrizes:

I - requerimento padrão;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel (dos últimos 6 meses anteriores ao pedido);

III - planta de localização em escala 1:10.000;

IV - cópia da primeira folha do Carne de IPTU ("folha de rosto");

V - cópia do CPF (pessoa física) ou do CNPJ (pessoa jurídica);

VI - planta do levantamento topográfico planialtimétrico, georreferenciado em coordenadas UTM Sistema SIRGAS 2.000 com apresentação do arquivo digital em DWG, acompanhado do documento comprobatório de registro profissional, do profissional habilitado pelo conselho bem como, a implantação em campo de ao menos 3 (três) pontos sobre marcos de concreto, as respectivas monografias e as cotas de nível na referência ortométrica, com:

a) perímetro do terreno em coordenadas UTM no Sistema SIRGAS 2000 e indicação dos confrontantes, mencionando as respectivas matrículas;

b) curvas de nível de metro em metro do imóvel objeto do pedido, bem como as curvas de nível da área no seu entorno, em uma faixa de 50,00 m largura;

c) as ruas existentes no entorno, numa faixa de 100,00 metros, com a apresentação dos respectivos perfis longitudinais na escala horizontal de 1:1000 e vertical, de 1:100;

d) localização de rios, córregos, ribeirões, olhos d'água, lagos naturais e artificiais, com as respectivas linhas limite e da cotas de inundação, para o período recorrência de 100 anos;

e) localização de matas, bosques e/ou árvores isoladas;

f) indicação das áreas públicas localizadas numa faixa de 500 metros do entorno;

g) indicação em planta dos elementos marcantes existentes no entorno, tais como: postes da rede elétrica; postes da rede telefônica; torres de Alta Tensão; redes de água pertencentes à rede pública; redes de esgoto, ou emissários de esgoto, pertencentes à rede pública; redes de drenagem de águas pluviais, com a localização das bocas de lobo e PVs existentes, com indicação da bacia de contribuição; edificações;

VII - planta em escala conveniente, 1:5000, ou 1:10000, contendo, uma largura paralela de 500 metros a partir da linha de perímetro da área objeto do projeto: as áreas ainda não urbanizadas; as áreas institucionais, com indicação de, se há ou não, equipamento comunitário implantado; as áreas de sistemas de lazer ou sistemas de recreio e sua condição de uso, inclusive, se encontram-se ocupadas por invasores;

VIII - arquivo digital do projeto urbanístico a ser analisado;

IX - projeto urbanístico em 2 (duas) vias em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado no conselho de classe, contendo o sistema de circulação, com os respectivos gabaritos, com:

a) sistema viário proposto, devidamente identificado, com indicação do seu eixo devidamente estaqueado de 20,00 em 20,00 metros, e dos respectivos gabaritos, com as larguras, devidamente cotadas;

b) sistema viário proposto, com indicação das dimensões angulares; dos raios, e dos ângulos centrais para os trechos em curva; das medidas dos arcos; dos pontos de tangência, e de concordância; indicação, por meio de setas, do sentido de escoamento das águas pluviais;

X - perfis longitudinais e transversais, conforme especificado:

a) perfis longitudinais, na escala horizontal 1:1000 e escala vertical 1:100, das ruas e das vielas que compõem o loteamento, devendo conter: o número da estaca; a cota de nível do terreno natural, para cada estaca; a cota de nível do greide projetado, para cada estaca; a cota de nível do terreno natural e do greide projetado, nas estacas correspondentes a cruzamentos com outra rua; a cota de nível do terreno natural e do greide projetado, nas estacas em que houver alteração na declividade do greide projetado, ou nas estacas correspondentes a Pontos de Concordância do greide projetado; cotas de nível, correspondentes ao greide de rua existente, numa extensão de pelo menos 60,00 m (sessenta metros), sempre que houver articulação de rua projetada, com rua existente; indicação, para cada estaca, da diferença entre a cota natural e a cota de projeto, resultando em medida de corte, ou de aterro; indicação das declividades dos greides projetados, devendo a declividade máxima para as ruas secundárias, não exceder a 15% (quinze por cento), e para as ruas principais, a critério da municipalidade, não exceder a 10% (dez por cento), e a declividade mínima, não poderá ser inferior a 0,7% (zero vírgula sete por cento);

b) perfis transversais, na escala horizontal 1:1000 e escala vertical 1:100, abrangendo os trechos das ruas, nas confrontações com as Áreas de Preservação Permanente, devendo ser traçado, desde o eixo da rua, até o limite da APP;

c) perfis, num total de no mínimo 3(três), das áreas destinadas a Sistemas de Lazer, que deverão ser traçados seguindo as linhas de maior declividade, calculadas pela média ponderada, tendo em vista a verificação da declividade média dos Sistemas de Lazer;

XI - memorial descritivo e justificativo do que se pretende realizar;

XII - Estudo de Impacto de Vizinhança, acompanhado do documento de comprovação de registro profissional junto ao conselho de classe;

XIII - Estudo Hidrológico referente a cota de cheia com retorno de 100 anos, acompanhado do documento de comprovação do registro profissional junto ao conselho de classe;

XIV - laudo geológico e geotécnico, se necessário, acompanhado do documento de comprovação de registro do profissional habilitado pelo conselho de classe, o qual deverá informar as condições de estabilidade do terreno, bem como, se no mesmo ocorreu algum descarte de produtos tóxico ou poluente, que possa acarretar danos à saúde dos seus futuros ocupantes;

XV - certidão de viabilidade fornecida pelo SEMAE, informando a viabilidade para fornecimento e distribuição de água para o empreendimento;

XVI - certidão de viabilidade fornecida pelo SEMAE, informando a viabilidade para coleta, tratamento e destinação dos esgotos do empreendimento;

XVII - certidão de viabilidade do fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, expedida pela concessionária local;

XVIII - certidão de viabilidade para coleta de lixo;

XIX - termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal quanto à captação e drenagem das águas pluviais provenientes do loteamento, bem como, o seu encaminhamento através de rede de galerias, até o ponto final de lançamento, mesmo que este se localize fora das áreas de domínio do empreendimento;

XX - termo de concordância com as exigências técnicas do SEMAE, referentes à execução dos sistemas de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto sanitário e com as exigências técnicas da concessionária local, relativas à implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, sendo que este termo deverá ser subscrito pelo (s) proprietário (s) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (s), com sua (s) firma (s) reconhecida(s) e duas testemunhas e, em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias dos contratos sociais das empresas, bem como documento comprobatório de quem as representa;

XXI - em se tratando de condomínio, termo de concordância subscrito pelo (s) proprietário (s) ou representante devidamente constituído (s), subscrito por duas testemunhas, contrato social da empresa, com indicação de quem a representa, de que, antes da incorporação do empreendimento, fará constar do registro do terreno, a averbação de uma servidão de passagem, com largura mínima de 5,00 metros, para a passagem de rede de água, ou rede de esgoto, ou rede de drenagem de águas pluviais, oriundas de área pública e que fará constar da incorporação do empreendimento, o direito do poder público em acessar a referida servidão de passagem, para fins de executar eventuais manutenções nas referidas redes;

XXII - quando o parcelamento do solo localizar-se na Microbacia do Ribeirão Piracicamirim deverá ser apresentado termo de concordância e estudo incluindo as medidas mitigadoras para regularização do fluxo de águas nos períodos de chuva, ficando a cargo do empreendedor.



No licenciamento do parcelamento do solo será necessário para a aprovação dos projetos dos equipamentos urbanos e serviços:

I – requerimento padrão;

II - projeto completo aprovado pelo Estado (GRAPROHAP)

III - projeto completo da terraplenagem, acompanhado de documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe, relativamente aos projetos de terraplenagem e respectivos memoriais, os quais deverão ser constituídos por:

a) planta baixa de terraplenagem, contendo os eixos das ruas devidamente identificadas, e estaqueadas de 20,00 em 20,00 metros, e indicação por meio de hachuras, dos taludes de corte e aterro, e das áreas de corte e das áreas de aterro;

b) perfis longitudinais das ruas, na escala horizontal 1:1000 e na escala vertical 1:100, traçado pelo eixo das vias públicas, contendo: o perfil do terreno natural; o perfil do greide projetado; as indicações das ruas de cruzamento;

c) perfis longitudinais e transversais das quadras, indicando os greides naturais, e os greides projetados, bem como as declividades dos greides projetados, o qual, em atendimento à Lei n. 6766/79, não poderá exceder a 30% (trinta por cento);

d) perfis transversais das ruas, nos trechos em que a rua confronta, ou esteja próxima aos limites da Área de Preservação Permanente, abrangendo: a rua; o talude de aterro, com a indicação da sua declividade, na proporção V:H, e a indicação da linha limite da Área de Preservação Permanente - APP;

e) projeto de terraplenagem para a área institucional, composto de plantas, perfis transversais e perfis longitudinais, devendo, sua declividade não exceder, em todos os sentidos, a 5% (cinco por cento);

f) autorização subscrita pelo proprietário do imóvel vizinho e por duas testemunhas, acompanhada da respectiva Certidão de Registro do imóvel, nos casos da propriedade ser de pessoa física, e por cópia do contrato social, no caso da propriedade ser de pessoa jurídica, permitindo a ocupação do seu imóvel, pelo talude de corte ou de aterro;

IV - projeto do sistema de drenagem de águas pluviais, acompanhado de documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe, com os memoriais de cálculo constituídos por:

a) planta na escala 1:5.000 abrangendo toda área que contribui com a área de projeto;

b) planta do projeto, na escala 1:1.000, com indicação das Microbacia, com suas respectivas áreas de contribuição, em ha (hectare);

c) planta na escala 1:1000, das redes de drenagem, que deverão preferencialmente ocupar o terço médio, em uma das laterais da rua, indicando: o diâmetro interno do tubo; o material e a classe do tubo; a identificação por trecho; o comprimento do trecho entre dois PVs; a declividade da rede, que não deverá ser inferior a 1% (um por cento); os poços de visita, com indicação da cota do tubo de montante, do tubo de jusante, e a profundidade; as bocas de lobo, se simples, dupla ou tripla, com a respectivas profundidades; os sarjetões; as escadas hidráulicas, cujas declividades dos degraus, não deverão ser superior a 0,50% (meio por cento); os muros ala que deverão ser executados nos finais de rede, em locais que, a jusante, não haja mais riscos de erosão;

d) perfis longitudinais, na escala horizontal 1:1000 e escala vertical 1:100, projetados sobre os perfis do projeto de terraplenagem, contendo as seguintes informações: indicação da tubulação de Poço de Visita a Poço de Visita, na declividade correspondente, e com o recobrimento correspondente; indicação dos Poços de Visita; indicação, num quadro de rodapé: da identificação do trecho; do comprimento; do diâmetro interno do tubo; do material e da sua classe, obtida em função da espessura de recobrimento; indicação da declividade; indicação, na linha de eixo do PV: cota a montante; cota a jusante; altura do recobrimento, medida a partir da geratriz superior externa;

e) planilha de cálculo completa, com indicação das velocidades de escoamento, que não poderão superar os 5,00 (cinco) metros por segundo; e as declividades mínimas, que não poderão ser inferiores a 1,00 (um) metro/metro, bem como, as classes dos tubos, definidas em função das espessuras de recobrimento;

f) relação detalhada dos materiais a serem empregados na execução da rede de drenagem, especificando claramente as classes dos tubos, segundo a norma da ABNT;

g) planta, cortes e detalhes dos poços de visita, que poderão ser moldados "in loco", ou pré-moldados, e cujas dimensões internas deverão ser compatíveis com o fluxo das águas, e com o número de redes e de ramais de montante.

