

MINUTA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE 2017.

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Jacareí, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui o Código de Obras e Edificações do Município de JACAREÍ, que estabelece normas para a elaboração de projetos; análise, aprovação e licenciamento; e execução de obras e instalações, em seu território, sem prejuízo de aplicação da legislação estadual e federal correlatas.

Parágrafo único. Todos os projetos de obras e instalações, públicos ou privados, deverão estar de acordo com este Código, com a legislação vigente sobre Uso e Ocupação do Solo e sobre Parcelamento do Solo, bem como com os princípios previstos na Lei do Plano Diretor do Município de Jacareí, em conformidade com o § 1º do art. 182 da Constituição Federal, bem como a legislação ambiental.

Art. 2º As obras, instalações e edificações, sejam privadas ou públicas, deverão atender às seguintes diretrizes gerais, de forma a assegurar padrões eficientes de segurança e solidez, salubridade e saúde, conforto ambiental e desempenho energético, acessibilidade e livre trânsito de pessoas, preservação e uso sustentável dos recursos naturais, em cada caso sempre que couber:

I - Promoção do direito à cidade sustentável e da função social da propriedade;

II - Utilização das normas técnicas brasileiras e regulamentações aplicáveis para orientação do desenvolvimento de projetos e execução de obras;

III - Garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização pela população em geral das edificações e do espaço e mobiliário urbano de uso público e coletivo, com adoção de soluções específicas para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto nas normas técnicas e na legislação aplicável;

IV - Utilização de tecnologias sustentáveis, materiais de construção certificados e ajudas técnicas disponíveis em complemento à promoção do conforto ambiental, eficiência energética e acessibilidade das edificações e do meio urbano.

§1º A garantia da acessibilidade de que trata este artigo será dada por intermédio da adoção dos parâmetros estabelecidos nas normas técnicas brasileiras, especialmente a legislação federal e normas técnicas de promoção da acessibilidade, além daquelas previstas neste Código.

§2º A eficiência energética nas edificações será proposta de acordo com os requisitos estabelecidos nos regulamentos publicados pelo INMETRO para

- a) Edifícios comerciais, de serviços e públicos RTQ-C;
- b) Edifícios residenciais RTQ-R; e de acordo com as normas brasileiras pertinentes.

CAPÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I Do Executivo Municipal

Art. 3º Cabe ao Poder Executivo Municipal a aprovação de projetos e licenciamento das obras, observando as disposições previstas na legislação urbanística municipal, na legislação ambiental, neste Código e sua regulamentação, além da legislação estadual e federal aplicável.

§1º Além dos órgãos municipais competentes, constituem instâncias do processo de licenciamento, sempre que cabível:

I - Corpo de Bombeiros do Estado, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico;

II - Órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

III - Concessionárias dos serviços públicos;

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial, 10 pt

IV - Órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

§2º A aprovação do projeto e a emissão de licença de qualquer natureza não implicam responsabilidade técnica da municipalidade quanto à execução da obra, salvo nos casos previstos em lei.

Art. 4º O Município licenciará a execução de todas as obras previstas neste Código, bem como a utilização das edificações, podendo, sempre que necessário ou exigido por lei, apoiar sua decisão em pareceres emanados de entidades com notória especialização.

Seção II Do Titular da Licença

Art. 5º O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

Art. 6º O proprietário ou o possuidor do imóvel responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, em reconhecimento do direito de propriedade.

Seção III Dos Responsáveis Técnicos

Art. 7º Somente profissionais e empresas legalmente habilitadas e com situação regular perante o respectivo Conselho Regional poderão elaborar e executar projetos e obras no Município com o intuito de obtenção da licença.

Parágrafo único. Caso a autoria do projeto e as responsabilidades técnicas pela obra recaiam sobre profissionais diferentes, ambos deverão comprovar a regularidade profissional exigida para obtenção da licença.

Art. 8º O responsável técnico que rescindir sua relação com o proprietário da obra, seja durante a aprovação do projeto ou durante a execução das obras, deverá apresentar comunicação escrita contendo ciência do proprietário, ao órgão competente do Município.

§1º O proprietário deverá apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se poder prosseguir a execução da obra.

§2º Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

§3º A ausência de indicação de novo responsável técnico determinará o embargo da obra que deverá permanecer suspensa até que se indique novo profissional, sob pena de sanção.

§4º A Prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

CAPÍTULO III DA CARACTERIZAÇÃO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 9º Conforme os tipos de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se nas seguintes categorias de uso:

I - Uso Residencial (R): Aquelas que dispuserem de, pelo menos um dormitório, uma cozinha, uma área de serviço e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:

a) Unifamiliar (RU): quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou fração ideal da unidade autônoma, no caso de vila ou da unidade habitacional organizada em condomínio;

b) Multifamiliar (RM): quando corresponder a mais de uma - que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

II - Uso para o Trabalho: Aquelas destinadas a abrigar os usos comerciais, industriais e de serviços

a) Comerciais (C): destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;

b) Industriais (I): destinadas à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal.

c) Serviços (S): destinadas às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

III - Uso Especial: Destinada às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, classificando-se como:

a) Permanente (P): destinada a abrigar atividades em caráter definitivo

b) Temporário (T): dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

E no caso de haver litígio entre o proprietário e o responsável técnico?

IV - Uso Misto (M): Aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

Art. 10 Toda edificação, segundo a natureza da atividade a que se destina, está submetida à legislação federal, estadual e municipal aplicável, devendo o projeto e a execução das obras observar ainda, as normas técnicas pertinentes, além das disposições deste Código.

Art. 11 Todo projeto será analisado pela Secretaria Técnica competente e deverá ter especificado pelo profissional que o apresentou a finalidade para qual se destina, levando-se em consideração o tipo de obra ou atividade realizada ou a se realizar no local, observando-se os seguintes tipos de projetos:

I - Projeto de Construção: O projeto de construção trata de obra nova, ainda não iniciada e será analisado visando expedição de Licença Urbanística;

II - Projeto de Ampliação da Construção: O projeto de ampliação da construção trata de obra já regularizada e que o interessado pretende ampliar;

III - Projeto de Regularização da Construção: O projeto de regularização da construção trata de obras realizadas e que não tenham licença urbanística;

IV - Projeto de Regularização da Ampliação: O projeto de regularização da ampliação trata de construção já regularizada que tenha sido ampliada sem projeto e necessita de regularização da obra adicional;

V - Projeto de Adequação de Uso: O projeto de adequação de uso visa autorizar uso do imóvel para desenvolver atividade diversa daquela aprovada pelo Município;

VI - Projeto de Adequação Parcial: O projeto de adequação parcial visa autorizar o uso parcial do imóvel para desenvolver atividade diversa daquela aprovada pelo Município, permanecendo as demais partes do imóvel com o uso inicialmente aprovado;

VII - Projeto de Requalificação: O projeto de requalificação visa regularizar edificação existente com área predial lançada no cadastro imobiliário pelo período mínimo de 10 (dez) anos anteriores a data de aprovação desta lei ou comprovação da data da construção através de foto aéreo-fotogramétrica de 2009, respeitadas as condições mínimas de salubridade, acessibilidade e de segurança de uso, admitindo-se a ampliação da área construída para suprir necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, ainda que não atenda esta Lei;

VIII - Projeto de Reforma: As reformas devem ser autorizadas através de ART ou RRT indicando o responsável técnico pelo serviço e memorial descritivo da obra que será executada e demais documentos solicitados na abertura de processo.

§ 1º A ampliação tratada no inciso VII se refere a soluções pertinentes ao atendimento das condições mínimas exigidas para requalificação do imóvel aceitando-se soluções que por implicação de caráter estrutural não atendam a Lei de Uso e Ocupação do Solo, não se admitindo outras formas de ampliação.

§ 2º Consideram-se reformas os serviços ou obras que não impliquem modificações na estrutura da construção ou nos compartimentos, sem alteração da área construída caracterizam-se por:

I - Modificações, supressões ou acréscimos de paredes sem modificação nas estruturas e sem alteração do perímetro externo da construção de forma que continuem a atender aos requisitos mínimos deste Código.

II - Modificações na cobertura, sem alteração dos andares ou da área construída da construção.

III - Ampliação dos vãos de passagem ou de iluminação ou ventilação atendendo às condições e limites estabelecidos pela legislação em vigor.

Art. 12 Os requisitos para ingresso e análise de projetos serão estabelecidos em regulamento próprio, contendo especificação para cada modalidade de análise.

CAPÍTULO IV DO LICENCIAMENTO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 13 Todas as obras, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão da licença pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências deste capítulo, a partir da solicitação do interessado instruída em requerimento.

Parágrafo único. Os procedimentos específicos que envolvem o processo administrativo de análise e aprovação de projetos e de licenciamento das obras serão detalhados em regulamento específico.

Art. 14 São dispensados da aprovação do projeto e da licença urbanística:

I - Conservação ou reparo das fachadas e do interior da edificação, desde que não seja necessária a instalação de equipamentos sobre o logradouro;

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial, 10 pt, Não Negrito

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial, 10 pt

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial, 10 pt, Oculto

Maior parte das obras clandestinas acontecem maqueadas de reparos. Urge a necessidade de solicitação de licença para que haja fiscalização e verificação se a obra trata-se apenas de reparos.

II - Impermeabilização, reparo ou substituição de telhado ou cobertura da edificação e seus elementos sem ampliação, exclusivamente para fins de conservação e proteção do imóvel;

III - Obras para construção ou instalação de elementos acessórios à edificação principal e não previstos como parte integrante do cálculo da Área Total Edificada (ATE), observados os afastamentos e a taxa de permeabilidade aplicável, além das normas técnicas em cada caso, tais como:

a) Paisagismo e obras de embelezamento

b) Pérgulas

c) Medidores

IV - Obras de reparo desde que não realizadas nas áreas de uso comum;

V - Consertos para fins de manutenção de passeios nos logradouros públicos em geral, bem como a construção ou reparo de calçamento no interior de lotes.

Parágrafo único. A dispensa prevista no presente artigo não se aplica aos imóveis tombados pela municipalidade, Estado ou União, que dependerão da anuência prévia do órgão competente.

Art. 15 O Município fornecerá assistência técnica gratuita para o projeto e a construção da Habitação de Interesse Social nos termos da legislação federal e municipal aplicáveis.

Seção II Da Aprovação do Projeto

Art. 16 O órgão municipal competente poderá, antes da aprovação do projeto e da expedição da licença, realizar vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no projeto ou em outro documento fornecido pelo interessado.

Art. 17. É vedada qualquer alteração no projeto, após sua aprovação, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento da licença concedida.

§1º A execução de modificações em projetos aprovados e com licença ainda em vigor que envolva acréscimo de área, de gabarito ou de altura na construção somente poderá ser iniciada após a sua aprovação pelo órgão competente, observada a legislação vigente no ato do requerimento da análise por parte do interessado.

Art. 18 Durante a construção da edificação devem ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, a Licença Urbanística e a cópia do Projeto Aprovado visado pelo órgão municipal competente.

Seção III Da Licença Urbanística

Art. 19 As obras somente poderão ser iniciadas após a expedição da Licença Urbanística para construção pelo órgão municipal competente.

§1º A Licença Urbanística será concedida no ato da aprovação do projeto com prazo de validade de 5 (cinco) anos.

§2º Os atos poderão ser revalidados a requerimento do interessado, ficando sujeito às disposições legais vigentes à data de revalidação.

§3º O Início da Obra deverá ser informado ao órgão municipal competente, através de declaração do Responsável Técnico e do Titular da Licença.

§4º A Licença Urbanística para Construção permanece válida enquanto a obra estiver em andamento.

§5º Para fins disposto no §3º deste artigo, obra iniciada é aquela que tenha concluída a fundação.

§6º Para os casos de conjunto de edificações, considera-se atendido o § 3º a conclusão da fundação de uma de suas unidades.

Art. 20 A construção de edifícios públicos não poderá ser executada sem o devido licenciamento junto ao Município, devendo obedecer às determinações da legislação municipal em vigor.

Parágrafo único. Os projetos para obras referidas neste artigo estarão sujeitos às mesmas exigências dos demais, gozando, entretanto, de prioridade na tramitação.

Art. 21 A Prefeitura Municipal poderá exigir a apresentação de projetos complementares durante a análise do projeto e ou execução da obra, sempre que justificada a sua apresentação pelo porte e ou complexidade da obra.