V - projeto guias e sarjetas, com indicação da localização dos rebaixos para acessibilidades, acompanhado de documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe dos memoriais descritivos; dos memoriais de cálculo; constituído por: especificação das dimensões das guias e das sarjetas, que sejam compatíveis com o fluxo dos escoamentos superficiais;

VI - projeto de paisagismo das áreas dos sistema de lazer e das calçadas, acompanhado de documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe e dos respectivos memoriais, devendo constar as dimensões das covas e as proporções quanto a altura e tamanho de copa previstas para a espécie especificada, bem como, as dimensões das copas, que atendam às especificações da SEDEMA;

VII - projeto do sistema de distribuição de água, acompanhado de documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe e dos respectivos memoriais, inclusive para hidrantes, aprovados pelo SEMAE;

VIII - projeto do sistema completo de coleta, tratamento e destinação dos esgotos, acompanhado de documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe e dos respectivos memoriais, aprovados pelo SEMAE;

IX - projeto da rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, com arquivo digital completo, com a colocação das luminárias em frente a divisa dos lotes, acompanhado de documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe e dos respectivos memoriais, previamente aprovados pela SEMOB;

X - projeto da pavimentação das vias de circulação, contendo: planta baixa do viário projetado, com as especificações dos tipos de pavimento compatíveis com o tipo de tráfego; com a localização em coordenadas UTM, dos furos de sondagens para determinação das características do solo para fins de dimensionamento do pavimento, devendo apresentar: laudos dos ensaios do solo; memória de cálculo do dimensionamento, que deverão atender à Lei Municipal nº 5691/2006 e nº 7900/2014, e suas alterações, acompanhado de documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe, tanto para o dimensionamento do pavimento, quanto pelos ensaios de solo realizados, além de:

a) o projeto poderá ser previsto, a critério da SEMUTTRAN, pavimentação e ponto de parada diferenciados linhas de ônibus.

b) termo de concordância, subscrito pelo proprietário e pelo responsável pelo empreendimento, de que o conjunto guia e sarjeta será executado concomitante às camadas de reforço e base do pavimento, devendo atender no mínimo, às dimensões padrão do município de Piracicaba, com emprego de concreto consumo, maior ou igual a 300 kg de cimento, por metro cúbico de concreto;

XI - projeto de sinalização viária horizontal e vertical e demais dispositivos moderadores de tráfego e de segurança, na escala 1:1000, integrada ao projeto de arborização, sob orientação da SEMUTTRAN;

XII - ART e/ou RRT do profissional e da empresa responsável pela execução das obras;

XIII - certidão de registro da empresa responsável pelas obras, junto ao respectivo conselho;

XIV - cronograma físico, devendo detalhar para cada mês, os serviços a serem executados, com as respectivas quantidades, demonstrando em planta a que local do terreno se referem tais atividades e apresentando o documento de registro profissional junto ao conselho de classe, do profissional responsável pelos serviços de topografia e agrimensura.

XV - demarcações topográficas, utilizando coordenadas UTM, no Sistema SIRGAS2000, acompanhado do documento emitido pelo conselho de classe, correspondente ao profissional habilitado;

XVI - cronograma detalhado de implantação dos equipamentos urbanos, indicando para cada período, as obras correspondentes a serem executadas;

XVII - projeto de sinalização de obras de acordo com o CTB – Código de Trânsito Brasileiro e respectivas Resoluções, bem como de legislação municipal e orientações da SEMUTTRAN.

Para recebimento das obras de terraplenagem e expedição da Certidão de Greide:

I - "as built" da terraplenagem executada, por meio da apresentação:

a) da planta de terraplenagem das ruas efetivamente executada, indicando os taludes de corte e de aterro;

b) dos perfis longitudinais das ruas, pelos seus eixos, na escala horizontal 1:1000 e escala vertical 1:100, indicando o perfil de projeto, e o perfil efetivamente executado, sobreposto ao de projeto, e com indicação das respectivas declividades;

c) perfis transversais abrangendo as ruas e os taludes, até o limite das APPs, dos locais, em que a terraplenagem se constitui em risco à preservação ambiental;

d) laudos dos ensaios, das amostras do solo retiradas das camadas compactadas, acompanhado do documento do profissional habilitado pelo conselho.

Para expedição do Alvará de Licença, para a implantação dos demais equipamentos urbanos:

I - requerimento padrão;

II – documento do profissional habilitado pelo conselho de classe e da empresa, responsáveis pela implantação da respectiva obra;

III - certidão de registro da empresa, junto ao conselho de classe;

IV - cronograma detalhado de implantação dos equipamentos urbanos, indicando para cada período, as obras correspondentes a serem executadas.

Para solicitação da aprovação final do loteamento com caucionamento, seguro garantia ou carta fiança bancária:

I - requerimento solicitando a aprovação final com caucionamento ou seguro garantia ou carta fiança bancária, mencionando a área total dos lotes com a descrição individualizada dos mesmos por quadras, número, rua, setor e superquadra, quando houver;

II - plantas e memoriais descritivos, em 02 (duas) vias, do projeto urbanístico do loteamento, locando os lotes oferecidos em caução;

III – 02 (duas) vias do projeto urbanístico aprovado pelo GRAPROHAB, acompanhado do certificado de licenciamento;

IV - matrícula do imóvel, expedida pela Serventia Imobiliária competente, ao menos nos últimos 06 (seis) meses e, no caso de caucionamento de imóvel ou gleba oferecido fora do empreendimento, a matrícula deste nas mesmas condições;

V – 03 (três) laudos de avaliação do imóvel ou gleba oferecido em caução, sendo que no caso de futuros lotes do empreendimento, deverá ser considerado o valor de gleba sem infraestrutura;

VI - certidões negativas de débitos federal e municipal, inclusive do SEMAE, relativas ao imóvel ou gleba oferecido em caução;

VII - cronograma detalhado de execução dos equipamentos urbanos, com detalhamento das benfeitorias a serem garantidas e do prazo de sua execução;

VIII – planilhas orçamentárias com valores estimados pelo empreendedor dos equipamentos urbanos e serviços a serem executados, sendo que estas planilhas deverão passar pela aprovação dos órgãos licenciadores;

IX – procuração do subscritor da carta fiança bancária ou seguro garantia, acompanhada da última alteração do contrato ou estatuto social e da ata da última eleição de sua diretoria, ambos devidamente registrados em cópia autenticada ou cotejada.

Para instruir os pedidos de desmembramentos:

I - requerimento padrão;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel (dos últimos 6 meses anteriores ao pedido) constando a metragem quadrada do terreno, caso não haja, há necessidade de retificação da matrícula;

III - planta da divisão pretendida e respectivo memorial descritivo, assinados pelo proprietário e acompanhado de documentos do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe, devidamente recolhida;

IV - IPTU ou certidão de valor venal da área;

V - documentos pessoais CPF e RG, para o caso de pessoa física;

VI - comprovante de endereço;

VII - contrato social, CNPJ, em caso de pessoa jurídica;

VIII - certidão de viabilidade técnica de distribuição de água, expedida pelo SEMAE;

IX - certidão de viabilidade técnica de coleta de esgoto, expedida pelo SEMAE;

X - certidão de viabilidade de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, expedida pela concessionária local;

XI – autorização, se necessário com firma reconhecida;

XII - a concordância com relação às exigências do SEMAE serão vinculadas à aprovação do projeto;

XIII - termo de concordância com as exigências da Prefeitura Municipal, quanto à captação e drenagem das águas pluviais, provenientes do desmembramento, para o sistema urbano existente;

XIV - certidão negativa de débitos – SEMAE/ Prefeitura;

XV - os projetos deverão estar em escala e cotados conforme normas da ABNT.

Para instruir pedidos de unificação:

I - requerimento padrão;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel (dos últimos 6 meses anteriores ao pedido) constando a metragem quadrada do terreno, caso não haja, há necessidade de retificação da matrícula;

III - planta da unificação pretendida, situação antes e depois, e respectivo memorial descritivo, assinados pelo proprietário acompanhado de documento do profissional habilitado, expedido pelo conselho de classe;

IV - documentos pessoais CPF e RG, quando se tratar de pessoa física;

V - comprovante de residência;

VI - contrato social, CNPJ, quando se tratar de pessoa Jurídica;

VII - IPTU, ou certidão de valor venal;

VIII - autorização se necessário com firma reconhecida;

IX - a concordância com relação às exigências do SEMAE serão vinculadas à aprovação do projeto;

X - os projetos deverão estar em escala e cotados conforme normas da ABNT.

Para instruir pedido de implantação de condomínio:

I - requerimento padrão;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel (dos últimos 6 meses anteriores ao pedido) constando:

a) a metragem quadrada do terreno, caso não haja, há necessidade de retificação da matrícula;

b) no caso do projeto constar construção sobre duas ou mais áreas, há necessidade das matrículas estarem unificadas;

III – cópia da folha rosto do último carnê do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) ou do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR);

IV - modelo de contrato padrão, com as restrições convencionais ou particulares que se pretende instituir no empreendimento;

V - planta aerofotogramétrica da cidade, com localização do imóvel e indicação de suas divisas;

VI - projeto com levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, elaborado por profissional habilitado, em escala legível, com curva de nível de metro em metro, em DATUM - SIRGAS2000 – UTM, contendo:



- a) divisas dos imóveis, dimensões e áreas, com indicação dos logradouros públicos do entorno, situação atual e a pretendida;
- b) delimitação dos recursos hídricos existentes, das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e os remanescentes de vegetação e árvores isoladas;
- c) indicação das Zonas Especiais, em acordo com o PDD, dentre elas a Zona Especial de Parque Linear (ZEPAL), Zona Especial de Risco (ZER) e Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental (ZUPIA), quando for o caso;
- d) delimitação de faixas non aedificandi, inclusive sanitária e ou servidões, quando for o caso.

VII - para condomínios edilício: planta de implantação das edificações e projeto detalhado, de acordo com legislação e documentação específica e indicação, na implantação, das dimensões e áreas das frações ideais privativas de terreno, bem como o perímetro da edificação nas respectivas frações ideais privativas, com área, dimensões, recuos e demais parâmetros urbanísticos, bem como das frações ideais de uso comum;

VIII - para condomínios de lotes: indicação das dimensões e áreas dos lotes de uso privativo e das frações ideais de uso comum, no caso de edificação em frações ideais de uso comum deverá atender as disposições do inciso VII deste item;

IX - indicação do sistema de circulação interna com as respectivas dimensões, atendendo as normas do Corpo de Bombeiros, quando for o caso;

X - setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais;

XI - projeto de arborização das vias e áreas verdes, dentre elas as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e os sistema de lazer, de acordo com orientações da SEDEMA e legislação ambiental, quando for o caso;

XII - termo de compromisso ou concordância com exigências da Prefeitura ou concessionárias, quando for o caso, o qual deverá ser subscrito pelo (s) proprietário (s) ou possuidor(es) ou seu (s) representante (s) devidamente constituído (s), com sua (s) firma(s) reconhecida(s) e duas testemunhas, sendo que no caso de pessoa jurídica deverá ser apresentado cópia do contrato social da empresa e documento comprobatório de quem a representa;

XIII - projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros ou declaração;

XIV - certificado e projeto aprovado pelo GRAPROHAB, quando for o caso;

XV - documento comprobatório da contrapartida financeira, quando for o caso.

Para expedição de Certidão Viabilidade de Condomínio:

I - requerimento padrão;

II - planta do levantamento topográfico, georreferenciado em coordenadas UTM, Sistema SIRGAS2000, acompanhado do documento referente ao profissional habilitado pelo conselho de classe;

III - croqui da implantação;

IV - memorial descritivo e justificativo do que se pretende realizar;

V - cópia atualizada da matrícula do imóvel (dos últimos 6 meses anteriores ao pedido);

VI - planta de localização em escala 1:10.000;

VII - documentos pessoais CPF e RG, quando se tratar de pessoa física;

VIII - comprovante de residência;

IX - contrato social e CNPJ, quando se tratar de pessoa Jurídica;

X - IPTU ou certidão de valor venal;

XI - autorização se necessário com firma reconhecida.

Para instruir pedido de fechamento de via pública sem saída, de bairro residencial ou de loteamento, com uso privativo dos moradores do local:

I - exposição de motivos justificando o pedido;

II - croqui do fechamento proposto, retratando a situação atual e a pretendida e a forma de fechamento, bem como o de sinalização horizontal e vertical próximas à entrada do local e da sinalização interna;

III - perfil longitudinal do terreno, onde será implantado o muro, bem como projeto estrutural o documento de responsabilidade de profissional habilitado pelo conselho de classes técnico e pela obra;

IV - relação de melhoramentos existentes, tais como: redes de água, redes de esgoto, energia elétrica, guias e sarjetas, asfalto, serviços de coleta de lixo, etc;

V - relação dos proprietários dos imóveis das vias públicas, contendo: nome, endereço, telefone, número do RG;

VI - declaração expressa de anuência ao fechamento, subscrita por, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos proprietários ou moradores dos imóveis situados nas referidas vias públicas, bem como de responsabilidade pelo fechamento, pela manutenção, pela conservação da pavimentação, pela coleta de lixo, capinação, jardinagem, sinalização e segurança, manutenção da rede de distribuição de água, manutenção da rede de coleta de esgoto, e manutenção da rede elétrica;

VII - cópia atualizada da matrícula do imóvel (dos últimos 6 meses anteriores ao pedido);

VIII - cópia da folha do carnê do IPTU, contendo a identificação dos imóveis pertencentes aos solicitantes.