Seção IV Da Conclusão e Entrega das Obras

Subseção I Do Habite-se

Art. 22 Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja expedido o Habite-se.

§1º O pedido será instruído com declaração do Responsável Técnico de que a execução se deu de conformidade com o projeto aprovado.

Qual o prazo para liberação da licença urbanística? Pensar em algum dispositivo que permita o andamento das obras durante o processo de licenciamento. Existindo responsável técnico em processo aberto, o risco fica por conta do proprietário e do responsável técnico.

Art 21. Definir o porte e complexidade? Definir que tipo de projetos e quem na prefeitura analisará?

Ar 22 - e as edificações existentes que não possuem habite-se.. serão interditadas?

§2º O requerimento da vistoria administrativa deverá ser acompanhado de:

I - Declaração do Autor do projeto de que a obra se encontra concluída e de acordo com o projeto aprovado;
II – Ficha de Atualização Imobiliária – Edificação preenchida pelo Responsável Técnico certificando que a edificação cumpre as disposições deste Código e da legislação urbanística aplicável, com assinatura conjunta do dono da obra.

Art. 23 As condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene das habitações para fins de concessão de Habite-se são as seguintes:

I - o banheiro social deverá estar totalmente concluído;

II - nos compartimentos destinados à cozinha, área de serviço e lavanderia, será exigido como condição mínima o revestimento das paredes, devendo, no entanto, a cozinha possuir o revestimento do piso concluído;

III - os demais compartimentos poderão estar no contrapiso;

IV - as alvenarias, paredes e forros deverão estar completamente concluídas, admitindo-se somente a falta da respectiva pintura;

V - quando o projeto previr forro com laje e cobertura com telhado, admitir-se-á, como condição mínima para a concessão do Habite-se, a existência da laje devidamente impermeabilizada.

Art. 24 Na Vistoria para expedição do “Habite-se”, será verificada a existência e condições de pavimentação e arborização dos passeios, nos termos da presente lei e das regulamentações cabíveis.

Art. 25 Aplicam-se às residências classificadas como plantas populares, ou seja, aquelas cujos projetos tenham sido fornecidos por intermédio da Prefeitura Municipal, as mesmas condições de habitabilidade especificadas no artigo 23 desta lei complementar admitindo-se, no entanto, que as paredes externas da edificação e as paredes internas dos compartimentos destinados a quartos, sala e área de serviço estejam apenas chapiscadas, e que exista a cobertura concluída.

Art. 26 As condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene das edificações secundárias ou acessórias, de uso residencial unifamiliar, para fins de Habite-se, são as seguintes:

I - serão admitidas paredes externas e internas apenas chapiscadas, exceção feita aos compartimentos destinados a cozinha, área de serviço e banheiro, os quais deverão possuir o revestimento das paredes;

II - serão admitidos todos os compartimentos no contrapiso com exceção ao banheiro.

Art. 27 Observando as exigências estabelecidas nesta subseção, o Habite-se poderá ser emitido parcialmente, nos seguintes casos:

I - Prédio composto de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independentes;

II - Edificações multifamiliares em que a parte em obras não ofereça transtornos aos moradores da parte concluída;

III - Edificações isoladas de unidades residenciais ou comerciais sob a forma de grupamento de edificações, desde que as áreas de uso comum estejam finalizadas.

Parágrafo único. O Habite-se parcial não substitui o Habite-se definitivo, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída.

Subseção II Do Certificado de Mudança de Uso

Art. 28 A ocupação de uma edificação existente por um uso diverso do que abrigava anteriormente, desde que admitido pela lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que se localizar, suscitará:

I - Obras de adequação para promoção da acessibilidade, de acordo com as determinações deste Código, quando cabível;

II - Obras de adequação do imóvel segundo os requerimentos deste Código, de acordo com a categoria do novo uso a instalar.

Parágrafo único. Deverão ser anexados à solicitação de certificado de mudança de uso os documentos previstos em regulamento.

Art. 29 O Certificado de Mudança de Uso atesta que o imóvel existente e devidamente regularizado para esse fim, veio a ter seu uso alterado para outra atividade, que não envolva aprovação pela Vigilância Sanitária e atende as condições de vagas de estacionamento e padrões de incomodidades estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Jacareí.

Parágrafo único. O Certificado de Mudança de Uso substituirá para efeito de solicitação de autorização para funcionamento de atividades comerciais e de serviços no imóvel, a figura do 'habite-se' específico.

CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Seção I Do Canteiro de Obras

E as instalações elétricas?

E o lançamento de esgoto?

Crítérios de liberação de habite-se para obras comerciais e industriais,

Pq não adota-se o relatório de conclusão de obra com fotos para solicitação do habite-se

Vagas de estacionamento é um problema de mercado. A prefeitura deve deixar o mercado decidir se quer ou não por vagas no estabelecimento. Lembrando que rua serve para trânsito de veículos não para estacionamento. Logo a prefeitura deve proibir o estacionamento na rua e deixar o mercado arbitrar se quer ou não vagas nos seus estabelecimentos.

Art. 30 A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra somente terá sua licença concedida pelo órgão competente do Município mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos, pedestres e aos imóveis vizinhos.

Art. 31 É proibida a permanência de qualquer material ou equipamento de construção nas vias e nos logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

§1º Verificada a existência de materiais de construção nas vias e logradouros públicos o proprietário da obra ou seu responsável deverá ser notificado para sua retirada imediatamente;

§2º A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza o Município a remover o material encontrado no logradouro ou via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores além da multa por desobediência a desobstrução do local, a despesa de remoção, aplicando-lhes as sanções cabíveis.

Art. 32 A limpeza do logradouro público deverá ser permanentemente mantida pelo responsável da obra, enquanto essa durar, e em toda sua extensão.

Parágrafo único. Quaisquer detritos caídos da obra, bem como resíduos de materiais que fiquem sobre qualquer parte do leito do logradouro público, deverão ser imediatamente recolhidos, sendo, caso necessário, feita a varredura de todo o trecho atendido, além de irrigação para impedir o levantamento de pó.

Art. 33 Os responsáveis pelas obras deverão observar os comandos normativos ambientais quanto à geração, classificação, triagem e acondicionamento dos Resíduos da Construção Civil (RCC) na origem, em cumprimento a Política Nacional de Resíduos Sólidos e do plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil nos âmbitos estadual e municipal, ou outras normas que vierem a substituí-las.

Seção II

Dos Tapumes e dos Equipamentos de Segurança

Art. 34 Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar todas as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e do patrimônio público, observado o disposto nesta Seção, nas normas da ABNT e na legislação trabalhista.

Art. 35 Nenhuma construção ou reforma, reparo ou demolição poderá ser executado no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegido por tapumes com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível do terreno, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança e o trânsito de pedestres.

§1º Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão competente do Município, da Licença Urbanística.

Art. 36 A colocação de tapumes e andaimes sobre o passeio público deverá garantir faixa para circulação de pedestres, livre de barreiras ou obstáculos, preferencialmente, com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, admitindo-se largura menor, desde que assegurado o mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) na largura da faixa, conforme normas técnicas.

§1º Em qualquer caso, havendo projeção superior de tapumes e andaimes sobre o passeio, a altura interna livre de barreiras a ser adotada é de, no mínimo, 3,00m (três metros), com borda da cobertura com altura mínima de 1,00m (um metro) e inclinação de 45º (quarenta e cinco graus).

§2º Na impossibilidade de cumprimento do caput deste artigo, excepcionalmente o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres sobre o leito carroçável da via pública, desde que comprovada a inviabilidade das condições do local e adotados os procedimentos de segurança cabíveis, a saber:

- a) Todo o percurso de pedestres na transferência para a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável deve ser feito no mesmo nível do passeio;
- b) Caso haja impossibilidade para adoção da transferência em nível conforme a alínea “a”, deve ser adotada solução em rampa para vencer o desnível nas extremidades do circuito entre o passeio e a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável, admitindo-se inclinação máxima de 10% (dez por cento);
- c) Largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em qualquer ponto da faixa de circulação ao longo de todo o percurso;
- d) Sinalização, inclusive noturna, da obra sobre o passeio e dos desvios decorrentes para pedestres e veículos em trânsito no leito carroçável;
- e) Separação física e proteção da faixa de circulação de pedestres através de elementos que assegurem a integridade dos transeuntes.

§3º Para análise da necessidade de utilização da via pública nas condições previstas neste artigo, o interessado deverá apresentar justificativa por escrito, acompanhada da licença concedida para a obra a ser executada e da planta de situação visada pelo órgão competente.

Art. 37 A partir de 30 (trinta) dias constatada a paralisação das obras, os andaimes localizados sobre o passeio devem ser retirados.

Canteiro de obras dentro ou fora deve ter licença

valor da multa?

Responsavel tecnico apenas orienta. o proprietário que deve adotar.

Se é reforma ou reparo de predio existente?
Nao esta previsto licença de reparos neste codigo

Se a retirada dos andaimes representar risco para os pedestres? retira-se assim mesmo?

Parágrafo único. A permanência dos andaimes além do prazo estipulado no caput autoriza o Município a remover os materiais do local, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção, aplicando-lhes as sanções cabíveis.

CAPÍTULO VI

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO

Art. 38 Qualquer serviço, obra ou instalação, de iniciativa pública ou privada, que requeira intervenção sobre o passeio, alteração de calçamento e meio-fio ou escavação do leito da via ou logradouro público exigirá prévia licença do órgão municipal competente para a sua realização.

§1º As intervenções no meio urbano promovidas pelas concessionárias de serviços públicos responsáveis pelas redes subterrâneas ou aéreas de abastecimento de energia, gás, água e esgoto, telefonia e comunicações estão dispensadas da prévia licença nos casos de realização de serviços de conserto em caráter emergencial, submetendo-se aos requerimentos estabelecidos neste Código quanto à segurança, integridade e acessibilidade de seus funcionários, da população, dos veículos e do patrimônio público.

§2º Terminada a intervenção emergencial a concessionária de serviços públicos deverá refazer o local e entregá-lo em perfeitas condições de utilização, às suas expensas.

CAPÍTULO VII

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 39 As edificações atenderão às premissas e exigências deste Código, além das seguintes disposições legais ou normativas específicas, sempre que couber:

I - Disposições do Plano Diretor e da legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano;

II - Legislação referente ao patrimônio ambiental e cultural dos três níveis de Governo;

III - Normas de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros e da Defesa Civil;

IV - Normas de segurança e saúde do trabalhador;

V - Normas e restrições emanadas das autoridades sanitárias competentes;

VI - Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;

VII - Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;

VIII - Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de meio ambiente;

IX - Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais do patrimônio histórico e cultural;

X - Disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

XI - Disposições normativas estabelecidas pelo planejamento de tráfego e trânsito municipal, estadual e federal;

XII - Disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos no Município;

XIII - As Normas Técnicas Brasileiras – NBR – da ABNT aplicáveis à edificação.

Parágrafo único. As edificações e os ambientes destinados ao abrigo de atividades produtivas, e sujeitos às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, devem submeter-se às normas que regulamentam a segurança e medicina do trabalho.

Subseção I

Das Diretrizes de Projeto e Execução

Art. 40 Os projetos de construção, ampliação, adequação, regularização e requalificação além de atenderem aos parâmetros de habitabilidade estabelecidos neste Código, devem ser orientados para a promoção da sustentabilidade e eficiência da edificação, com o objetivo de reduzir os impactos ambientais gerados pela construção e pela sua utilização ao longo do tempo, racionalizando o uso da energia, da água e dos materiais nela empregados, a partir das seguintes diretrizes:

I - Racionalidade do projeto e do planejamento do processo de execução das obras;

II - Adoção de materiais construtivos que melhorem o desempenho térmico da edificação, com base nas orientações e tabelas constantes em normas técnicas e especificação de equipamentos, mecanismos e

Porque nao cobra uma taxa de permanencia?

instalações que favoreçam a economia de energia elétrica e a redução do consumo de água tratada, a saber:

- a) **instalação de pisos drenantes** em áreas externas a serem impermeabilizadas, calhas e reservatórios para recolhimento das águas pluviais de coberturas e áreas impermeabilizadas para uso não potável;
- b) Sistema de coleta e armazenamento das águas pluviais com distribuição para limpeza de áreas externas e irrigação de jardins;
- c) Sistema de tratamento de reutilização de águas servidas em descargas de bacias sanitárias;
- d) Implantação de equipamentos e sistemas de aquecimento de água com energia solar ou de produção de energia elétrica;
- e) Emprego de materiais acústicos isolantes e absorventes.