Para obtenção de Alvará de Licença de Obra:

I - requerimento padrão;

II - 02 (duas) vias do projeto arquitetônico;

III - 02 (duas) vias do memorial descritivo padrão;

IV - 02 (duas) vias do memorial de atividades padrão, quando necessário;

V - cópia atualizada da matrícula do imóvel (dos últimos 6 meses anteriores ao pedido) constando:

a) a metragem quadrada do terreno, caso não haja, há necessidade de retificação da matrícula;

b) no caso do projeto constar construção sobre duas ou mais áreas, há necessidade das matrículas estarem unificadas;

VI - declaração que irá apresentar antes do pedido de Visto de Conclusão, projeto de proteção e combate a incêndio previamente orientado pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, quando necessário, conforme previsto na legislação estadual vigente;

VII - declaração ou licença prévia e de instalação expedidas pelos órgãos ambientais competentes, conforme o caso;

VIII - cópia do respectivo registro de projeto e execução, com o devido recolhimento ao conselho de classe competente.

IX - 01 (uma) cópia da primeira folha do carnê do IPTU ou Certidão Venal;

X - 01 (uma) cópia do CPF ou CNPJ acompanhado do contrato social;

XI - 01 (uma) cópia do comprovante de endereço.

XII - cópia da certidão de restrição particular fornecida pelo Registro de Imóveis, quando o empreendimento se localizar em ZUPA.

COLETA SELETIVA

Separe os materiais recicláveis e coloque tudo no mesmo recipiente

Metal

Latas de bebidas, alimentos em conserva, pregos, parafusos, arames, bacias, tampas, fios, sucata, baldes e panelas (sem cabo), objetos de ferro, bronze, zinco, chumbo e alumínio...

Papel

Jornais, revistas, caixas de papel e papelão, formulários de computador, envelopes, papéis de rascunho, de embrulho, embalagens Longa Vida, listas telefônicas, folhas de caderno...

Plástico

Garrafas de água e refrigerante, embalagens de produtos de higiene e limpeza, tubos e canos de PVC, brinquedos, sacos, sacolas, baldes, bacias...

Vidro

Garrafas em geral, potes e jarros, vidros de conserva, vidros de produtos de limpeza, frascos, cacos de vidro, cristais, copos...

INFORMAÇÕES:
3402-3122 / 3417-9494



PIRACICABA
Prefeitura do Município



SEDEMA
Secretaria Municipal de
Defesa do Meio Ambiente



ANEXO III – QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS - ÁREA URBANA



Área	Macrozona	sigla	Zona	sigla	especificação	área mínima do lote (m²)	área do lote existente (m²)	frente mínima do lote (m)	frente mínima do lote/esquina (m)	lote irregular e de esquina deverão permitir a inserção de retângulo		profundidade mínima do lote (m)	TO ≤	TP ≥	CABas	Camin	CAMax	GAB (pavimentos)
										área mínima (m²)	largura mínima (m)							
URBANA	Macrozona de Restrição Urbana	MRU	Zona Urbana de Proteção Hídrica	ZUPH	ZUPH 1	*	≤ 250	10	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽³⁾		25	70%	10%	1	0	1,4	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
						*	250 < lote < 500	10	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽³⁾		25	60%	15%	1	0	1,4	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
					500	*	20	22	250	15	25	50%	30%	1	0	1	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
					2.000	*	25	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽³⁾		25	40%	40%	1	0	1	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento		
			Zona Urbana de Ocupação Restrita	ZUOR	ZUOR	lote < 300	10	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽³⁾		25	70%	10%	1	0	1,4	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento		
								300	15	15	175	8	25	60%	20%	1	0	1
	Zona Urbana de Recuperação Ambiental	ZURA	ZURA	*	*						*	*	*	-	*	*		
	Macrozona de Contenção Urbana	MCU	Zona Urbana de Contenção	ZUCO	ZUCO 1	200	*	10	12	150	7	25	70%	10%	1	0	2	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					ZUCO 2	*	lote ≤ 1000	20	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽³⁾		25	60%	15%	1	0	1	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
						*	1.000 < lote < 2.000		25	50%	30%	1	0	1	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento			
					ZUCO 2	2.000	*	25	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽³⁾		25	40%	40%	1	0	1	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
					ZUCO 3	1.000	*	25	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽³⁾		25	50%	30%	1	0	1	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
	Macrozona de Urbanização Consolidada	MUC	Zona Urbana de Reabilitação Central	ZURC	ZURC	200	*	8	10	150	7	25	80%	5%	1	0,2	4 ⁽¹⁾	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			Zona Urbana de Requalificação de Bairros	ZURB	ZURB 1	200	*	8	10	150	7	25	70%	10%	1	0,2	4 ⁽¹⁾	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento

1/2

ANEXO III – QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS - ÁREA URBANA



URBANA	Macrozona de Urbanização Consolidada	MUC	Zona Urbana de Requalificação de Bairros	ZURB	ZURB 2	200	*	8	10	150	7	25	70%	10%	1	0,2	3	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento		
					ZURB 3	200	*	8	10	150	7	25	70%	10%	1	0,2	2	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento		
					ZURB 4	200	*	8	10	150	7	25	70%	10%	1	0,2	3	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento		
					ZURB 5	200	*	8	10	150	7	25	70%	10%	1	0,2	1,4	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento		
					Zona Urbana de Proteção Beira Rio	ZUBR	ZUBR 1	250	*	10	12	175	7,5	25	70%	10%	1	0	1,4	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
							ZUBR 2	250	*	10	12	175	7,5	25	70%	10%	1	0	2,5	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					Zona Urbana de Proteção da Paisagem	ZUPA	ZUPA 1	250	*	10	12	175	7,5	25	70%	15%	1	0,2	1,4	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
							ZUPA 2	250	*	10	12	175	7,5	25	70%	15%	1	0	2	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
							ZUPA 3	250	*	10	12	175	7,5	25	70%	15%	1	0	2,5	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
							ZUPA 4	250	*	10	12	175	7,5	25	70%	15%	1	0	3	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
							ZUPA 5	1.000	*	20	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽³⁾		25	50%	30%	1	0	1	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
					Zona Urbana Institucional	ZUIT	ZUIT	250	*	10	12	175	7,5	25	70%	10%	1	0	1,4	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					Zona Urbana Industrial	ZUIN	ZUIN 1	1.000	*	20	20	500	15	35	70%	15%	1	0	2	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
							ZUIN 2	375	*	15	20	200	10	25	80%	10%	1	0	3	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento

2/2



ANEXO III – QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS - ÁREA URBANA

			ZUIN 3	450	*	15	15	250	10	25	70%	15%	1	0	3	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
		Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental	ZUPIA 1	*	*	*	*	*	*	*	30%	70%	1	0	1	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			ZUPIA 2	*	*	*	*	*	*	*	30%	70%	1	0	1	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento

Área	Zona Especial	sigla	especificação	área mínima do lote (m ²)	frente mínima do lote (m)	frente mínima do lote de esquina (m)	lote irregular e de esquina deverão permitir a inserção de retângulo com:		profundidade mínima do lote (m)	TO ≤	TP ≥	CABas	CAmin	CAMax	GAB (pavimentos)	
							área mínima (m ²)	largura mínima (m)								
URBANA	Zona Especial de Interesse Social	ZEIS	EMDHAP	150	7,5	11	100	7	20	70%	10%	1	0	(2)	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
			Iniciativa Privada	175	7	11	130	7	25	70%	10%	1	0	(2)	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
			Condomínio Horizontal (prédio)	atender as dimensões mínimas indicadas acima, para EMDHAP e iniciativa privada, respectivamente							70%	10%	1	0	(2)	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			ZEIS 2	175	7	11	130	7	25	80%	10%	1	0	4	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	

NOTA:

- (1) Vide § 2º, art. 146 (Outorga Onerosa do Direito de Construir) da Lei Complementar nº 405/2019 - PDD e legislação correlata.
- (2) Segue os parâmetros da zona onde estiver inserido.
- (3) O lote resultante do desmembramento deverá atender a área e frente mínima para a zona onde está inserido.

3/2

ANEXO III – QUADRO 2 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS - NÚCLEO URBANO ISOLADO (NUI)

Área	Macrozona	Zona	sigla	especificação/ Bairro	observação	área do lote mínimo (m ²)	TO ≤	TP ≥	frente mínima do lote (m)	frente mínima do lote de esquina (m)	lote irregular e de esquina deverão permitir a inserção de retângulo com:		profundidade mínima do lote (m)	CABas	Camin	CAMax
											área mínima (m ²)	largura mínima (m)				
RURAL	MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS - MANI	Núcleo Urbano Isolado	NUI 1	Anhumas		250,00	70%	10%	10	12	175	8	25	1	0	1,4
			NUI 2	Ártemis	NUI 2-A	250,00	70%	10%	10	12	175	8	25	1	0	2
					NUI 2-B	1.000,00	60%	20%	20	20	500	15	49	1	0	1,4
					NUI 2-C	350,00	70%	15%	15	15	200	8	25	1	0	1,4
			NUI 3	Ibitiruna		250,00	70%	10%	10	12	175	8	25	1	0	1,4
			NUI 4	Tanquinho		250,00	70%	10%	10	12	175	8	25	1	0	1,4
			NUI 5	Tupi		250,00	70%	10%	10	12	175	8	25	1	0	2
			NUI 6	Santana ⁽¹⁾	500,00	60%	20%	20	22	250	15	25	1	0	1,4	
				Santa Olímpia ⁽¹⁾	500,00	60%	20%	20	22	250	15	25	1	0	1,4	
			NUI 7	Brisa da Serra		5.000,00	40%	50%	30	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽²⁾			1	0	1	
			NUI 8	Canaã		2.000,00	60%	30%	25	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽²⁾			1	0	1	
			NUI 9	Nova Suíça		5.000,00	40%	50%	30	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽²⁾			1	0	1	
			NUI 10	Santa Ana		5.000,00	40%	50%	30	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽²⁾			1	0	1	
			NUI 11	Terra Nova		5.000,00	40%	50%	30	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽²⁾			1	0	1	
NUI 12	Vila Belém		280,00	70%	10%	10	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽²⁾			1	0	1				
NUI 13	Nuinorte		1.000,00	70%	15%	20	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes ⁽²⁾			1	0	2				
NUI 14	Santa Isabel ⁽¹⁾		250,00	70%	10%	10	12	175	8	25	1	0	1,4			

NOTA:

- (1) Trata-se de regularização fundiária.
- (2) O lote resultante do desmembramento deverá atender a área e frente mínima para o NUI onde está inserido.

1



ANEXO III – QUADRO 3 - RECUOS - ÁREA URBANA



Área	Macrozona	Sigla	Zona	Sigla	Especificação	Área do lote (m²)	recoo de frente mínimo (m)	GAM ≤ 9 m		GAM > 9 m	
								recoo lateral mínimo (m)	recoo de fundo mínimo (m)	recoo lateral e fundo mínimo (m)	
URBANA	Macrozona de Restrição Urbana	ZUPH	Zona Urbana de Proteção Hídrica	ZUPH 1			4,00	*	*	recuos laterais: 3,00 m; recoo de fundo: 3,00 m, exceto edícula.	
			ZUPH 2			6,00	1,50	1,50 ⁽¹⁾			
		MRU	ZUOR	ZUOR				4,00	*	*	recuos laterais: 3,00 m; recoo de fundo: 3,00 m, exceto edícula.
		ZURA	ZURA				6,00	*	*	não é permitido	
	Macrozona de Contenção Urbana	MCU	ZUCO	Zona Urbana de Contenção	ZUCO 1			4,00	*	*	recuos laterais: 3,00 m; recoo de fundo: 3,00 m, exceto edícula.
					ZUCO 2		≤ 2.000,00	4,00	1,50	2,00	
					ZUCO 3		≥ 2.000,00	6,00	2,00	2,00	
	Macrozona de Urbanização Consolidada	MUC	ZURC	Zona Urbana de Reabilitação Central	ZURC			4,00	*	*	recuos laterais: 3,00 m; recoo de fundo: 3,00 m, exceto edícula.
			ZURB	Zona Urbana de Requalificação de Bairros	ZURB 1			4,00	*	*	recuos laterais: 3,00 m; recoo de fundo: 3,00 m, exceto edícula.
					ZURB 2						não é permitido
					ZURB 3						não é permitido
					ZURB 4						não é permitido
					ZURB 5				4,00	*	*
			ZUBR	Zona Urbana de Proteção Beira Rio	ZUBR 1			4,00	*	*	recuos laterais: 3,00 m; recoo de fundo: 3,00 m, exceto edícula.
					ZUBR 2						
			ZUPA	Zona Urbana de Proteção da Paisagem	ZUPA 1			4,00	*	*	não é permitido
					ZUPA 2			4,00	*	*	não é permitido
					ZUPA 3			4,00	*	*	recuos laterais: 3,00 m; recoo de fundo: 3,00 m, exceto edícula.
					ZUPA 4			4,00	*	*	
					ZUPA 5			4,00	*	*	não é permitido
			ZUIT	Zona Urbana Institucional	ZUIT			4,00	2,00	2,00	recuos laterais: 3,00 m; recoo de fundo: 3,00 m, exceto edícula.
			ZUIN	Zona Urbana Industrial	ZUIN 1	Uninorte			5,00	2,00	2,00
	Unileste						6,00	2,00	2,00 (se tiver atividade produtiva o recoo será 5,00)		
	Itaperu						6,00	2,00	2,00 (se tiver atividade produtiva o recoo será 5,00)		
ZUIN 2					5,00	3,00 (em uma das divisas ou 1,50 em cada uma das divisas)	*				
ZUIN 3			5,00	2,00	2,00						
ZUPIA	Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental	ZUPIA 1			6,00	3,00	3,00	recuos laterais: 3,00 m; recoo de fundo: 3,00 m, exceto edícula.			
		ZUPIA 2			6,00	3,00	3,00	não é permitido			

1/2

ANEXO III – QUADRO 3 - RECUOS - ÁREA URBANA



Área	Zona Especial	Sigla	Especificação	recuos
URBANA	Zona Especial de Interesse Social	ZEIS	ZEIS 1, 2 e 3	segue os recuos da zona onde está inserida

OBS:

Todo imóvel com frente para a Avenida Independência deverá ter recoo frontal mínimo de 6,00 m.
 Todo imóvel que confrontar com estrada ou caminho de servidão deverá atender parecer da Semuttran, Sema ou Concessionária.
 Todo recoo deverá atender as demais disposições desta Lei Complementar.
 Deverão ser observadas as faixas *non aedificandi* da Lei Complementar nº 405/2019 - PDD, do Plano de Mobilidade, planos da Semuttran e demais leis correlatas.
 A edícula e ou edificação acessória mencionada no quadro refere-se à edificação de no máximo 7,00 m (sete metros) de altura.
 Atender as restrições convencionais particulares registradas em cartório, quando forem mais restritivas, nos casos estabelecidos no PDD.

Nota:

(1) exceto edícula e ou edificação acessória.



ANEXO III – QUADRO 4 - RECUOS - NÚCLEO URBANO ISOLADO (NUI)



Área	Macrozona	descrição	sigla/identificação	especificação/bairro	observação	lote mínimo (m²)	recoo frontal mínimo (m)	GAM ≤ 9 m		9 m < GAM ≤ 28 m		
								recoo lateral mínimo (m)	recoo de fundo mínimo (m)	recoo lateral mínimo (m)	recoo de fundo mínimo (m)	
RURAL	MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS - MANI	Núcleo Urbano Isolado (NUI)	NUI 1	Anhumas		250,00	4,00	*	*	3,00	3,00 ⁽³⁾	
			NUI 2	Ártemis	NUI 2-A		250,00	4,00	*	*	3,00	3,00 ⁽³⁾
					NUI 2-B		1.000,00	4,00	1,50	1,50 ⁽³⁾	3,00	3,00 ⁽³⁾
					NUI 2-C		350,00	4,00	*	*	3,00	3,00 ⁽³⁾
			NUI 3	Ibitiruna		250,00	4,00	*	*	3,00	3,00 ⁽³⁾	
			NUI 4	Tanquinho		250,00	4,00	*	*	3,00	3,00 ⁽³⁾	
			NUI 5	Tupi		250,00	4,00	*	*	3,00	3,00 ⁽³⁾	
			NUI 6	Santana		500,00	4,00	1,50 em uma das divisas	1,50 ⁽³⁾	3,00	3,00 ⁽³⁾	
				Santa Olímpia		500,00	4,00	1,50 em uma das divisas	1,50 ⁽³⁾	3,00	3,00 ⁽³⁾	
			NUI 7	Brisa da Serra		5.000,00	6,00	3,00	3,00 ⁽³⁾	*	*	
			NUI 8	Canaã		2.000,00	6,00	2,00	2,00	*	*	
			NUI 9	Nova Suíça		5.000,00	6,00	3,00	3,00 ⁽³⁾	*	*	
			NUI 10	Santa Ana		5.000,00	6,00	3,00	3,00 ⁽³⁾	*	*	
			NUI 11	Terra Nova		5.000,00	6,00	3,00	3,00 ⁽³⁾	*	*	
			NUI 12	Vila Belém ⁽²⁾		280,00	4,00 ⁽²⁾	*	*	*	*	
NUI 13	Nuinorte		1.000,00	6,00	1,50 em uma das divisas	1,50 ⁽³⁾	3,00	3,00 ⁽³⁾				
NUI 14	Santa Isabel ⁽¹⁾		250,00	4,00	*	*	*	*				
	Macrozona de Proteção Hídrica e Ambiental MAPH	ZORPH ZORPA ZORRA		****	*	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00		
	Macrozona de Desenvolvimento Rural MADE											

OBS:
 Todo imóvel que confrontar com estrada ou caminho de servidão deverá atender parecer da Semuttran e Sema.
 A edícula e ou edificação acessória mencionada no quadro refere-se a edificação de no máximo 7 m de altura.
 As restrições particulares registradas em Ofício de Registro de Imóveis deverão ser atendidas, quando for o caso, em acordo com o estabelecido na LC nº 405/2019 e a presente Lei Complementar.
 Observar o Código Civil.

Nota:
 (1) Trata-se de regularização fundiária.
 (2) Quando confrontar com estrada, caminho de servidão ou via não pertencente ao loteamento Vila Belém deverá atender parecer da Semuttran.
 (3) Exceto edícula e ou edificação acessória.



ANEXO III - Quadro 5 - Usos permitidos na Zona Especial Aeroportuária (ZEA)

USO DO SOLO	NÍVEL DE RUÍDO MÉDIO DIA-NOITE		
	Área III abaixo de 65 dB	Área II 65 dB a 75 dB	Área I acima de 75 dB
RESIDENCIAL			
Residências uni e multifamiliares	S	N (1)	N
Alojamentos temporários (exemplos: hotéis, motéis e pousadas ou empreendimentos equivalentes)	S	N (1)	N
Locais de permanência prolongada (exemplos: presídios, orfanatos, asilos, quartéis, mosteiros, conventos, apartotéis, pensões ou empreendimentos equivalentes)	S	N (1)	N
USOS PÚBLICOS			
Educacional (exemplo: universidades, bibliotecas, faculdades, creches, escolas, colégios ou empreendimentos equivalentes)	S	N (1)	N
Saúde (exemplos: hospitais, sanatórios, clínicas, casa de saúde, centros de reabilitação ou empreendimentos equivalentes)	S	30	N
Igrejas, auditórios e salas de concerto (exemplo: igrejas, templos, associações religiosas, centros culturais, museus, galerias de arte, cinemas, teatros ou empreendimentos equivalentes)	S	30	N
Serviços governamentais (exemplos: postos de atendimento, correios, aduanas ou empreendimentos equivalentes)	S	25	N
Transportes (exemplos: terminais rodoviários, ferroviários aeroportuários, marítimos, de carga e passageiros ou empreendimentos equivalentes)	S	25	35
Estacionamentos (exemplo: edifício garagem ou empreendimentos equivalentes)	S	25	N
USOS COMERCIAIS E SERVIÇOS			
Escritórios, negócios e profissional liberal (exemplo: escritórios, salas e salões comerciais, consultórios ou empreendimentos equivalentes)	S	25	N
Comércio atacadista - materiais de construção, equipamentos de grande porte	S	25	N
Comércio varejista	S	25	N
Serviços de utilidade pública (exemplos: cemitérios, crematórios, estações de tratamento de água e esgoto, reservatórios de água, geração e distribuição de energia elétrica, corpo de bombeiros ou empreendimentos equivalentes)	S	25	N
Serviços de comunicação (exemplo: estações de rádio e televisão ou empreendimentos equivalentes)	S	25	N
USOS INDÚSTRIAS E DE PRODUÇÃO			
Indústrias em geral	S	25	N
Indústrias de precisão (exemplo: fotografia, óptica)	S	25	N
Agricultura e floresta	S	S(3)	S(3)
Criação de animais, pecuária		S(3)	N
Mineração e pesca (exemplo: produção e extração de recursos naturais)	S	S	S
USOS RECREACIONAIS			
Estádios de esportes ao ar livre, ginásios	S	S	N
Conchas acústicas ao ar livre e anfiteatros	S	N	N
Exposições agropecuárias e zoológicas	S	N	N
Parques, parques de diversões, acampamentos ou empreendimentos equivalentes	S	S	N
Campos de golf, hípicas e parques aquáticos	S	25	N

LEGENDA:

S (Sim) = usos do solo e edificações relacionadas compatíveis sem restrições

N (Não) = usos do solo e edificações relacionadas não compatíveis.

25, 30, 35 = usos do solo e edificações relacionadas geralmente compatíveis. Medidas para atingir uma redução de nível de ruído (RR) de 25, 30 ou 35 dB devem ser incorporadas no projeto/construção das edificações onde houver permanência prolongada de pessoas.

(1) Deve ser adotada medidas para atingir uma redução de nível de ruído (RR) de pelo menos 25dB

(2) Edificações residenciais requerem uma redução de nível de ruído (RR) de 25 dB.

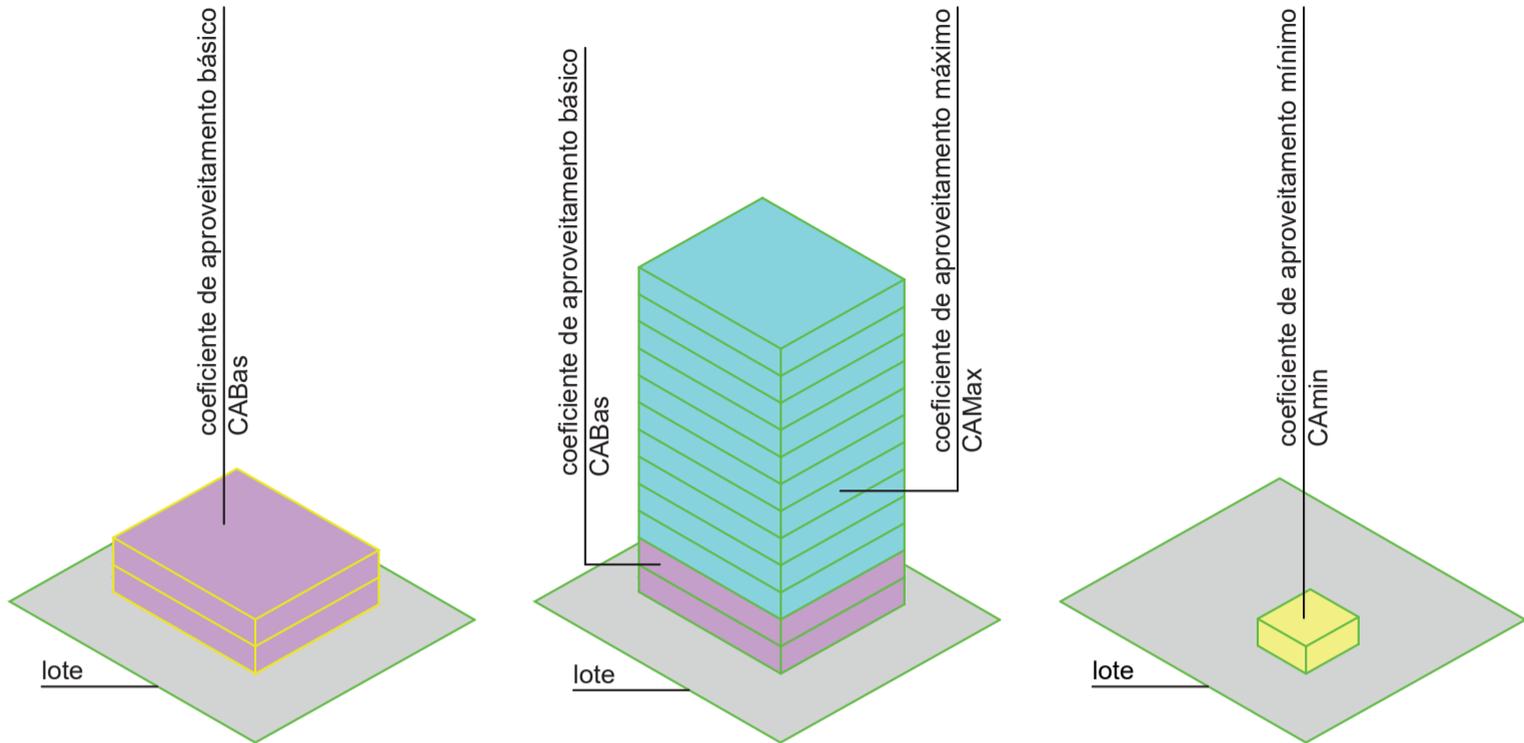
(3) Edificações residenciais requerem uma redução de nível de ruído (RR) de 30 dB.