Subseção II

Das Exigências em acessibilidade nas Edificações

Art. 41 Na promoção da acessibilidade serão observadas além das disposições deste Código, a legislação federal, estadual e as regras previstas em normas técnicas.

Art. 42 As edificações cumprirão as exigências em acessibilidade nos novos projetos de construção, ampliação, adequação, regularização e requalificação de edificações:

I - Destinadas ao uso residencial unifamiliar – a critério do interessado;

II - Destinadas ao uso residencial multifamiliar;

III - Destinadas ao uso coletivo;

IV - Administradas por entidades da administração pública, direta ou indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao atendimento do público em geral.

Parágrafo único. As intervenções para a promoção da acessibilidade em bens imóveis tombados submetem-se aos critérios do órgão competente pela preservação.

Art. 43 Os empreendimentos destinados à habitação de interesse social, públicos ou privados, deverão garantir condições plenas de acessibilidade conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT e as seguintes determinações.

I - Definição do projeto urbanístico do empreendimento e adoção de tipologias construtivas livres de barreiras e dotadas de soluções em acessibilidade, incluindo acesso às edificações, elementos de sinalização e quando cabível, reserva de vagas de veículo para pessoas com deficiência e idosos, de acordo com percentual de reserva previsto em legislação específica;

II - Execução das unidades habitacionais acessíveis no piso térreo e nos demais pisos, dimensionadas de maneira a permitir adaptações posteriores;

III - Execução das partes de uso comum de forma acessível e especificações técnicas de projeto que facilitem a instalação posterior de elevador adaptado para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 44 Os empreendimentos destinados a qualquer uso não residencial **destinado a abrigar eventos geradores de público**, deverão observar as seguintes exigências:

I - Possuir instalação sanitária acessível para cada sexo, destinada à pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida em pavimento acessível.

II - Possuir elevador adaptado para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida para as atividades exercidas em locais com mais de 01 (um) pavimento ou com mezanino, exceto se a atividade a ser desenvolvida nesse pavimento ou mezanino for de uso restrito, tais como depósito, onde haverá a previsão de instalação posterior.

Art. 45 Os empreendimentos destinados ao uso multifamiliar, **acima de 04 (quatro) pavimentos**, deverão possuir instalação sanitária acessível adequada à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, além das exigidas em lei, uma de uso familiar próximo a área de recreação.

Art. 46 Os empreendimentos destinados ao uso comercial e serviços, acima de 04 (quatro) pavimentos, deverão possuir uma instalação sanitária acessível adequada à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida para cada sexo em cada pavimento.

Art. 47 As especificações técnicas referentes ao elevador adaptado para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida previstas no item II do art. 44 deverão estar indicadas em planta com memorial descritivo anexo ao projeto.

Seção II

Dos Passeios e Vedações

Art. 48 Cabe aos responsáveis pelos imóveis, edificados ou não, situados em logradouro público dotado de guias e sarjetas, a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, obedecendo a metragem estabelecida na Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo.

Tendencioso. ficaria melhor colocar instalação pavimentos dotados de sistema drenante nas áreas externas.

Num futuro próximo, as normas de acessibilidade deverão ser abortadas.

Alguns países mais desenvolvidos perceberam que impossível tornar o mundo acessível. hj utilizam os recursos para tornar os indivíduos acessíveis.

nao esta claro.. deixa muita margem a interpretações diferentes.

ficaria melhor se a exigencia fosse atrelada a quantidade de unidades habitacionais. e a existencia ou nao de area de recreação

Qualquer intervenção em passeio público deveria ser feita mediante licença e com responsável técnico.

Parágrafo único. Os padrões de projeto e execução para os passeios deverão atender as seguintes condições gerais:

I - Separação entre faixa para circulação de pedestres e a faixa de acesso/serviços para localização de rampa de acesso de veículos, mobiliário urbano, equipamentos públicos, vegetação, tampas de inspeção, grelhas de exaustão e de drenagem das concessionárias de infraestrutura, papelarias, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade e caixas de correios;

II - Faixa de pedestre com largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros) sendo recomendados 1,20m (um metro e vinte centímetros) e faixa de serviços com largura mínima de 70 cm (setenta centímetros), conforme figura constante no Anexo I desta lei.

III - Especificação de materiais seguros e sustentáveis na confecção dos passeios, com superfície regular, antiderrapante, sem obstáculos e drenante.

IV - Especificação das espécies vegetais para arborização urbana e canteiros localizados sobre o passeio que atendam ao Plano Municipal de Arborização.

Art. 49 Nos casos de acidentes ou obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir a condições originais do passeio danificado, devendo entregá-lo em perfeitas condições de utilização, às suas expensas.

Art. 50 Os passeios deverão se adequar às condições topográficas locais e ser dotados de soluções para assegurar a melhor condição de acessibilidade possível, a segurança e o livre trânsito de pessoas.

Art. 51 A construção ou reforma dos passeios deverá atender aos padrões estabelecidos na Norma Técnica de Acessibilidade e aos seguintes padrões básicos:

I - Desníveis devidamente sinalizados e, sempre que possível, superados por intermédio de rampas com todos os elementos e padrões das normas técnicas brasileiras;

II - **Inclinação transversal máxima 3% (três por cento)**

Art. 52 As soluções de acesso para vencer eventuais desníveis entre o passeio e a linha de testada do terreno deverão estar localizadas na faixa de acesso, ou na falta desta, no interior do lote.

Art. 53 Compete ao proprietário e são obrigatórias a construção e a conservação das vedações, sejam muros de alvenaria de tijolos, blocos de concreto ou similar, em terrenos construídos ou não.

§1º As características volumétricas e os materiais utilizados na confecção dos muros devem assegurar a integridade física dos pedestres, ficando vedado o uso de cercas de arame farpado, cercas vivas com espécies agressivas e similares.

§2º Os terrenos edificados e ajardinados poderão ser dispensados da construção de muros no alinhamento.

Art. 54 O órgão municipal competente poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 55 A construção ou instalação de muros e vedações de lote situado em esquina deverá adotar solução que garanta a visibilidade das vias que se cruzam.

Seção III Do Terreno e Fundações

Art. 56 Sem a prévia adoção de medidas corretivas e sanadoras, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno sujeito a alagamentos, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas.

Art. 57 A realização de medidas corretivas no lote deverá ser comprovada por meio de laudos e pareceres elaborados por técnico habilitado e encaminhados para análise pelo órgão competente, certificando os trabalhos e em garantia das condições sanitárias, ambientais, de descontaminação, de estabilidade do solo, drenagem e de segurança para a sua ocupação, independente de sua futura destinação.

§ 1º Antes do início das escavações ou movimento de terra necessário à construção, deverá ser previamente:

I - obtida autorização da Prefeitura Municipal, inclusive quando tratar-se de glebas que ainda não foram objeto de parcelamento;

II - efetuado o escoramento e proteção do passeio do logradouro e das eventuais instalações de serviços públicos quando necessário.

III - Deverão ser igualmente escoradas e protegidas as eventuais construções, muros ou quaisquer estruturas vizinhas ou existentes no imóvel, que possam ser atingidas pelas escavações, pelo movimento de terra ou rebaixamento do lençol d água.

§ 2º O aterro deverá ser feito com terra expurgada de resíduos vegetais e de qualquer substância orgânica, ou outro processo aceito pelas normas técnicas oficiais.

Art. 58 As fundações deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

Parágrafo único. O terreno circundante a qualquer construção deverá dar escoamento às águas pluviais e protegê-las contra infiltrações ou erosão.

Visto q Jacarei possui ruas com declividades longitudinais muito acentuadas, deveria ser admitido a variação da inclinação transversal até 10% cuja variação dar-se- ia em função da declividade longitudinal.

Art. 59 Nos terrenos situados em áreas abaixo da cota do logradouro ou nas quais sejam previstos aterros para nivelamento do solo, a cota de soleira do pavimento térreo da edificação será definida pelo órgão competente, constituindo-se em condição prévia para o licenciamento de obras de construção.

§ 1º As valas e barrancos, resultantes de escavações ou movimento de terra com desnível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), deverão receber escoramento de acordo com as normas técnicas específicas.

§ 2º Concluídos os serviços da escavação ou movimento de terra, se a diferença de nível entre os terrenos for superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), os muros, quando houver, serão necessariamente de arrimo.

Seção IV
Das Estruturas, Paredes e Pisos

Art. 60 Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos deverão atender as normas técnicas brasileiras e garantir:

I - Resistência ao fogo;

II - Impermeabilidade;

III - Estabilidade da construção;

IV - Eficiente desempenho acústico, térmico e de iluminação das unidades;

V - Condições de acessibilidade e segurança.

Parágrafo único. As edificações deverão ser perfeitamente isoladas da umidade mediante impermeabilizações entre os alicerces e as paredes.

Art. 61 As instalações sanitárias, cozinhas e demais áreas molhadas internas ou externas da edificação deverão conter:

I - Piso de material resistente, impermeável, antiderrapante e de fácil manutenção;

II - Paredes de material resistente, liso, impermeável e de fácil manutenção até a altura mínima de 2,00m (dois metros).

Parágrafo único. Em habitações a altura da barra impermeável poderá ser reduzida a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 62 Os compartimentos de edificações onde houver manipulação ou armazenagem de produtos químicos, alimentos ou material perecível submetem-se a legislação sanitária e ambiental aplicável, devendo conter piso e paredes revestidos de material resistente, incombustível, cor clara, impermeável e de fácil manutenção.

Art. 63 As edificações destinadas a atividades potencialmente causadoras de ruídos ou a eles expostas deverão dar solução de tratamento acústico aos ambientes geradores ou afetados, por intermédio do planejamento da localização no lote, das barreiras e dos fechamentos, dos vãos e das aberturas, além da adoção de materiais construtivos e de revestimentos com propriedades absorventes e/ou isolantes, de forma a assegurar o conforto acústico interno e dos vizinhos.

Art. 64 A utilização de materiais alternativos como elementos estruturais, paredes e pisos deverão acompanhar um laudo de habitabilidade, indicando em casos especiais a descontaminação contra agentes químicos e biológicos, e que comprovem o atendimento ao art. 60 deste Código.

Seção V
Das Coberturas

Art. 65 As coberturas serão confeccionadas em material impermeável, incombustível e resistente à ação dos agentes atmosféricos, não devendo representar fonte significativa de ruído para as edificações.

Art. 66 As coberturas deverão manter independência de outras edificações vizinhas a serem interrompidas nas linhas de divisa.

Parágrafo único. As estruturas das coberturas de edificações seriadas ou geminadas deverão manter independência em cada unidade autônoma, garantindo a total separação.

Art. 67 Não é considerada como área construída a projeção dos beirais e marquises das edificações que obedeçam a um balanço com largura máxima de 1,00m (um metro) em relação ao seu perímetro.

Art. 68 É admitida a utilização de proteção coberta sobre o alinhamento predial, nos acessos de edificações, com projeção sobre o passeio público e sobre o recuo de no máximo 50 cm (cinquenta centímetros), e altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Seção VI
Das Chaminés

Art. 69 As chaminés de qualquer espécie serão executadas de maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos ou prejudiquem o meio ambiente, devendo ser equipadas de forma a evitar tais inconvenientes.

Seria interessante colocar os níveis ruído que deverão ser obtidos e a qual distância estes níveis serão medidos.

E como fica os telhados verdes?

Art 68 conflita com Item III do art 71
Melhorar o texto de modo a deixar claro

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial, 10 pt

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial, 10 pt

§1º As chaminés de lareiras, churrasqueiras e coifas em unidades residenciais deverão elevar-se em 1,00m (um metro) acima do ponto mais alto da parte da cobertura onde estiverem situadas;

§2º Quando situadas nas divisas do lote, guardar o afastamento mínimo de 1,00m (um metro).

§3º As chaminés em unidades industriais deverão ter aprovação do órgão ambiental competente.

Seção VII

Das Fachadas e Elementos Projetados em Balanço.