(4) Edificações residenciais não são compatíveis.

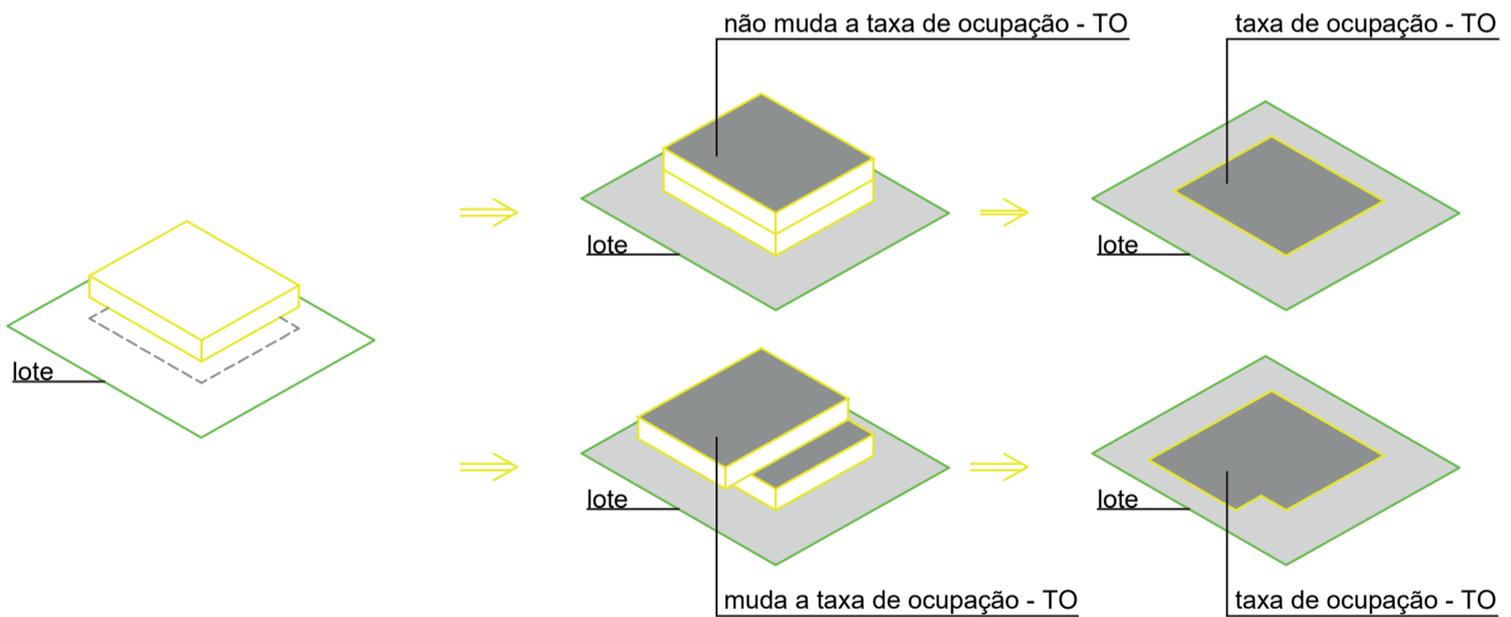
Plano Municipal de Ruído:

A Área I, por ser a mais próxima da pista, é aquela onde o ruído aeronáutico é mais intenso, podendo ocasionar sérios incômodos, dependendo do tempo de exposição. Nesta área, a maioria das atividades urbanas é vetada pelo Regulamento Brasileiro da Aviação Civil – RBAC nº 161. O DNL (Day and Night Sound Level) que utiliza métrica similar ao IPR (Índice Ponderado e Ruído) nesta área é maior que 75 dB.

Na Área II, os níveis de ruído e o incômodo são menores, o que torna possível o estabelecimento de algumas atividades urbanas. Todavia, estão proibidas pelo RBAC, atividades ligadas à saúde, educação e cultura. No caso das edificações residenciais, estas poderão ser permitidas em situações especiais, mediante elaboração de tratamento acústico. O DNL (Day and Night Sound Level) nesta área está entre 65 dB e 75 dB.



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: BÁSICO, MÁXIMO E MÍNIMO

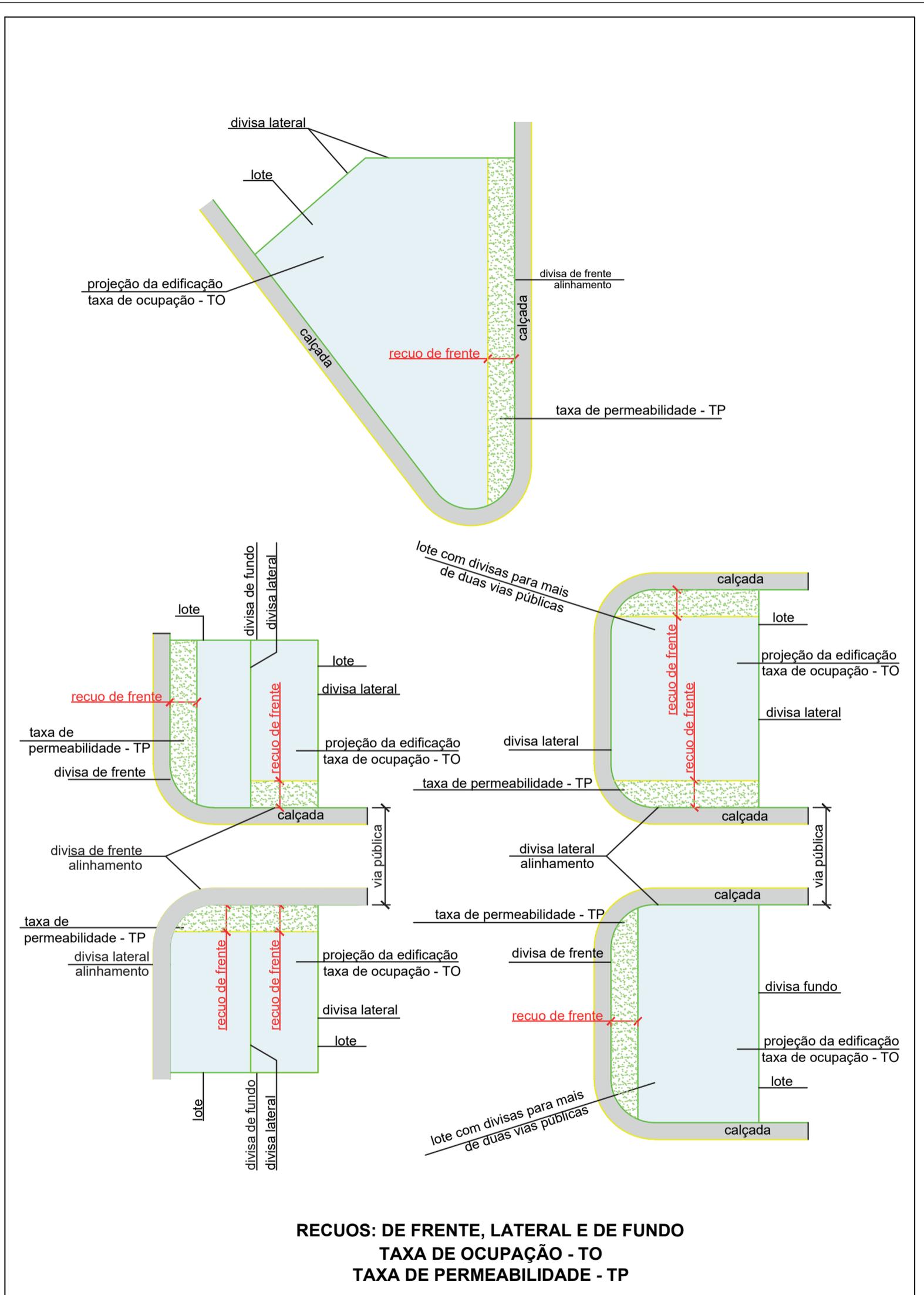


TAXA DE OCUPAÇÃO - TO

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE OCUPAÇÃO
ANEXO IV - FL. 1**