Art. 70 Sobre os passeios é admitida projeção de marquises, beirais e toldos, aparelhos de ar-condicionado, grades de segurança, floreiras e elementos decorativos, bem como brise-soleil e demais elementos para proteção das fachadas, desde que sejam adotadas medidas de segurança ao trânsito de pedestres que evitem o gotejamento de águas residuais de aparelhos ou floreiras e promovam o escoamento de águas pluviais nas condições previstas neste Código.

Art. 71 Os toldos e similares, localizados sobre os passeios públicos, deverão ser engastados nas edificações, ficando totalmente em balanço, não sendo permitido o uso de elementos de sustentação ou fixação nos passeios, desde que cumpridas às seguintes restrições:

I – Marquises e toldos devem guardar altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso sobre o qual se projetam;

II - Para os demais elementos em balanço admite-se altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do piso sobre o qual se projetam;

III - Os elementos em balanço projetados sobre o passeio devem guardar distância de 50 cm (cinquenta centímetros) do limite do meio-fio e adaptar-se às condições do logradouro quanto aos equipamentos de sinalização e iluminação, arborização, redes de infraestrutura e demais componentes de utilidade pública;

IV - Qualquer aparelho para condicionamento artificial do ar fixado ou apoiado nas fachadas deverá ser inserido em caixa de proteção ou acomodado a partir de solução específica de projeto, bem como provido de escoamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Seção VIII

Dos Compartimentos

Art. 72 Os compartimentos das edificações são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade de ventilação e iluminação, a saber:

I - Compartimentos de permanência prolongada: compartimentos de uso constante caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar, de jantar, de lazer, ambientes de estudos, de trabalho, copas, cozinhas, área de serviço, lojas, salas comerciais e locais para reuniões;

II - Compartimentos de permanência transitória: compartimentos de uso ocasional e/ou temporário caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo determinado, tais como vestíbulos, corredores, caixas de escadas, despensas e depósitos, estacionamentos/garagem, vestiários e banheiros.

Parágrafo único. Sótãos e porões, quando devidamente dimensionados, iluminados e ventilados poderão ser considerados como compartimentos de permanência prolongada.

Art. 73 As edificações destinadas às residências unifamiliar ou multifamiliar serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimento dormitório ou sala dormitório além da cozinha, área de serviço e 1 (um) banheiro, com área total igual ou maior que 30m² (trinta metros quadrados).

§1º Os compartimentos das unidades residenciais atenderão as seguintes dimensões e áreas mínimas:

I - Compartimentos de permanência prolongada: 8,00m² (oito metros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso, exceto os especificados nos incisos II a IV deste artigo;

II - Dormitórios:

a) quando se tratar de um único: 12m² (doze metros quadrados);

b) quando se tratar de dois: 10m² (dez metros quadrados) para cada um;

c) quando se tratar de três ou mais: 10m² (dez metros quadrados) para um deles, 8m² (oito metros quadrados) para os demais, admitindo-se 6m² (seis metros quadrados) para um deles;

d) quando se tratar de sala dormitório: 16m² (dezesseis metros quadrados).

III - Cozinhas e Copas: 4,00m² (quatro metros quadrados), de tal forma que permita a instalação de pia, fogão e geladeira, além da abertura de portas;

IV - Áreas de serviço: 3,00m² (três metros quadrados), de tal forma que permita a instalação de tanque e máquina de lavar roupas;

§2º Os banheiros deverão ser dimensionados com área mínima de 2,50m², de modo a acomodar vaso sanitário, box e pia, vetada sobreposição de peças.

Chaminés nao industriais, cuja fumaça é resultante de algum processo diferente do da preparação de alimentos, deveria s objeto de projeto especifico também. Ex. Chaminé de Gerador a diesel, usado em hospitais, hotéis e shoppings, Chaminé de insineração de produtos, de estabelecimentos não industriais.

III - Muito bom... mas conflita com art. 69
Melhorar texto art. 69

Art. 74. Considera-se habitação de interesse social, habitação com o máximo de 70,00m² (setenta metros quadrados), construída ou financiada por entidades públicas ou privadas, atendendo a legislação específica.

§1º Os compartimentos das unidades residenciais atenderão as seguintes dimensões e áreas mínimas:

I – Pé direito de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) em todos os compartimentos;

II – Dormitórios: um com 8,00m² (oito metros quadrados) e os demais com 6,00m² (seis metros quadrados);

III – Cozinha: 4,00m² (quatro metros quadrados), de tal forma que permita a instalação de pia, fogão e geladeira, além da abertura de portas;

§2º Os banheiros deverão ser dimensionados com área mínima de 2,00m², devendo conter barra impermeável nas paredes, com 1,50m de altura, somente no compartimento de banho.

Art. 75 Os banheiros de uso público ou coletivo, com previsão de agrupamento de bacias sanitárias, deverão dispor de:

I - Box sanitário individual com área mínima de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados), assegurada distância frontal para uso da bacia com 80 cm (oitenta centímetros), vedada superposição com a abertura da folha da porta;

II - Divisórias com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e folha da porta do Box com no mínimo, 0,80 (oitenta centímetros) de vão livre;

III - Acesso aos boxes garantido por circulação com largura não inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV - Em edificações de uso público ou coletivo, o dimensionamento e os critérios quanto à instalação de banheiros acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida seguirão as determinações inseridas em lei e normas técnicas, considerando-se:

a) Edificação de uso público a construir: sanitários acessíveis distribuídos na razão de, no mínimo, uma cabine por gênero em cada pavimento da edificação, com entrada independente dos sanitários coletivos;

b) Edificação de uso público existente: pelo menos um sanitário acessível por pavimento, com entrada independente dos sanitários coletivos ou, no caso de comprovada inviabilidade, no mínimo 1 (um) sanitário integrado ao pavimento ou rota acessível interna;

c) Edificação de uso coletivo a construir: sanitários acessíveis distribuídos na razão de, no mínimo, uma cabine por gênero em cada pavimento de uso do coletivo, com entrada independente dos sanitários coletivos e integrados ao pavimento ou rota acessível;

d) Edificação de uso coletivo existente: sanitários acessíveis integrados aos pavimentos ou rotas acessíveis, com entrada independente dos demais sanitários.

Art. 76 Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter pé-direito mínimo igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros), salvo cozinhas, copas, áreas de serviço que poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. No caso de o compartimento possuir teto inclinado, inclusive varandas, o ponto mais baixo terá altura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), mantidos o pé-direito mínimo obrigatório para o compartimento em seu ponto médio.

Art. 77 Os compartimentos de permanência transitória poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 78 Será admitida a instalação de mezanino ou jirau em estabelecimentos comerciais, serviços ou industriais, desde que com pé-direito total de 5,55m (cinco metros e cinquenta e cinco centímetros) ou maior, assegurada altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) sobre o mezanino ou jirau em qualquer ponto.

§ 1º O mezanino ou jirau poderá ocupar até 50% (cinquenta por cento) da área de piso do compartimento sobre o qual se projeta;

§ 2º O mezanino ou jirau com altura menor que 2,70m deverá ser destinado a compartimento de permanência transitória.

Art. 79 Será admitida a instalação de mezanino ou jirau em residência, obedecendo aos seguintes critérios:

I – Poderá ocupar até 1/3 da área do andar subdividido;

II – Deverá possuir pé direito compatível com o uso a que se destina.

Seção IX

Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 80 As edificações deverão possuir aberturas para iluminação e ventilação naturais dos compartimentos, considerando sua utilização e permanência, bem como as premissas de conforto térmico e acústico, obedecidas normas específicas, além de exigências e ressalvas deste Código.

Parágrafo único. É vedada a abertura de vãos em paredes construídas sobre as divisas do lote ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância das mesmas, salvo no caso de fachada construída sobre a testada do lote, conforme previsto na lei de uso e ocupação do solo.

Termo correto é veTAda e não veDAda.

O texto do código sanitário estadual é melhor pois não veTA a possibilidade de ter vãos em recuos inferiores a 1,5m, entretanto diz q tais aberturas não serve para ventilação ou iluminação.

Art. 81 Compartimentos de permanência prolongada deverão conter vão para ventilação e iluminação naturais na proporção mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso e compartimentos de permanência transitória, na proporção mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso.

§1º Áreas destinadas à garagem de veículos atenderão a proporção mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso para o dimensionamento do vão de iluminação e ventilação naturais.

§2º As dimensões estabelecidas no caput desde artigo consideram os vãos úteis para ventilação e iluminação naturais livres de qualquer obstrução que comprometa a função a que se destinam, excetuando-se os caixilhos.

Art. 82 Os compartimentos deverão ser ventilados e iluminados de maneira que atendam às seguintes disposições.

I - Nas edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, os compartimentos de permanência prolongada e os banheiros (exceto lavabos) deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação naturais voltados para o exterior da construção, nas condições estabelecidas a seguir:

a) Admite-se iluminação e ventilação do compartimento por intermédio de varandas, terraços e alpendres abertos e cujas coberturas não ultrapassem 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade, até o limite com a parede do compartimento a ventilar e iluminar;

b) A profundidade do compartimento medida a partir da abertura de iluminação não poderá exceder 3 (três) vezes o seu pé direito, incluindo na profundidade a projeção das varandas, terraços, alpendres ou outras coberturas;

c) Admite-se a ventilação e iluminação de cozinhas e banheiros por intermédio de aberturas para a área de serviço, desde que o vão desta área voltado para o exterior da edificação seja dimensionado na proporção do somatório das áreas de piso dos compartimentos a ventilar e iluminar.

II - Nas edificações não residenciais, banheiros e copas poderão ser ventilados e iluminados de maneira indireta, por meio de prismas ou outros mecanismos nesta lei.

Art. 83 Circulações horizontais com extensão superior a 10,00m (dez metros) deverão dispor de abertura para o exterior, de acordo com as disposições relativas aos compartimentos de permanência transitória.

Art. 84 É permitida a ventilação indireta por meio de dutos ou induzida mecanicamente para os compartimentos de permanência transitória, desde que atendidas as seguintes condições:

I - Através de dutos de exaustão horizontal, com seção de área mínima igual a 25cm² (vinte e cinco centímetros quadrados), por cada 10,00m² (dez metros quadrados) de área construída, dimensões não inferiores a 25 cm (vinte e cinco centímetros) e comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) até o exterior, se composto de uma única saída de ar, ou de 15,00m (quinze metros), caso disponha de aberturas para o exterior nas duas extremidades do duto;

II - Através de meios mecânicos dimensionados de acordo com as normas técnicas brasileiras;

III - Através de duto de exaustão vertical, com seção de área mínima igual a 6% (seis por cento) da altura total do duto e dimensões não inferiores a 60 cm (sessenta centímetros), devendo dispor de tomada de ar na base, aberta diretamente para o exterior, prolongando-se pelo menos, um metro acima da cobertura e ser provida de abertura inferior, que permita limpeza e proteção contra água das chuvas.

§1º A adoção de meios mecânicos para ventilação deverá ser dimensionada de forma a garantir a renovação do ar do compartimento ventilado mecanicamente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

§2º As instalações geradoras de gases, vapores e partículas em suspensão deverão ter sistema de exaustão mecânica, sem prejuízo de outras normas legais pertinentes à higiene e segurança do trabalho.

Art. 85 Em compartimentos destinados a atividades especiais, que pela sua natureza não possam dispor de aberturas para o exterior, são admitidas iluminação e ventilação por meios artificiais, dimensionadas segundo as normas técnicas brasileiras e aprovadas pelo órgão competente para posterior licenciamento pela Prefeitura.

Art. 86 São condições gerais que os prismas utilizados como meio de ventilação e iluminação de compartimentos devem conter:

I - Parte inferior aberta e comunicante com compartimento dotado de abertura de vão de ventilação voltado para os afastamentos da edificação, exceto garagens, de forma a possibilitar a renovação do ar em seu interior pelo acionamento do efeito chaminé;

II - Parte superior aberta e desimpedida de qualquer vedação opaca que impeça a iluminação natural ou as condições de ventilação permanente, admitida proteção das chuvas por meio de domus com respiração ou outra solução com material incolor e transparente, mantidos os índices de trocas de ar adequado e de iluminação natural dos compartimentos para ele voltados;

III - Revestimento em cores claras e, quando coberto na parte superior, com características antirreverberantes, de forma a assegurar o conforto acústico dos compartimentos atendidos pelo prisma, desde que mantida a condição do inciso II;

IV - Faces verticais e seções horizontais mantidas em toda a extensão de sua altura, admitindo-se o escalonamento e afastamento progressivo a cada pavimento no sentido do crescimento da área de abertura em sua parte superior.

Este texto engessa projetos.

O texto do Código sanitário estadual é melhor pois ele diz que em termos de solução de iluminação e ou Ventilação natural deverá obedecer tais condições, dando possibilidade a soluções artificiais.

O Artigo 48 do Código Sanitário Estadual-decreto 12342/78 diz:

"Poderá ser aceita, para qualquer tipo de edificação, como alternativa ao atendimento das exigências dos artigos anteriores, referentes a insolação e ventilação natural, demonstração técnica de sua eficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica Especial."

Art. 87 A utilização de prismas de ventilação e iluminação nas edificações deverá atender aos seguintes critérios e parâmetros para o seu dimensionamento:

I - Edificações com 3 (três) pavimentos ou mais e até 12,00m (doze metros) de altura, excetuados elementos da cobertura, circunscrição de um círculo tangente a todas as suas faces com, no mínimo:

a) 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, permitida a superposição com os afastamentos da edificação;

b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, permitida a superposição com os afastamentos da edificação.

II - Edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos e com mais de 12,00 (doze metros) de altura terão as dimensões do prisma de ventilação e iluminação calculadas segundo os seguintes parâmetros e fórmulas, onde (L) corresponde à largura; (D) corresponde ao diâmetro; e (N-2) corresponde ao somatório do número de pavimentos da edificação subtraído de dois.

a) Quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula: $[L=1,90m \times (N-2)]$;

b) Quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula: $[L=1,70m \times (N-2)]$;

c) Quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo fechado por suas faces, deverá permitir ao nível de cada piso a instalação de 1 (um) círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula: $[D=2,50m \times (N-2)]$

d) Quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e área de serviço, sendo fechado por suas faces, deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de 1 (um), diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula $[D=2,30 \times (N-2)]$

Seção X Dos Acessos e Circulações

Art. 88 Os espaços destinados aos acessos e à circulação de pessoas, tais como vãos de portas e passagens, vestíbulos, circulações e corredores, escadas e rampas, classificam-se como:

I - De uso privativo: internos à unidade, sem acesso do público em geral;

II - De uso coletivo: de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação e acesso do público em geral.

Parágrafo único. Os acessos às edificações compostos por vãos de uso coletivo de pessoas ou veículos, dar-se-ão unicamente pelas testadas oficiais do lote, ficando vedadas aberturas em faces de lotes que confrontem com áreas públicas, admitindo exceção quando a testada oficial é a área pública.

Art. 89 Toda edificação destinada à prestação de serviços, públicos ou privados, bem como aquelas destinadas ao uso coletivo, de qualquer natureza, devem garantir condições de acesso, circulação e uso pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições da legislação em geral e normas técnicas, através de rotas acessíveis, incluindo a adoção de pisos táteis e de sinalização acessível, além daquelas contidas neste Código.

Parágrafo único. O acesso à edificação por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida deve se dar, preferencialmente, por meio de rampa.

Art. 90 Edificações destinadas às atividades de educação e de saúde submetem-se aos regulamentos específicos das instâncias responsáveis pelas políticas setoriais nos níveis federal, estadual e municipal previstos nesta Seção.

Art. 91 Nos acessos e circulações, quando integrantes de rotas de fuga, serão adotados os parâmetros determinados pelo Corpo de Bombeiros estadual e normas técnicas reativas a saídas de emergência em edifícios.

Subseção I Dos Vãos de Portas e Passagens

Art. 92 As portas e passagens deverão conter os seguintes vãos livres mínimos:

I - De uso privativo

a) Compartimentos de permanência prolongada – vão livre mínimo com 80 cm (oitenta centímetros) de largura;

b) Compartimentos de permanência transitória – vão livre com 70 cm (setenta centímetros) de largura, salvo maior exigência.

II - De uso coletivo – deverão conter vão livre mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, salvo maior exigência.

Parágrafo único. Admite-se nos compartimentos de serviço destinados a casa de máquinas, depósito, despensa e similares, a utilização de portas com 60 cm (sessenta centímetros) de largura.

Texto da margem a interpretação equivocada.

Qualquer terreno que faça divisa a mais de um logradouro, possui apenas uma testada oficial que é lançada no lptu e no registro de imóvel.

O texto pode trazer a interpretação que num terreno de esquina a entrada e saída de veículos e pedestres só poderá acontecer pela testada principal.

Faltou definir alturas.

Art. 93 Todos os vãos de portas e passagens integrantes de rotas acessíveis deverão atender aos requerimentos das normas técnicas e às seguintes larguras mínimas:

I - Portas – vão livre mínimo com 80 cm (oitenta centímetros) de largura.

II - Vãos para passagem – vão livre mínimo com 90 cm (noventa centímetros) de largura.

Art. 94 A quantidade e a largura das portas destinadas ao acesso (entrada e saída) de uso coletivo deverão ser dimensionadas em função do cálculo de lotação da edificação, de acordo com os parâmetros e a fórmula de cálculo apresentados em legislação específica.

Art. 95 As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião e concentração de pessoas deverão atender às seguintes disposições:

I - As portas de acesso (entrada e saída) devem estar posicionadas de forma a facilitar a entrada e acomodação das pessoas que chegam ao compartimento e a rápida evacuação do local pelas pessoas de forma segura, devendo ser eficazmente sinalizadas;

II - As saídas dos locais de reunião devem se comunicar, de preferência, diretamente com a via pública;

III - As folhas das portas de saída dos locais de reunião não poderão se abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público.

Art. 96 As portas dos compartimentos que contiverem aquecedores a gás deverão ser dotadas, em sua parte inferior, com grelha, veneziana ou similar, de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escape de gás.

Subseção II

Das Circulações e Corredores

Art. 97 As circulações e corredores deverão conter os seguintes vãos livres mínimos, salvo maiores exigências de outras normas além deste Código:

I - De uso privativo – vão livre mínimo com 90 cm (noventa centímetros) de largura.

II - De uso coletivo:

a) Para circulações com até 10,00m (dez metros) de extensão, vão livre mínimo com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura;

b) Para circulações com mais de 10,00m (dez metros) de extensão, vão livre com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§1º Circulações e corredores em galerias, centros comerciais e similares deverão conter as seguintes larguras mínimas:

a) Com lojas dispostas em um único lado – 2,20m (dois metros e vinte centímetros)

b) Com lojas dispostas nos dois lados – 3,20m (três metros e vinte centímetros)

§2º Circulações e corredores utilizados para disposição de mostruários, quiosques, gôndolas de produtos, caixas de cobrança, quichês e similares deverão assegurar padrões de acessibilidade dispostos na legislação aplicável.

Subseção III

Das Escadas e Rampas

Art. 98 Escadas e rampas de uso privativo atenderão aos seguintes requisitos:

I - Largura mínima em cada lance ou seção com 0,85 (oitenta e cinco centímetros);

II - Pisos dos degraus e espelhos constantes em toda a extensão da escada, atendida a relação de conforto obtida pela aplicação da fórmula de Blondel ($63\text{cm} \leq (2e + p) \leq 64\text{cm}$), onde:

a) A largura do piso [p] corresponde ao intervalo entre 28 cm (vinte e oito centímetros) e 32 cm (trinta e dois centímetros); e

b) A altura do espelho [e] corresponde ao intervalo entre 16 cm (dezesseis centímetros) e 18 cm (dezoito centímetros);

III - Inclinação máxima da rampa correspondente a 10% (dez por cento).

Art. 99 As escadas e rampas de uso coletivo atenderão ao disposto nas normas técnicas e aos seguintes requisitos:

I - Largura mínima em cada seção com 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - Degraus com altura mínima de 16 cm (dezesseis centímetros) e máxima de 18 cm (dezoito centímetros) e piso com profundidade mínima de 28 cm (vinte e oito centímetros) e máxima de 32 cm (trinta e dois centímetros), observada a aplicação da fórmula de Blondel;

III - Lances retos e desimpedidos, dotados com patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando excedido 16 (dezesseis) degraus, vedados degraus e patamares em leque ou espiral e espelhos vazados;

IV - Inclinação máxima da rampa de acordo com a fórmula de cálculo e a tabela apresentada em normas técnicas.

V - Construção com material incombustível e piso antiderrapante;

VI - Dotadas de corrimão contínuo com duas alturas, 92 cm (noventa e dois centímetros) e 70 cm (setenta centímetros) respectivamente, em ambos os lados, sem interrupções nos patamares, devidamente dotadas de sinalização tátil para informação da pessoa com deficiência visual.

VII - Patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;

VIII - Livres de qualquer tipo de equipamento ou tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça.

IX - Pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), livre de obstáculos em qualquer ponto;

X - Quando integrante de rota de fuga, atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros estadual e normas técnicas.

§1º Degraus isolados e escadas quando integrantes de rotas acessíveis devem atender aos padrões das normas técnicas de acessibilidade e estar associados à rampa ou equipamento de transporte vertical.

Art. 100 Sem prejuízo das condições de acessibilidade, escadas e rampas de proteção contra incêndio e pânico, internas ou externas à edificação, bem como demais elementos arquitetônicos e instalações obrigatórias, devem atender aos requerimentos exigidos pelo Corpo de Bombeiros estadual e constar em projeto para fins de licenciamento pelo órgão municipal competente.

§1º Todas as edificações com altura igual ou maior que 10,00m (dez metros), devem ter escadas ou rampas de proteção contra incêndios.

§2º As escadas de emergência deverão prever área de resgate com espaço reservado e demarcado para o posicionamento de uma ou mais pessoas usuárias de cadeira de rodas, não superposto com o fluxo principal de circulação com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) por 80 cm (oitenta centímetros) por pessoa, a depender da lotação da edificação e de acordo com norma técnica específica.

Subseção IV Dos Elevadores e Escadas Rolantes

Art. 101 A obrigatoriedade de instalação de elevadores dependerá do número de pavimentos, independentemente de sua natureza, sejam destinados a garagens, lojas, sobrelojas e pilotis, sejam a unidades residenciais ou áreas de recreação.

I - Não obrigatório em edifícios de até 4 (quatro) pavimentos, desde que a distância vertical a ser vencida entre o nível da soleira do andar térreo e o piso do quarto pavimento não ultrapasse 10,00m (dez metros), devendo haver previsão em projeto de espaço adequadamente dimensionado para instalação de elevador;

II - Escadas e rampas com largura maior de 2,40m (dois metros quarenta centímetros) deverão dispor de corrimão intermediário garantindo faixa livre de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - A partir de 5 (cinco) pavimentos é obrigatória a instalação de no mínimo 1 (um) elevador;

IV - A partir de 8 (oito) pavimentos é obrigatória a instalação de 2 (dois) elevadores.

§1º Toda edificação de uso público ou coletivo, obrigada a dispor de elevador, terá, no mínimo, 1 (um) elevador adaptado ao uso por pessoas com deficiência, conforme padrões das normas técnicas brasileiras de acessibilidade.

§2º Na instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento eletromecânico de transporte vertical, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas normas técnicas brasileiras.

§3º Não será considerado o último pavimento no cálculo de número de pavimentos, quando este for de uso privativo do penúltimo, ou quando for destinado exclusivamente a serviço do edifício.

§4º Os espaços de circulação para acesso aos elevadores, ou outro equipamento eletromecânico de transporte vertical de passageiros, em qualquer pavimento, deverão ser dimensionados de forma a inscrever um círculo com largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medido a partir da folha da porta aberta.

Art. 102 A instalação de escadas e esteiras rolantes e similares cumprirá as exigências das normas técnicas e os seguintes requisitos:

I - Nos patamares de acesso e de saída da escada rolante e esteira rolante, deve estar disponível uma área não confinada para acomodação dos passageiros. A profundidade deve ser pelo menos 2,50m, medida a partir da extremidade da balastrada. Se essa área de acomodação fizer parte integrante do tráfego total, então necessita ser aumentada.

II - A área de patamar de escadas rolantes e esteiras rolantes devem possuir uma superfície provida de uma base antiderrapante, desimpedida de quaisquer desníveis.

III - A altura livre acima dos degraus da escada rolante ou da esteira rolante, em quaisquer pontos, deve ser no mínimo 2,30m (dois metros e trinta centímetros)

IV - Nas edificações onde for exigida a instalação de elevador, a escada rolante será considerada como complementar a este último, não podendo substituí-lo.