Data: abril/2020
Escala: s/ escala



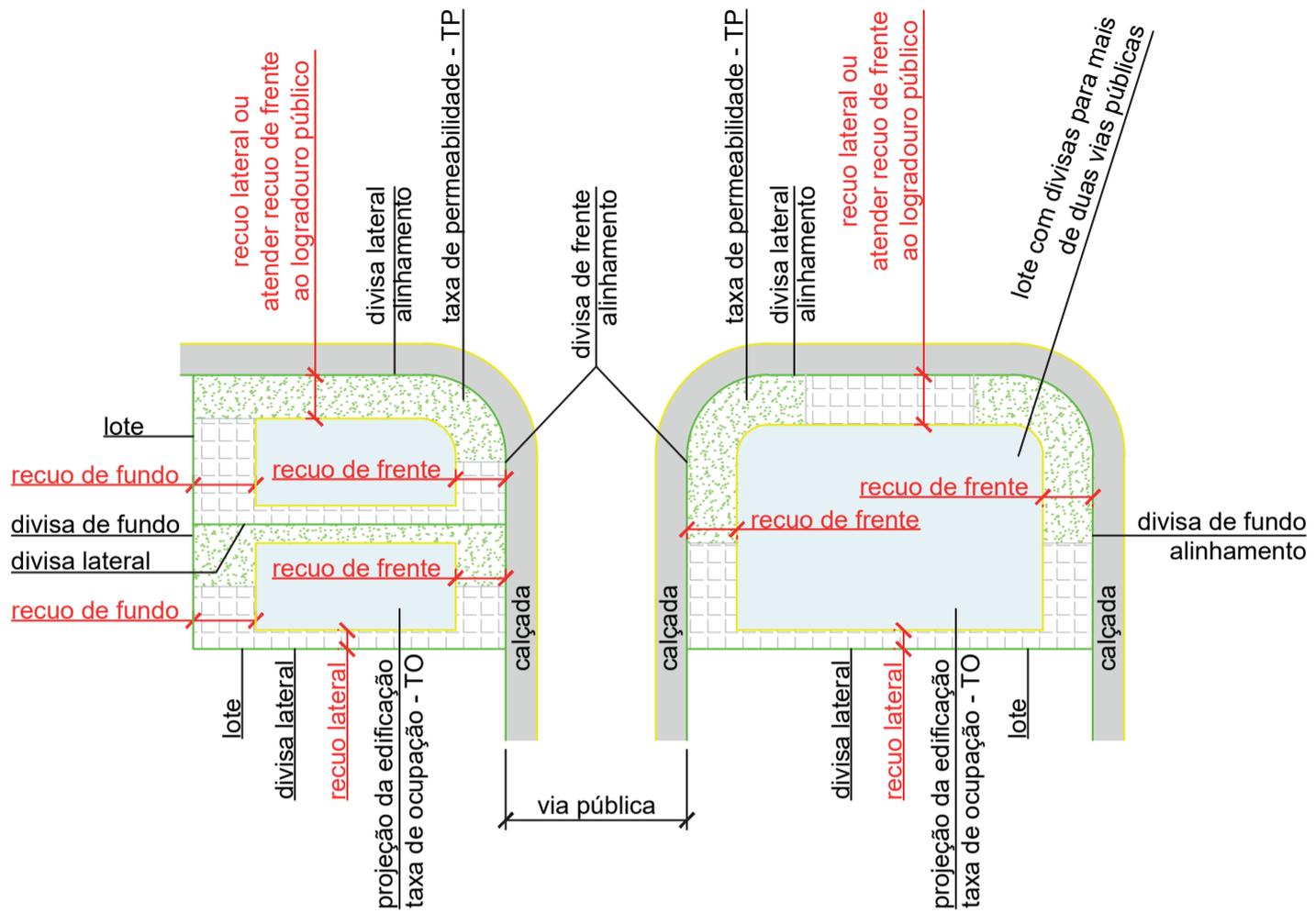


**RECUOS: DE FRENTE, LATERAL E DE FUNDO
TAXA DE OCUPAÇÃO - TO
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP**

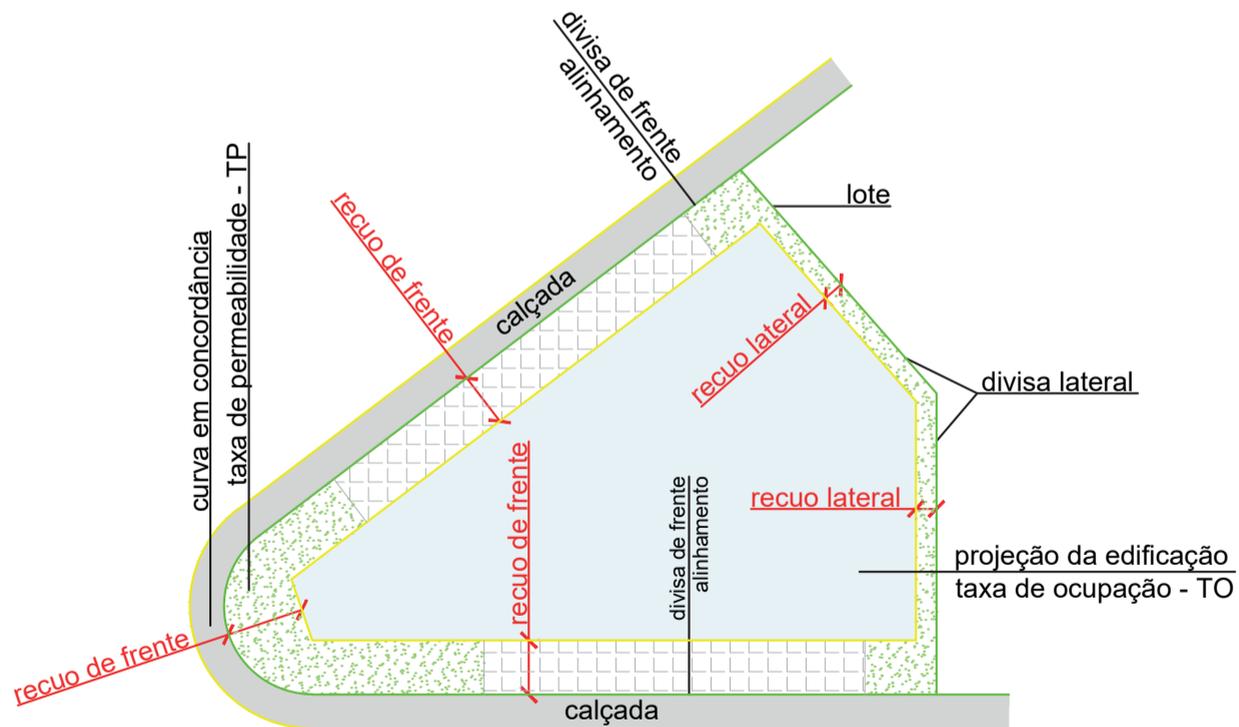
**RECUOS - GABARITO ATÉ 9,00m
ANEXO IV - FL. 2**

Data: abril/2020
Escala: s/ escala





**RECUOS: DE FRENTE, LATERAL E DE FUNDO
TAXA DE OCUPAÇÃO - TO
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP**

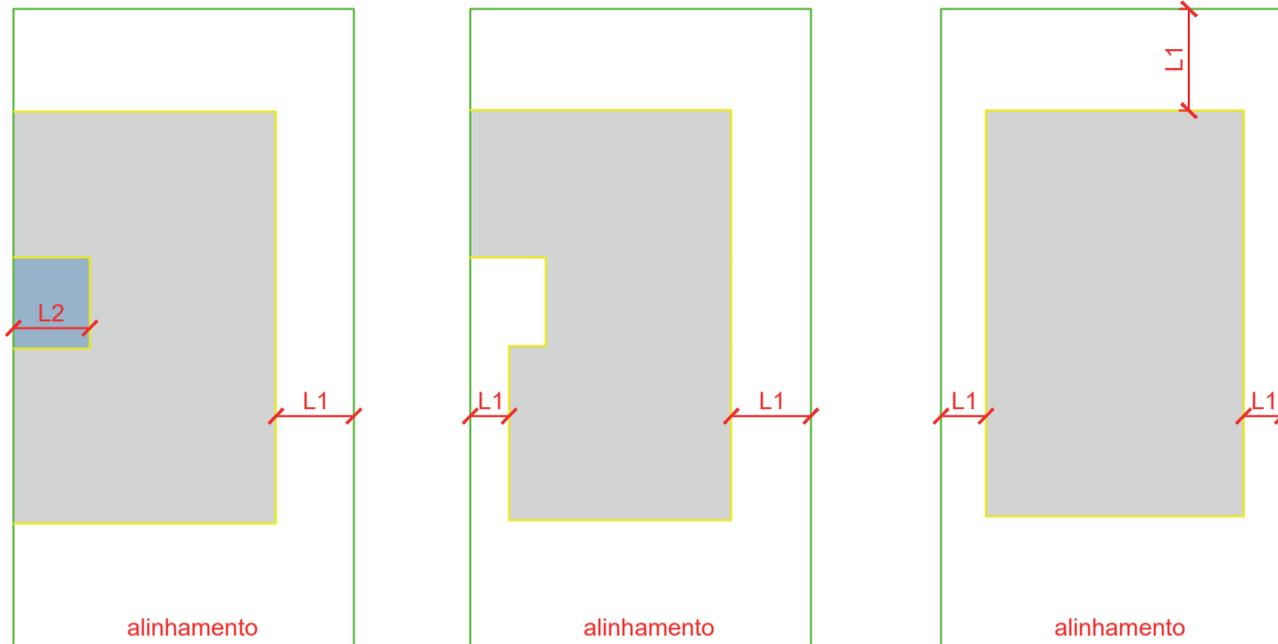


RECUOS - LOTE DE CONFORMAÇÃO IRREGULAR DE ESQUINA

**RECUOS - GABARITO ACIMA DE 9,00m
ANEXO IV - FL. 3**

Data: abril/2020
Escala: s/ escala



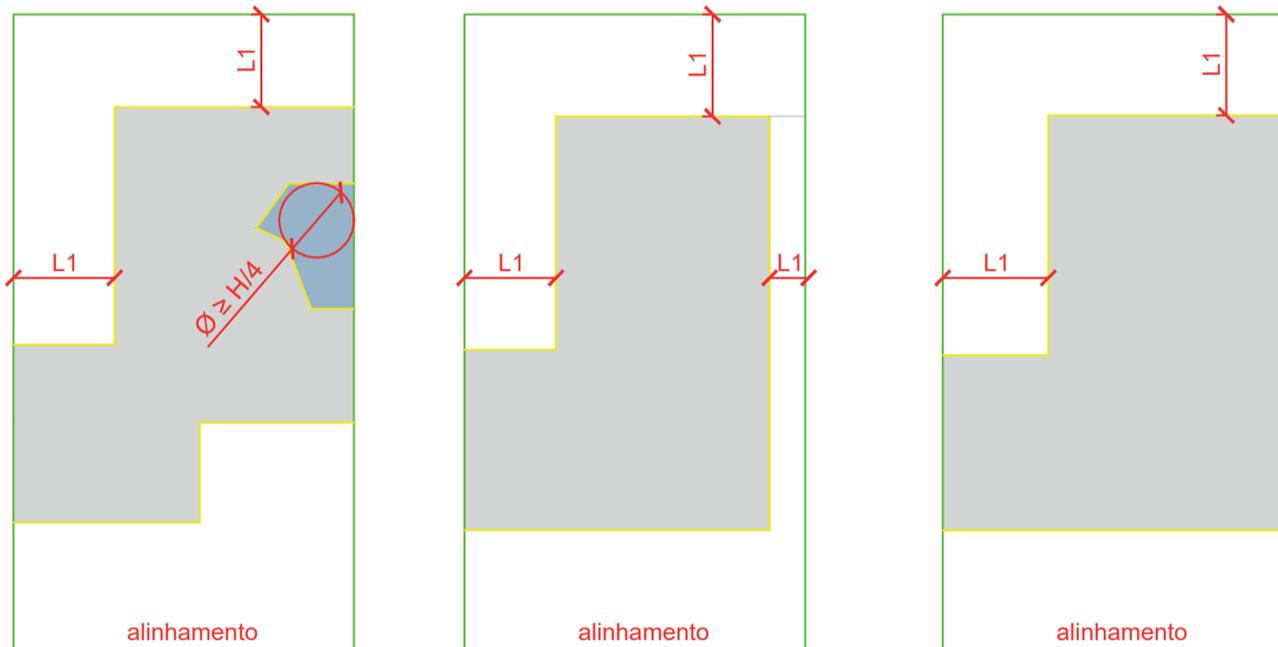


LEGENDA:

- EDIFICAÇÃO
- ESPAÇOS LIVRES FECHADOS

LARGURAS MÍNIMAS:

- L1 - largura mínima - espaços livres abertos
- L2 - largura mínima - espaços livres fechados



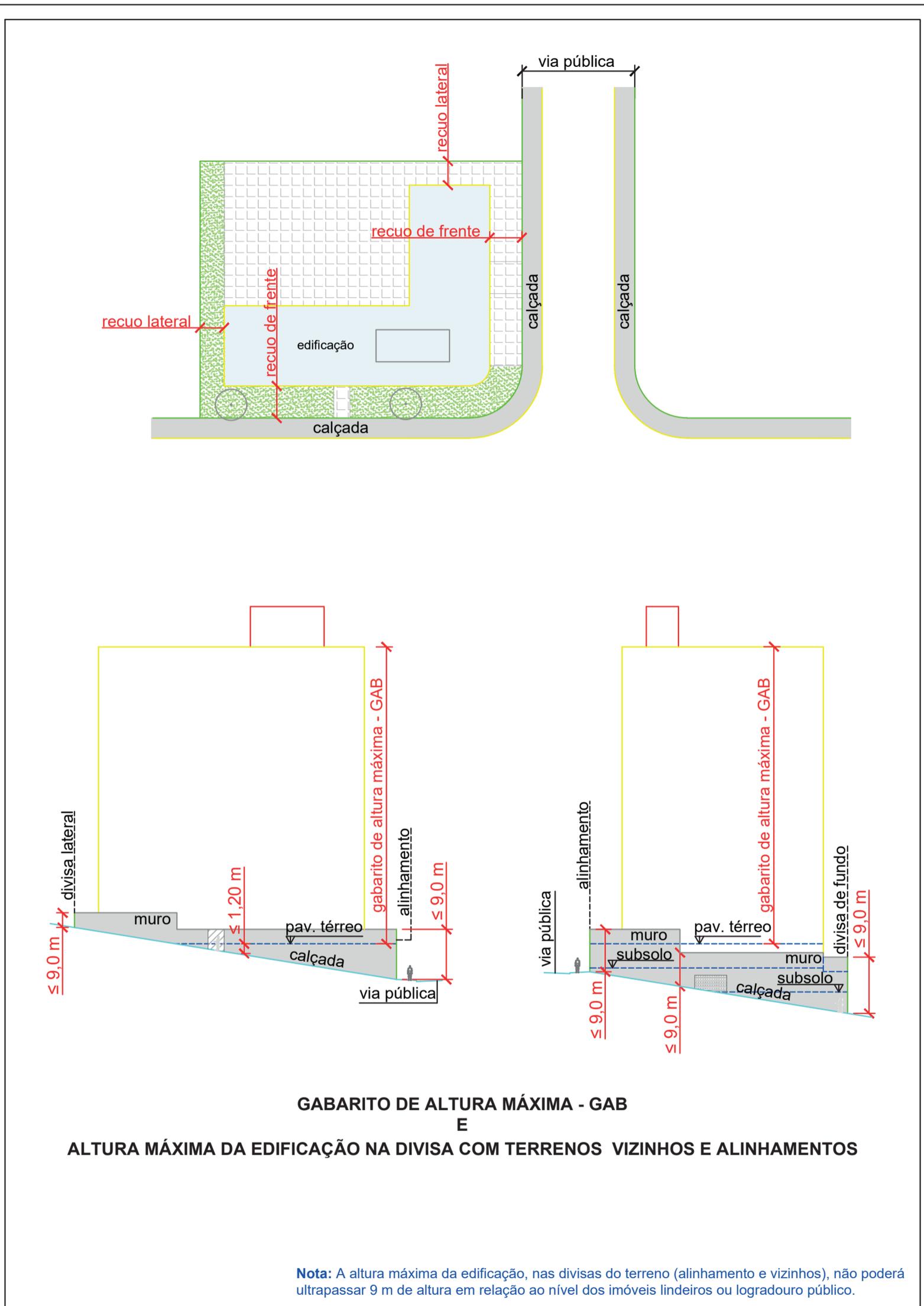
COMPARTIMENTO	ALTURA (m) H	ÁREA MÍNIMA (m ²)	LARGURA MÍNIMA (m)	LARGURA MÍNIMA (m)
Copa	≤10,00	6,00	1,50	1,50
Cozinha	≥10,00	6,00 + 2,00/pav (acima de 3 pavimentos)	2,00	1,50 + 0,15/pav (acima de 3 pavimentos)
Despensa				
Sanitários	≤9,00	4,00	1,50	1,50
Caixa de Escada	≥9,00	4,00 + 1,00/pav (acima de 4 pavimentos)	1,50	1,50
Corredores com mais de 10,00m				
Dormitórios	≤4,00	6,00	2,00	1,50
Salas	≥4,00	H/4 (com no mínimo 10,00)	2,00	H/6 (com no mínimo 2,00)
Salões				
Locais de trabalho				

H = diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insulado, iluminado ou ventilado

ESPAÇOS LIVRES FECHADOS E ABERTOS PARA AERAÇÃO E ILUMINAÇÃO ANEXO IV - FL. 4

Data: abril/2020
Escala: s/ escala





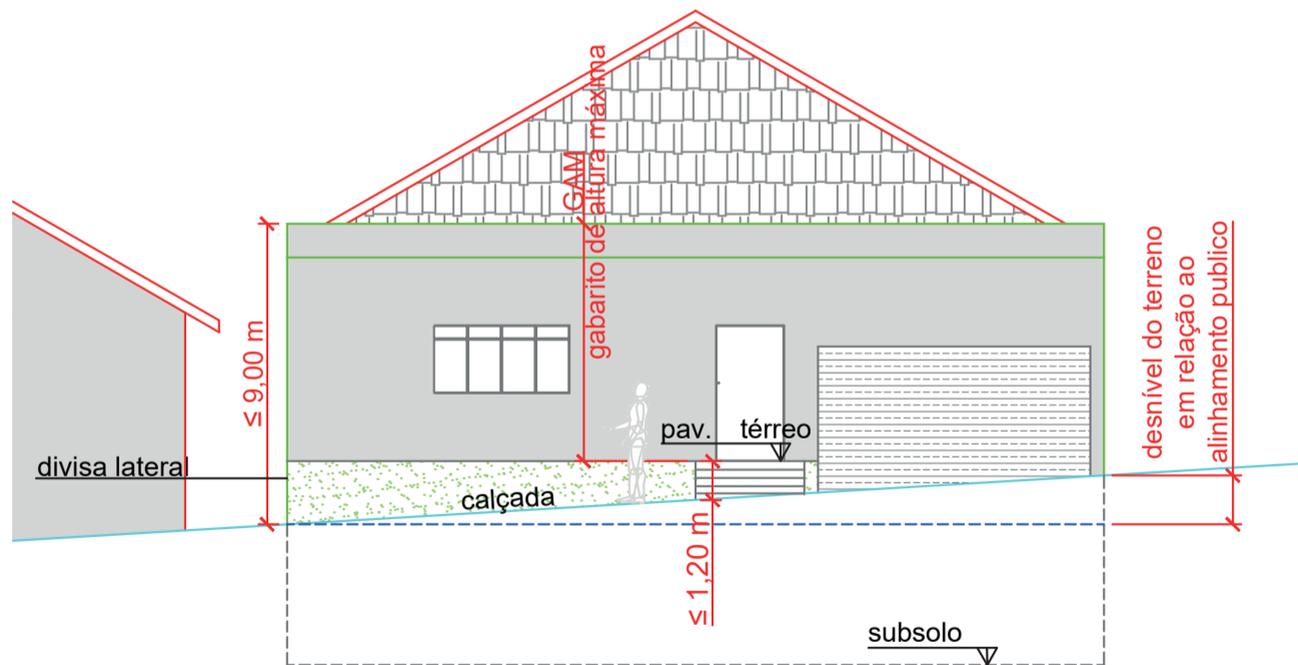
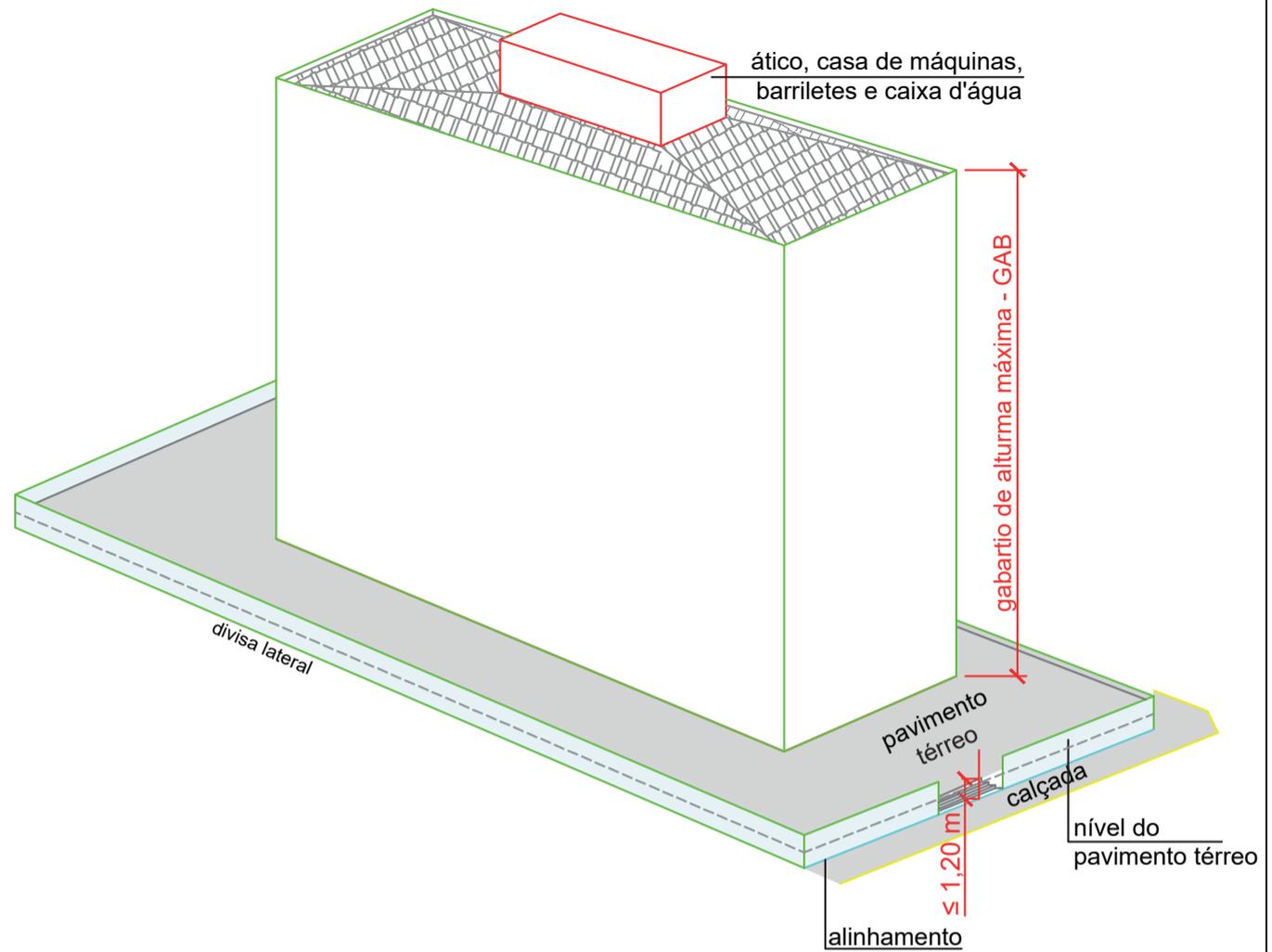
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA - GAB
E
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO NA DIVISA COM TERRENOS VIZINHOS E ALINHAMENTOS

Nota: A altura máxima da edificação, nas divisas do terreno (alinhamento e vizinhos), não poderá ultrapassar 9 m de altura em relação ao nível dos imóveis liminhos ou logradouro público.

ALTURAS MÁXIMAS DAS EDIFICAÇÕES - PARTE 1
ANEXO IV - FL. 5

Data: abril/2020
 Escala: s/ escala





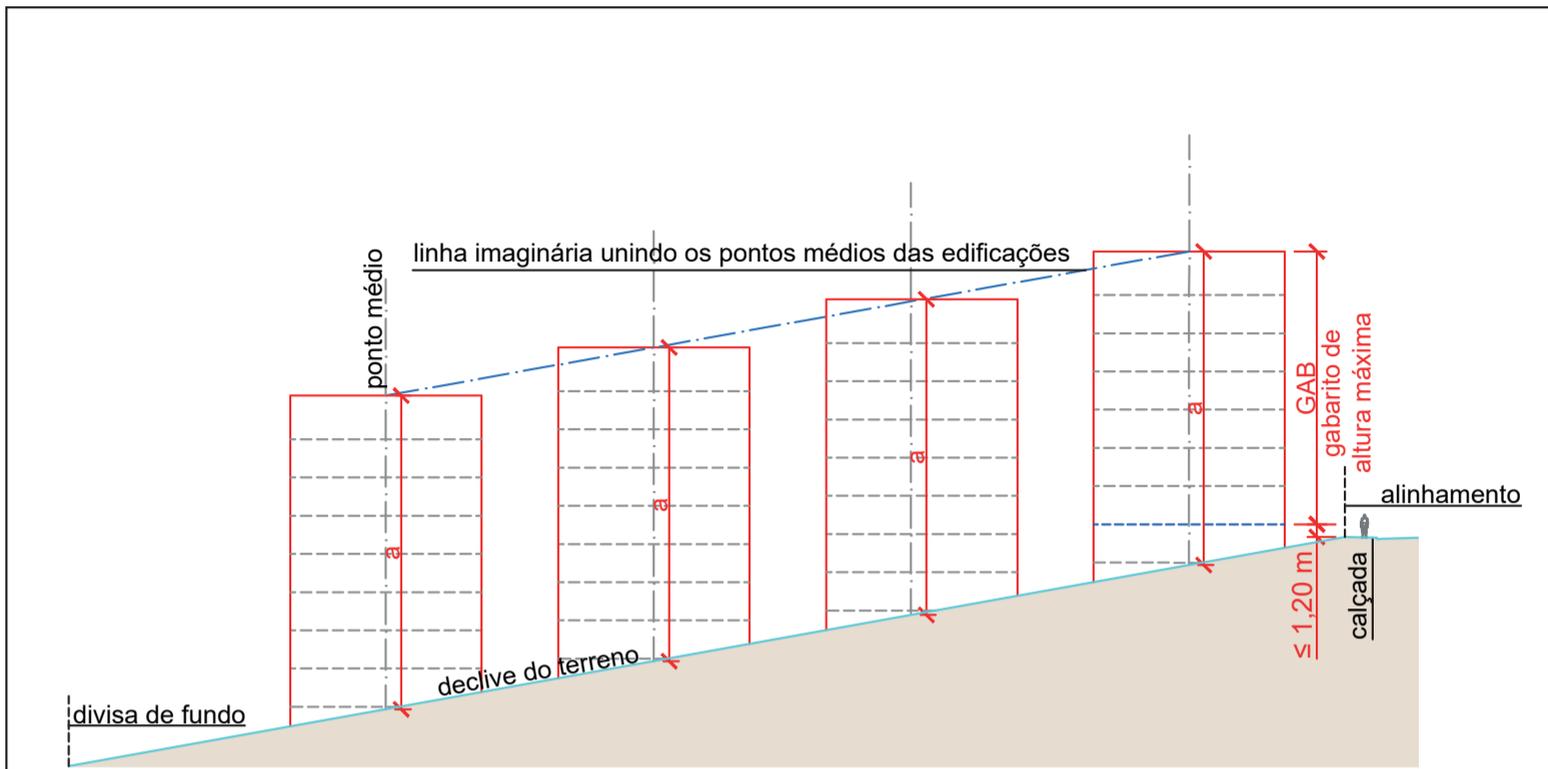
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA - GAB E ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO NA DIVISA COM TERRENO VIZINHO E ALINHAMENTO

Nota: A altura máxima da edificação, construída nas divisas do terreno, não poderá ultrapassar de 9,00 m de altura em relação ao nível dos imóveis limítrofes ou logradouro público, respeitando o recuo frontal.

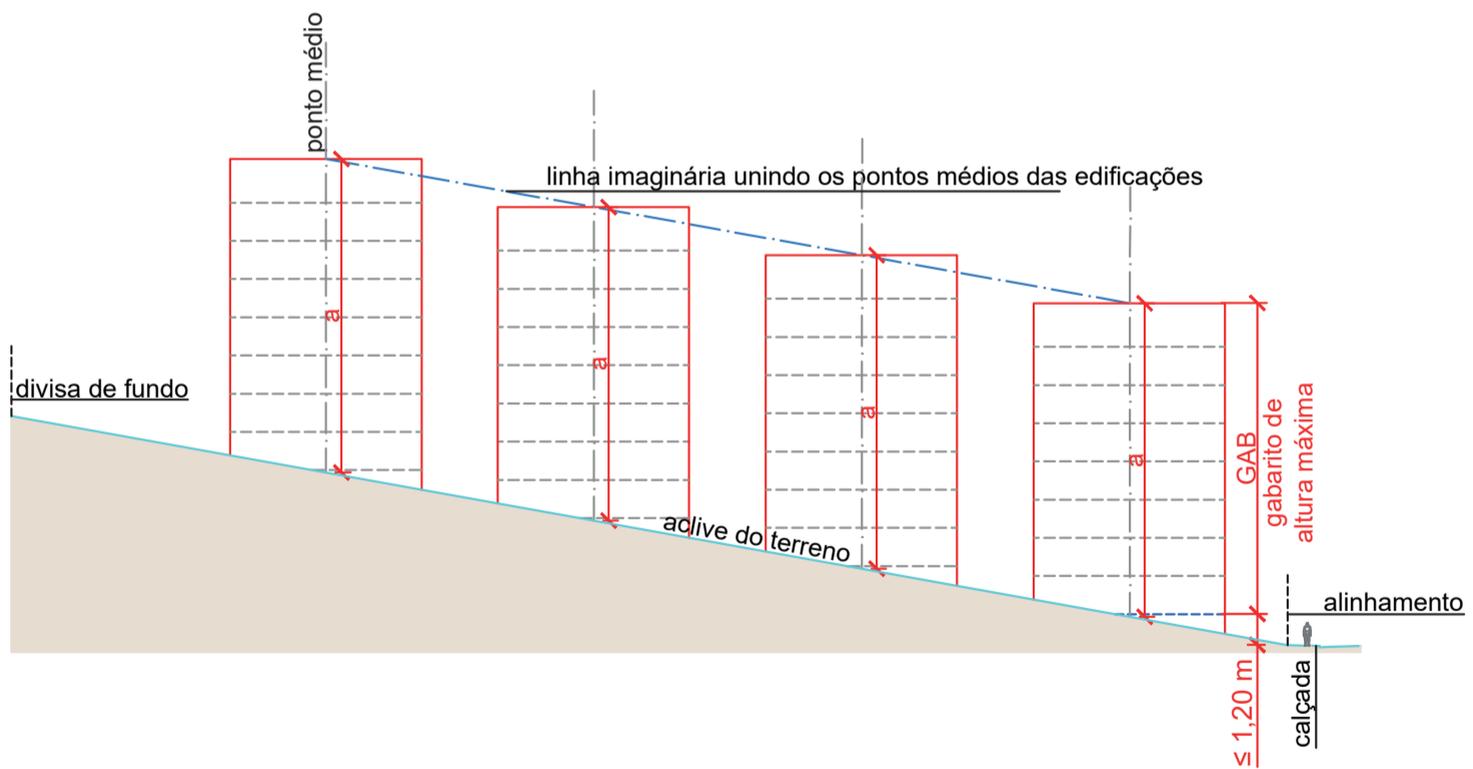
ALTURAS MÁXIMAS DAS EDIFICAÇÕES - PARTE 2 ANEXO IV - FL. 6

Data: abril/2020
Escala: s/ escala





GABARITO DAS EDIFICAÇÕES EM TERRENO EM DECLIVE

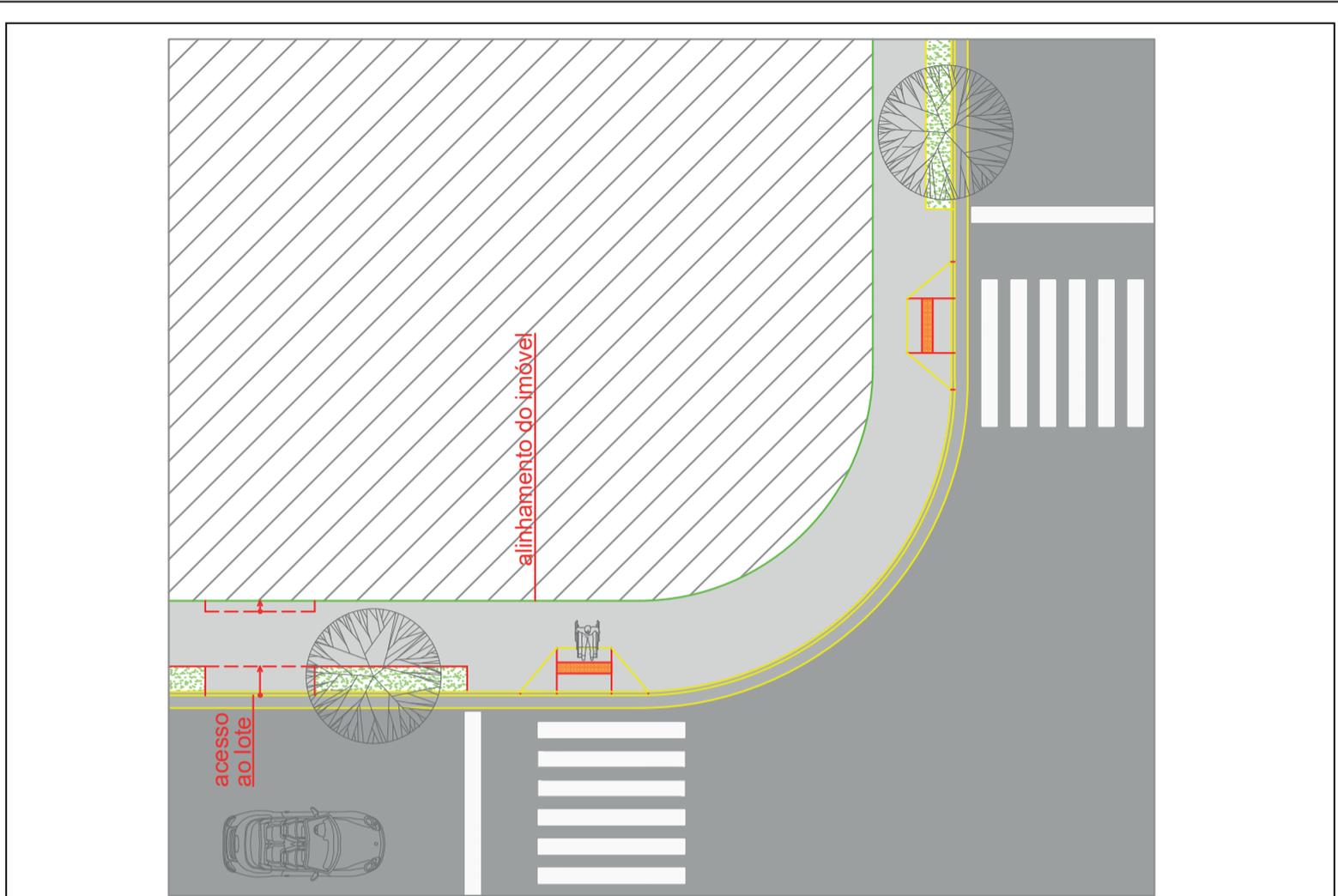


GABARITO DAS EDIFICAÇÕES EM TERRENO EM ACLIVE

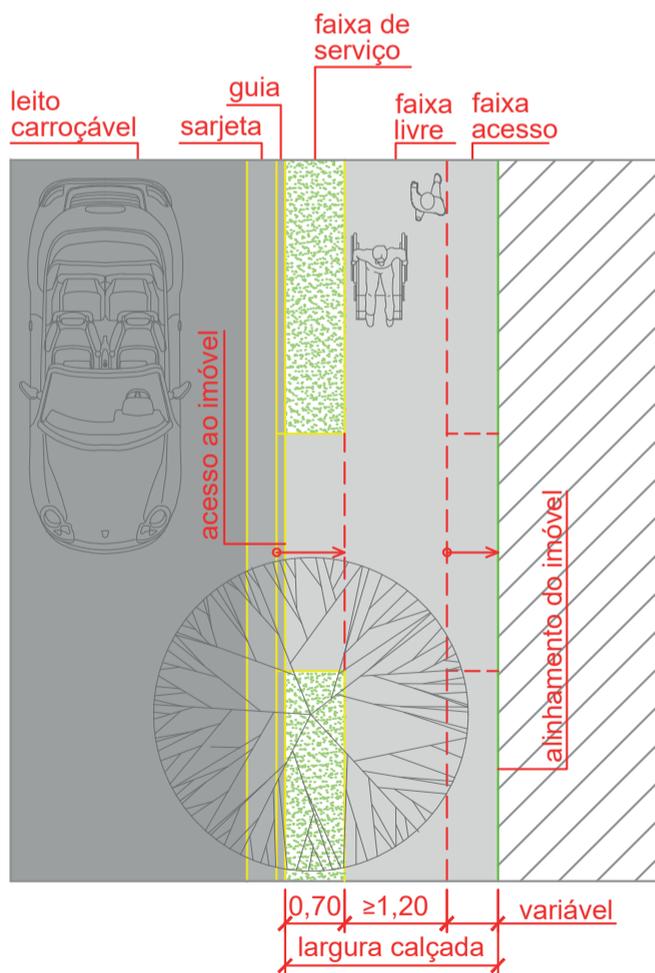
**GABARITO DE ALTURA MÁXIMA EM TERRENO COM DECLIVE OU ACLIVE
ANEXO IV - FL. 7**

Data: abril/2020
Escala: s/ escala

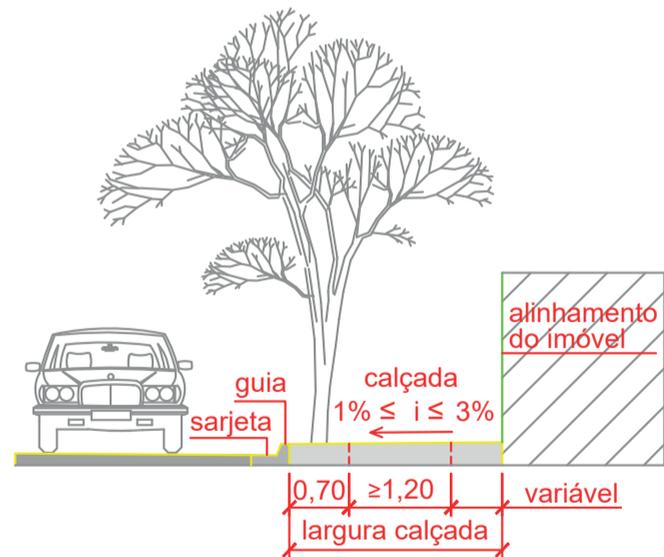




ESQUINA



DIMENSÕES MÍNIMAS DAS FAIXAS



CORTE TRANSVERSAL

Nota: medidas em metros.

CALÇADAS - FAIXAS: SERVIÇO / LIVRE / ACESSOS
ANEXO IV - FL.8

Data: abril/2020
Escala: s/ escala