Art. 103 Soluções eletromecânicas que vierem a ser adotadas, não poderão se constituir na única alternativa de circulação vertical, devendo a edificação dispor de escada ou rampa construídas de forma acessível, observadas as exigências contra incêndio e pânico.

Poderia admitir-se pe direito minimo pontual de 2,20m nas escadas. Ocorre q em muitos projetos em um ponto ou outro esta altura faz-se necessário.

Seção XI Das Instalações Prediais

Art. 104 As instalações prediais deverão atender as normas técnicas brasileiras, a legislação aplicável e as determinações dos prestadores dos respectivos serviços públicos, além das disposições desta Seção.

Parágrafo único. A concepção e as especificações dos projetos complementares das instalações prediais devem contribuir para a eficiência energética e a racionalidade no uso dos recursos ambientais desde a sua concepção, na construção ou instalação de materiais e equipamentos e no pós-uso.

Subseção I Das Instalações de Águas e Esgoto

Art. 105 Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado para água tratada, com tampa, boia, reserva para combate a incêndio e altura suficiente para permitir bom funcionamento e qualidade da distribuição interna, além de permitir o acesso.

Art. 106 As edificações multifamiliares deverão prever hidrômetro por unidade autônoma, para aferição do consumo individual, e a instalação de hidrômetro para a aferição do consumo de água global do condomínio, de acordo com as normas regulamentadas em decreto.

Art. 107 Todas as edificações deverão possuir sistema de esgotamento sanitário ligado com a rede de esgotamento sanitário pública.

Parágrafo único. Para lotes não servidos de esgotamento sanitário público, será indispensável a apresentação de projeto técnico de sistema independente para coleta, tratamento e disposição do esgoto sanitário, composto por fossa, filtro biológico e sumidouro, em conformidade com as normas da ABNT e aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 108 É condição para aprovação de projeto de edificações multifamiliares declaração de possibilidade de abastecimento de água e de esgotamento sanitário emitida pelo órgão responsável.

§1º A critério do órgão competente pelo licenciamento, no caso de edificações localizadas em áreas onde não houver rede pública de coleta e tratamento do esgoto, admite-se a adoção de tecnologias alternativas para esgotamento sanitário, mediante anotação na declaração referida no caput do artigo, além de juntado laudo técnico de profissional habilitado sobre a eficácia do sistema a ser adotado.

§2º Da definição do sistema previsto no parágrafo anterior devem ser consideradas a natureza e a utilização do solo, a profundidade do lençol freático, o grau de permeabilidade do solo e a localização da fonte de água de subsolo para consumo, além das condições de previsão de ligação à futura rede pública de coleta.

§3º Os sistemas individuais de esgotamento sanitário deverão estar localizados de forma a garantir o acesso de serviços de limpeza.

Art. 109 As novas edificações ou empreendimentos destinados ao uso residencial multifamiliar e não residencial deverão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água, de acordo com o seguinte enquadramento:

I - Edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar deverão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água;

II - Empreendimentos, de qualquer porte, destinados à habitação de interesse social deverão ser dotados de sistemas para aquecimento solar da água em todas as unidades habitacionais, além dos requerimentos aplicáveis previstos nesta seção, a legislação aplicável nos empreendimentos de Interesse Social (HIS) deverá ser observada;

III - Edificações enquadradas nas categorias de uso para o Trabalho, de uso Especial e de uso Misto, deverão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água, a saber:

- a) Hotéis e similares;
- b) Serviços e clubes esportivos, academias de ginástica, e similares;
- c) Spas, clínicas e institutos de estética ou de beleza, e similares;
- d) Hospitais, unidades de saúde com leitos, casas de repouso;
- e) Escolas, creches, abrigos, asilos e albergues;
- f) Quartéis;
- g) Indústrias que demandem água aquecida no processo de produção ou que disponibilizem vestiários para seus funcionários;
- h) Lavanderias industriais, de prestação de serviço ou coletivas, em edificações de qualquer uso, que utilizem em seu processo a água aquecida.

Art. 110 A obrigatoriedade da instalação de sistema de aquecimento solar não se aplica às edificações em que se comprove ser tecnicamente inviável alcançar as condições para aquecimento de água por energia solar.

§1º O enquadramento na situação prevista no caput deste artigo deverá ser apresentado à Prefeitura no momento da obtenção da Licença Urbanística, acompanhado de estudos técnicos conclusivos elaborados por profissional habilitado, demonstrando a inviabilidade de atendimento à exigência legal, considerando o

Isto aplica-se a qualquer predio? unifamiliar, multifamiliar, comercial e industrial?

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial, 10 pt

Faltou a adoção de tecnologia alternativa para o abastecimento de água.

ou que se utilizem comprovadamente de outra metodologia mas limpa e eficaz

Será que é necessário para licença urbanística? isto não atrasará mais ainda processo de licenciamento quem irá analisar?

emprego da melhor tecnologia disponível, recomendações técnicas do INMETRO e das normas técnicas vigentes.

§2º Para efeitos da não aplicação do sistema de aquecimento solar, conforme caput deste artigo, os fatores que reduzem a incidência solar seguem:

I - Sombreamento do local de implantação dos coletores solares por edificação e/ou obstáculos externos existentes que não fazem parte da edificação;

II - Sombreamento sobre a área coletora, obtido por meio do método de carta solar, avaliado no solstício de inverno em três horários sob incidência solar, nas seguintes condições:

a) Se for maior que 60% (sessenta por cento), em pelo menos um desses horários, não será possível a utilização;

b) Se estiver entre 30% (trinta por cento) e 60% (sessenta por cento), em pelo menos um desses horários, o sistema de aquecimento solar deve ser instalado, mas com ajustes nos coletores e no sistema de circulação de água conforme orientação técnica do fabricante;

c) Se estiver abaixo de 30% (trinta por cento), em pelo menos um desses horários, deve ser instalado.

Art. 111 É obrigatória a instalação de sistema para aquecimento solar da água nas edificações, novas ou não, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente ou superpostas, da categoria de uso residencial multifamiliar, ou integrante de conjuntos de instalações de usos não residenciais, que incluam a construção de piscina com água aquecida.

Parágrafo único. Para fins deste artigo considera-se piscina o reservatório de água para finalidades de lazer, terapêuticas e de práticas esportivas, com capacidade superior a 5m³ (cinco metros cúbicos).

Art. 112 As instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar deverão ser dimensionados para atender, no mínimo, a 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água.

Subseção II

Das Instalações Elétricas, Impermeabilização, Drenagem e Águas Pluviais

Art. 113 É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

Parágrafo único. Os medidores e transformadores deverão estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados no pavimento térreo, seguindo o padrão estabelecido pela concessionária local de energia.

Art. 114 As instalações para drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis eficientes de funcionamento, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, definidos, analisados e vistoriados para fins de emissão do Habite-se.

Art. 115 É obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, em lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), prevendo o armazenamento das águas pluviais em reservatório, de forma a retardar o lançamento na rede de drenagem.

§1º A disponibilidade de áreas passíveis de impermeabilização dependerá da taxa de permeabilidade dos terrenos, conforme definida na legislação de uso e ocupação do solo.

§2º A impermeabilização deverá ser realizada preferencialmente com piso drenante em, pelo menos, 30% (trinta por cento) da área.

Art. 116 Sempre que houver sistema de aproveitamento de águas pluviais para usos não potáveis deverão ser atendidas as normas sanitárias vigentes e as condições técnicas específicas estabelecidas pela legislação, visando:

I - determinar os tipos de utilização admitidos para a água não potável e evitar o consumo indevido, definindo sinalização de alerta padronizada a ser colocada em local visível junto ao ponto de água não potável;

II - garantir padrões de qualidade da água apropriados ao tipo de utilização previsto, definindo os dispositivos, processo e tratamentos necessários para a manutenção desta qualidade, em especial limpeza anual do reservatório nos padrões da ABNT NBR.

Art. 117 Em observância ao Código Civil e à Lei 6.766/79, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

§1º Os terrenos em declive somente poderão lançar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para os logradouros em que se situem.

§2º Para o caso previsto no parágrafo anterior, as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

Art. 118 É proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgotamento sanitário.

Art. 119 No caso da realização de obras o proprietário do terreno é o responsável pelo controle das águas superficiais, efeitos eventuais de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

Não entendi o porque da Obrigatoriedade?

Onde esta a Obrigatoriedade de atendimento as normas tecnicas para instalações eletricas?

Esta exigencia da area impermeabilizada deveria ser proporcional ao tamanho do lote Sendo aplicavel em lotes acima de 600m² Exemplo:

um lote de 600m² com area impermeavel de 500m² precisaria, entretanto um lote com 1000m² com apenas 500m² nao precisaria.

Poderia ser adotado para imoveis cujo terreno seja acima de 500 m² e cuja area impermeabilizada correspondesse a mais que 70% da area do terreno.

Subseção III Dos Depósitos Temporários de Resíduos

Art. 120 É obrigatória a existência de abrigo ou depósito temporário de resíduo, situado no interior do imóvel em local desimpedido e de fácil acesso, apresentando capacidade apropriada e detalhes construtivos que atendam à **regulamentação própria fixada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente**, responsável pela análise.

Art. 121 Para condomínios verticais e horizontais, loteamentos fechados, fechamentos autorizados de vias públicas, centros comerciais, o empreendedor deverá instalar um depósito temporário de resíduos com acesso externo, devendo ser dimensionada de acordo com a estimativa de geração de resíduos para a totalidade do empreendimento e previamente aprovado pelo departamento competente.

Parágrafo único. Deverão ser aplicadas as seguintes recomendações técnicas para instalação:

- I – Revestimento cerâmico antiderrapante no chão e liso nas paredes;
- II – Ralo ligado à rede de esgoto para escoamento de eventuais líquidos gerados;
- III – Tela treliçada, janelas ou portas que possibilitem a ventilação do local;
- IV – Torneira para efetuar a limpeza do local;
- V – Iluminação artificial instalada em seu interior;
- VI – O acesso deverá ser direto ao logradouro;
- VII – Largura da porta de acesso para coleta com no mínimo 1,10m para a passagem de um contêiner de até 1.000 litros.

Subseção IV Das Instalações Especiais

Art. 122 Edificações que demandem aprovação de outros órgãos para seu licenciamento somente serão alvo de análise do projeto para expedição de licença urbanística pela Prefeitura após atendimento as exigências estabelecidas ao uso ou atividade a ser desenvolvida.

§1º As instalações especiais de segurança, como pára-raios, detectores de fumaça e portas corta-fogo; e de combate a incêndios, como escadas e rampas pressurizadas, hidrantes, sprinklers e mangueiras, entre outros, deverão atender as normas técnicas brasileiras e às exigências do Corpo de Bombeiros estadual.

§2º Edificações destinadas a abrigar usos e atividades classificados como sujeitos à avaliação de impacto ambiental ou sob controle obrigatório da vigilância sanitária deverão submeter-se às exigências dos órgãos competentes.

Art. 123 As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos compreendidas por garagens, postos de serviços, oficinas e postos de abastecimento de veículos, que manipulem óleo, combustível ou qualquer material potencialmente contaminante do ambiente, deverão observar as exigências da legislação aplicável, além das seguintes disposições:

- I – Ser dotadas de estruturas de retenção dos resíduos líquidos, de modo a não permitir o lançamento de águas servidas em todo o alinhamento voltado para os passeios públicos;
- II - Despejos destas estruturas coletados por caixa separadora de água e óleo (SAO), conforme normas pertinentes, antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário;
- III - Piso impermeável nas áreas de trabalho e estruturas de contenção dos resíduos líquidos, de modo a impedir a contaminação do solo no local.

Seção XII Dos Locais de Estacionamento e Guarda de Veículos

Art. 124 Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados, pelo menos, 7% (sete por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual e para idosos, conforme as disposições a seguir apresentadas:

- a) Vagas para idosos – 5% (cinco por cento) do total de vagas com acesso e percurso até a entrada principal ou elevador, dotado de condições de acessibilidade conforme normas técnicas.
- b) Vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual – 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho. Traçado e sinalização conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e legislação federal.

Art. 125 As áreas internas de estacionamento para veículos, cobertas ou não, terão acesso para a via pública e serão dotadas de vagas com padrão mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento, exceto vagas para pessoas com deficiência, áreas de estacionamento destinadas a outros tipos de veículos que não o de passeio e demais ressalvas desta lei.

§1º Quando distribuídas paralelamente à pista de rolamento que lhes dá acesso, as vagas adotarão padrão mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 6,00m (seis metros) de comprimento;

deveria disponibilizar um critério de dimensionamento de área em função de número de famílias ou de usuários.

Não ficou claro.
Isto poderá atrasar sensivelmente o licenciamento.

Função da via pública é trânsito, não estacionamento.

§2º A vaga para estacionamento e guarda de motocicletas terá as dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 3,00m² (três metros quadrados);

§3º A vaga para bicicletas deverá ser composta por paraciclo medindo 0,75m de altura e 0,75m a 1,00m de largura, reservando comprimento mínimo de 1,90m para estacionamento.

Art. 126 A largura mínima da pista de rolamento que dá acesso às vagas será constante ao longo de toda a extensão, de acordo com o ângulo de interseção da vaga com esta, a saber:

I - Ângulo a 30° (trinta graus) – largura mínima de 3,00m (três metros);

II - Ângulo a 45° (quarenta e cinco graus) – largura mínima de 4,00m (quatro metros);

III - Ângulo a 60° (sessenta graus) – largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

IV - Ângulo a 90° (noventa graus) – largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Art. 127 Ficam dispensadas da obrigação de áreas de estacionamento:

I - As edificações residenciais com até 70,00m² (setenta metros quadrados) de área total;

II - As reformas ou adequação de imóveis de valor histórico ou cultural.

Parágrafo único. Serão admitidas vagas que necessitem de manobrista, organizadas sem acesso direto à pista de rolamento ou através de outra vaga, até o máximo de 20% (vinte por cento) do total de vagas prevista para a edificação.

Art. 128 As áreas coletivas ou individuais cobertas, para estacionamento e guarda de veículos deverão conter:

I - Paredes e pisos de material impermeável;

II - Ventilação permanente através de vãos com 1/10 (um décimo) da área de piso do estacionamento, podendo ser reduzido em 50% (cinquenta por cento), caso a ventilação se faça por meio de ventilação cruzada;

III - No caso da utilização de prisma de ventilação, o mesmo deverá ser exclusivo e com dimensionamento mínimo de 1/20 (um vinte avos) da altura dos pavimentos por ele atendidos, não podendo ser inferior a 1,00m (um metro);

IV - Pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em qualquer ponto.

Parágrafo único. As áreas de estacionamento descobertas e localizadas no nível do solo deverão ser executadas com piso do tipo drenante.

Art. 129 As rampas destinadas ao acesso de veículos aos pavimentos deverão conter largura mínima de 4,00 (quatro metros), e quando em curva, raio interno de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), e raio externo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros)

Parágrafo único. Rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado deverão manter distância mínima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento ou elemento de fechamento do lote para seu início com inclinação máxima de 30% (trinta por cento).

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES

Seção I Das Edificações Multifamiliares

Art. 130 As edificações multifamiliares verticais com 4 (quatro) ou mais pavimentos de qualquer natureza deverão dispor de:

I - Hall de entrada com previsão para instalação de serviço de portaria;

II - Circulações de uso coletivo com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - Sanitários separados por gênero, localizado em pavimento de uso comum, sendo dispensado quando existir outro, ou outros sanitários acessíveis e também de uso comum;

IV - Depósito de material de limpeza dotado com tanque de lavagem;

V - Local exclusivo para recreação dos moradores em parte ou totalmente coberto e com condições adequadas de segurança e salubridade, atendendo às seguintes disposições:

a) Área contínua, não compartimentada e calculada na proporção de 1,00m² (um metro quadrado) por unidade habitacional do prédio, garantindo-se o mínimo de 30,00m² (trinta metros quadrados);

b) Possibilidade de inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso;

c) Manutenção de elemento separador da circulação e do estacionamento de veículos com, no mínimo, 1,00m (um metro) de altura em todo o perímetro da área e interligada ao hall dos elevadores e escada, não podendo ser aberta para esta o acesso ou vão de ventilação do depósito de lixo.

VI - Dispositivos exigidos pelo Código de Segurança contra Incêndio e Pânico;

VII - Instalações exigidas pelos prestadores de serviços públicos.

A obrigatoriedade de vagas é questionável

Se hoje há um movimento para que as pessoas adotem o transporte coletivo como meio de transporte porque devemos obrigar a ter as vagas.

Não bastaria o município proibir estacionar na rua e deixar o mercado decidir se quer ou não por as vagas nos empreendimentos? Siqueira campos e Lucio Malta são 2 ótimos exemplos que o mercado imobiliário absorveu meios alternativos de vagas, em detrimento a proibição de estacionar na via.

Art. 131 As unidades habitacionais dos hotéis-residência conterão, no mínimo, 2 (dois) compartimentos de permanência, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha, com área total igual ou maior que 30,00m² (trinta metros quadrados).

Art. 132 Edificações multifamiliares destinadas a hotéis-residência, além das demais exigências aplicáveis, atenderão às seguintes disposições:

- I - Recepção para serviços de portaria e comunicações;
- II - Compartimento para serviços de administração;
- III - Compartimento para serviços de lavanderia e rouparia;
- IV - Compartimento para armazenamento de material e utensílios de limpeza;
- V - Compartimento para prestação de serviços de alimentação;
- VI - Compartimento para guarda de bagagem;
- VII - Sanitários e vestiários para pessoal em serviço separados por gênero;
- VIII - Dispositivos exigidos pelo Código de Segurança contra incêndio e Pânico;
- IX - Instalações exigidas pelos prestadores de serviços públicos.

Parágrafo único. As edificações destinadas a hotéis-residência poderão conter um pavimento de uso comum, destinado às atividades de recreação, alimentação e outros serviços próprios de hotelaria.

Art. 133 Quando construído grupamento de 3 (três) ou mais edificações para fins de habitação multifamiliar, o projeto será acompanhado do Termo de Compromisso da Contrapartida decorrente de aprovação do Relatório de Impacto Urbanístico (RIU) do empreendimento, conforme as exigências previstas na legislação específica.

Parágrafo único. O certificado de Habite-se das edificações que integram o grupamento está subordinado à prévia aceitação das obras de urbanização por parte dos órgãos competentes.

Art. 134 Os parâmetros urbanísticos e edícios dos componentes que conformam o grupamento atenderão às exigências deste Código, no que couber, e demais requerimentos previstos no Decreto que o regulamenta.

Seção II

Das Edificações de Comércio e Serviços

Art. 135 As edificações destinadas ao consumo de gêneros alimentícios deverão dispor de instalações sanitárias separadas por gênero para uso do público.

§1º Em todas as edificações, deverá possuir local adequado à lavagem de mãos para uso do público em sua respectiva área de consumo.

§2º Estão isentas da obrigação que trata o caput deste artigo, as edificações com até 30,00m² (trinta metros quadrados) de área construída.

§3º Nas edificações com mais de 30,00m² (trinta metros quadrados) até 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, admite-se 1 (uma) instalação sanitária para uso público.

Art. 136 Os compartimentos das edificações em que houver fabricação, manipulação, preparo ou depósito de alimentos deverão ser dotados de:

- I - Piso revestido de material resistente, lavável, impermeável e de fácil limpeza;
- II - Paredes revestidas de material resistente, liso, lavável, impermeável e de fácil limpeza até altura de 2,00m (dois metros);
- III - Aberturas com tela e portas com mola.

Art. 137 As edificações destinadas às atividades comerciais com mais de 50,00m² (cinquenta metros quadrados) deverão dispor de instalações sanitárias para uso dos funcionários.

Parágrafo único. Toda edificação ou unidade comercial em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme ou similar será dotada de local apropriado para vestiário com armários individuais, observada a separação por gênero para uso dos funcionários.

Art. 138 Os estabelecimentos de hospedagem, além das demais disposições legais aplicáveis, deverão dispor ainda das seguintes condições:

- I - Banheiros, privativos ou coletivos, para os hóspedes, estes últimos separados por gênero;
- II - 10% (dez por cento) ou mais do total de dormitórios com banheiro, localizados em rotas acessíveis, ambos dotados de condições de acessibilidade para uso da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida;
- III - Acessos à edificação e às unidades de hospedagem e demais compartimentos de uso do público dotados de acessibilidade segundo legislação específica e normas técnicas.

Parágrafo único. Os estabelecimentos de hospedagem deverão atender às mesmas exigências das habitações multifamiliares quanto às circulações verticais e horizontais, elevadores, instalações sanitárias para funcionários, compartimentos de limpeza e depósito de lixo.

Art. 139 As oficinas de veículos, além das demais disposições aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

- I - Pisos impermeáveis;
- II - Sanitários e vestiários para os funcionários separados por gênero, e com chuveiro;
- III - Sanitários para usuários separados por gênero.

Deveria ser medido pela densidade demográfica. não pelo numero de predios ou blocos.

Isto nao ira insentivar a ploriferaçao de butecos. por nao precisar atender a necessidade de instalação sanitaria? Não fere o codigo sanitário Estadual?

Seção III

Das Edificações de Uso Misto

Art. 140 As edificações de uso misto atenderão às disposições legais pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem a segurança, a acessibilidade, a salubridade e o conforto ambiental do conjunto.

Art. 141 As edificações de uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços deverão ser projetadas de modo a não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos residentes, bem como prever acessos independentes.

Seção IV

Das Edificações Industriais

Art. 142 A construção, ampliação, adequação, regularização e requalificação de edificações de prédios para uso industrial somente será admitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal, conforme legislação ambiental e regulamento.

Art. 143 As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências do Ministério do Trabalho e Previdência Social e do órgão ambiental e vigilância sanitária estadual.

Art. 144 As edificações para uso industrial, sempre que couber, deverão atender às seguintes exigências:

I - Ambulatório quando possuir mais de 10 (dez) funcionários, com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) e paredes de material liso, resistente, impermeável e lavável.

II - Pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

III - Refeitório quando possuir mais de 30 (trinta) funcionários, com área de 1,00 m² por usuário e paredes revestidas com material liso, lavável, resistente e impermeável. Quando acima de 100 funcionários a área pode ser reduzida pela metade desde que divida o turno de funcionários em dois grupos para a utilização do compartimento.

Seção V

Das Edificações Especiais

Art. 145 As edificações destinadas às atividades de saúde, conforme definido na legislação sanitária vigente, obedecerão às disposições estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais que tratam da matéria.

Art. 146 As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer, no que couber, às condições fixadas pelas Secretarias de Educação Municipal e Estadual e pelo Ministério da Educação.

Art. 147 As edificações que pretendam trabalhar com som ao vivo e/ou aparelhagem sonora, deverão atender as normas técnicas de acústica e legislação específica de modo que elimine toda e qualquer poluição sonora capaz de trazer incomodidade à população vizinha.

§ 1º A análise ao atendimento às normas de acústica será realizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 2º As edificações destinadas ao funcionamento de restaurantes, lanchonetes, bares, botequins e similares deverão ser afastadas, pelo menos, de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas as laterais e 2,00m (dois metros) de fundos, das construções vizinhas destinadas a uso residencial.

Seção VI

Das Edificações Públicas

Art. 148 Toda edificação destinada à prestação de serviços sob a responsabilidade do Poder Público Municipal deverá ser construída e/ou ampliada de modo a:

I - Atender às exigências da legislação federal de acessibilidade e adotar os padrões previstos nas normas técnicas brasileiras aplicáveis;

II - Contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade e conforto ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;

III - Racionalizar o uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, bem como adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;

IV - Promover a eficiência energética das edificações e dos equipamentos.

Seção VII

Dos Locais de Aglomeração e Reuniões

Qual a Razão?
Não existe alternativa tecnica
que permita tal?

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial, 10 pt

Art. 149 Conceitua-se local de aglomeração uma edificação ou estrutura, onde por um período limitado de tempo, se reúna um número de pessoas no mesmo lugar, tais como igrejas, templos, estádios, auditórios, ginásios esportivos, salões de exposição, salões de convenção, cinemas, teatros entre outros.

Art. 150 Sem prejuízo das condições de acessibilidade previstas neste Código e na legislação pertinente, qualquer compartimento projetado para local de reunião e afluência de público terá sua lotação máxima calculada na proporção de 1 (uma) pessoa para cada 70cm² (setenta centímetros quadrados), nas áreas destinadas a pessoas em pé.

Art. 151 As portas de acesso dos compartimentos projetados para local de reunião e afluência de público deverão atender às seguintes disposições:

I - Saídas de emergência com comunicação para o logradouro público dimensionadas segundo normas estaduais específicas de segurança e prevenção contra incêndios e pânico;

II - Pé-direito não inferior a 4,00m (quatro metros) de altura;

III - As folhas das portas para saída de emergência não poderão abrir diretamente sobre o passeio ou logradouro público.

Art. 152 Os corredores de acesso dos compartimentos projetados como local de reunião e afluência de público, além das disposições do artigo anterior, deverão atender às seguintes determinações:

I - Largura constante mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os compartimentos com até 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

II - Acréscimo de 5,00cm (cinco centímetros) na largura do corredor, por metro quadrado excedente a 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

III - Distância máxima de 30,00m (trinta metros) das saídas de emergência.

Art. 153 As escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para um grande fluxo de pessoas, além das exigências constantes deste Código, deverão contar com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para lotação de até 200 (duzentas) pessoas, sendo obrigatório acréscimo de 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração excedente.

Seção VIII

Dos Edifícios-Garagem

Art. 154 Os edifícios-garagem, além das demais disposições desta lei, deverão atender as seguintes exigências:

I - Os serviços de controle e recepção devem estar localizados no interior da edificação, bem como a reserva de área destinada à acumulação de veículos correspondente a 5% (cinco por cento), no mínimo, da área total reservada às vagas de estacionamento;

II - A entrada e a saída de veículos deverão conter vãos com largura mínima de 3,00m (três metros) cada um, tolerando-se a existência de único vão com largura mínima de 6,00 (seis metros);

III - Quando providos de rampas ou elevadores simples para veículos, em que haja circulação interna destes, as pistas de rolamento terão largura mínima de 3,00m (três metros).

IV - Edifícios-garagem com 5 (cinco) ou mais pavimentos, quando providos apenas por rampas, devem instalar pelo menos um elevador para transporte de pessoas;

V - Dispor de salas de administração, sala de espera e instalações sanitárias para usuários e empregados independentes;

VI - O local de saída de veículos para o logradouro público deverá ser dotado de mecanismo redutor de velocidade, além de sinalização e sonorizado, de forma a garantir a segurança dos pedestres que transitam pelo passeio;

VII - Nos projetos deverão constar obrigatoriamente as indicações gráficas da localização de cada vaga de veículo e dos esquemas de circulação, não sendo permitido considerar, para efeito de cálculo das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulações;

VIII - Os planos inclinados das rampas devem distar, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do alinhamento da edificação reservado à entrada e saída de veículos limítrofe ao passeio.

Seção IX

Dos Postos de Combustíveis

Art. 155 Os postos de combustíveis, além das demais disposições aplicáveis previstas em legislação, deverão atender às seguintes exigências:

I - As bombas abastecedoras de combustíveis serão recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) do alinhamento do logradouro público e das divisas dos lotes;

II - As edificações necessárias ao funcionamento do estabelecimento serão afastadas, no mínimo, 4,00m (quatro metros) das bombas abastecedoras de combustíveis;

III - Muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2,00m (dois metros);

IV - Banheiros e vestiários para os empregados separados por gênero;

V - Sanitários para usuários separados por gênero;

Faltou definir a declividade máxima das rampas. Sugestão $i=20\%$
Faltou definir a declividade máxima admitida nos 5 metros do alinhamento da edificação com o passeio. Sugestão $i=8\%$

Seria interessante definir testada mínima para postos de gasolina, contemplando a situação de lotes em meio de quadra e lotes de esquina.

VI - Nos estabelecimentos em que haja lavagem ou lubrificação de veículos, os compartimentos destinados a estas finalidades deverão ser projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro público dos incômodos decorrentes de seu funcionamento.

Seção X Das Guaritas

Art. 156 Admite-se a construção de guarita destinada à cabine de segurança, sendo dispensada do cálculo da área total edificada e da taxa de ocupação, desde que com área máxima coberta até 5,00m² (cinco metros quadrados).

§1º A cabine poderá situar-se sobre a área de afastamento.

§2º Estendem-se as isenções descritas no caput deste artigo aos depósitos temporários de resíduos e gás e aos compartimentos destinados a abrigar os medidores prediais das concessionárias de serviços públicos dimensionados segundo as normas pertinentes a cada uma delas.

CAPÍTULO IX DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 157 A fiscalização das obras será exercida pelo Município, por intermédio de servidor autorizado e devidamente identificado como fiscal.

Art. 158 As pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado sujeitam-se aos procedimentos descritos neste capítulo e são obrigadas a colaborar com o desempenho da fiscalização municipal, fornecendo as informações que se fizerem necessárias e facilitando o acesso aos locais e equipamentos sob verificação do fiscal.

Parágrafo único. A inobservância do disposto neste artigo constitui fator agravante na aplicação de sanções.

Art. 159 Sob pena de multa é proibido impedir ou dificultar a ação dos agentes fiscais ou autoridades municipais, no exercício das suas funções.

Parágrafo único. O descumprimento dos preceitos dispostos neste artigo ensejará a aplicação de multa de 5 (cinco) VRMs.

Art. 160 Qualquer violação das normas deste Código que for levada ao conhecimento da autoridade municipal, por servidor ou pessoa física que a presenciar, dará ensejo à instrução do processo administrativo correspondente, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

Parágrafo único. Recebida a denúncia, a autoridade competente providenciará as diligências para verificar a veracidade da infração e deverá, conforme couber, notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação.

Art. 161 Responde pela infração quem por ação ou omissão lhe deu causa, ou concorreu para sua prática ou dela se beneficiou.

Parágrafo único. Para efeitos deste Código, poderão ser considerados infratores, de forma solidária ou não, o proprietário ou possuidor legal do imóvel, o responsável técnico pela obra e/ou o responsável pela edificação.

Seção II Dos instrumentos da fiscalização

Subseção I Do Auto de Notificação

Art. 162 Auto de Notificação é o documento de fiscalização com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, suas características e demais aspectos peculiares, denote a necessidade da pessoa física ou jurídica adequar-se às normas desta lei e demais legislações sobre obras e edificações, em determinado prazo, sob pena da lavratura de auto de infração.

§1º A fiscalização anotará diretamente no auto de notificação o prazo legal para que o notificado providencie a regularização da obra, devendo retornar ao local no prazo estipulado para verificar seu atendimento sob pena de lavratura de auto de infração e aplicação de multa por descumprimento.

§2º A descrição das penalidades dispostas neste artigo, sua graduação, prazos para regularização, penalidades e valor das multas estão relacionadas no Anexo III deste Código.

Subseção II

Do Auto de Infração

Art. 163 Auto de Infração é o documento de fiscalização com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, suas características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica infringido aos dispositivos legais deste Código, não atendendo ao Auto de Notificação ou Embargo.

Parágrafo único. Constitui falta punida com suspensão a falsidade ou omissão dolosa praticada pelo servidor no preenchimento do auto de infração.

Art. 164 Dará motivo à lavratura do auto de infração transgressões às disposições deste Código e demais leis pertinentes, quando ao longo da execução das obras for constatado pela fiscalização:

I - Ausência ou inadequação de identificação da obra, nos termos estabelecidos pelo CREA e CAU;

II - Execução de obra sem a devida licença;

III - Execução de obra em desacordo com projeto aprovado;

IV - Demolição sem a devida licença;

V - Inobservância das prescrições sobre segurança das obras;

VI - Danos causados pela obra ao patrimônio público;

VII - Falta de Tapume na obra;

VIII - Instalação de tapume sobre passeio sem a devida autorização;

IX - Ausência de interligação do esgotamento sanitário em rede pública;

X - Ausência de sistema de esgotamento sanitário;

XI - Ausência de habite-se em edificação concluída e ocupada;

XII - Desrespeito ao embargo da obra ou serviço.

XIII - Desrespeito a ordem de interdição de edificação.

XIV - Construção em vias e áreas públicas.

Art. 165 O auto de infração será lavrado por ocorrência de irregularidade em relação às normas aplicáveis pelo Município:

I - Após o vencimento do prazo estabelecido no Auto de Notificação, sem o cumprimento da respectiva regularização;

II - Nos casos de descumprimento ao Embargo;

III - No momento da constatação da irregularidade, nos casos em que não couber advertência ou prévia notificação.

Art. 166 O auto de infração será lavrado em duas vias, com precisão e clareza, pelo fiscal da Prefeitura e deverá conter as seguintes informações:

I - Local, data e hora da lavratura;

II - Identificação do autuado, contendo, sempre que possível: nome e/ou razão social; ramo de atividade; documento de identificação; número e data do alvará de licença ou de autorização e endereço;

III - Descrição clara e precisa do fato que constitui infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes;

IV - Citação expressa do dispositivo legal infringido;

V - Medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VI - Penalidade cabível, com citação expressa do local de ocorrência;

VII - Intimação para apresentação de defesa, dentro do prazo de 15 (quinze) dias;

VIII - Assinatura do agente autor da autuação e a indicação do seu cargo ou função.

Art. 167 O autuado será notificado da lavratura do auto de infração, pessoalmente, mediante entrega de cópia ao próprio autuado, seu representante, mandatário ou preposto.

§1º Se o infrator recusar-se a assinar o auto de infração, o autuante anotará o fato, e fará a citação de sua recusa, no próprio auto, certificado pela assinatura de uma ou mais testemunhas, podendo-lhe entregar uma via do mesmo ou proceder sua leitura para ciência;

§2º Quando o infrator não for encontrado será intimado por edital publicado no Boletim Oficial do Município, correndo o prazo estipulado em notificação a partir da data da publicação

Art. 168 Esgotado o prazo sem a devida manifestação do interessado, o auto de infração será encaminhado para promoção das providências cabíveis.

Seção III

Das Sanções Administrativas

Subseção I

Das Disposições Preliminares

Art. 169 A inobservância às disposições deste Código ou da legislação urbanística que com este mantém correlação, por ação ou omissão de pessoa física ou jurídica, autoriza a Prefeitura à aplicação das seguintes sanções, conforme o caso:

I - Advertência;

II - Embargo Administrativo;

III – Interdição da edificação;

IV - Multa;

V - Cassação da Licença;

VI - Demolição da edificação.

§1º As sanções a que se refere esta lei não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração nem mesmo possíveis indenizações decorrentes do mesmo.

§2º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não anula a imposição de outra, se cabível.

Art. 170 Verificada qualquer infração em construções, edificações e obras dependendo da gravidade do fato, o Município, além das sanções a seu cargo, comunicará o fato ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

Subseção II Da Advertência

Art. 171 Será aplicada advertência nas situações em que a irregularidade cometida por pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, na execução de sua obra, demandar providência imediata que seja possível saná-la.

Parágrafo único. A penalidade de advertência compreende todas as infrações de grau leve, constantes no Anexo III deste Código.

Subseção III Do Embargo

Art. 172 Considera-se embargo a providência legal de autoridade pública, que susta o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução esteja em desacordo com as prescrições legais vigentes.

Art. 173 Impõe-se o embargo nos seguintes casos:

I - Obra sem a devida licença;

II - Descumprimento do projeto aprovado e outras condições impostas no processo de licenciamento;

III - Ausência de responsável técnico pela obra;

IV – Desrespeito ao alinhamento com vias e áreas públicas;

V - Ausência das devidas medidas mitigadoras quanto a evitar transtornos ou perigo para o público;

§1º O embargo determina a imediata paralisação da obra.

§ 2º Imposto o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias e, só após o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das sanções correspondentes.

§3º O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Art. 174 O descumprimento ao embargo importará em aplicação de multa de 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) do valor estipulado para a infração pela qual se deu origem a suspensão da obra.

Subseção IV Da Interdição

Art.175 Considera-se interdição a providência legal de autoridade pública, que ordena o fechamento e desocupação do imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§1º A interdição será imposta por escrito após vistoria do órgão municipal competente;

§2º Da interdição cabe recurso à autoridade competente no prazo de 15 (quinze) dias, devendo a edificação permanecer interditada até análise e decisão final do recurso;

§ 3º A interdição será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram;

§ 4º Durante a interdição, fica permitido somente a execução de serviços indispensáveis a eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização para tal finalidade;

§5º Não atendida a interdição e não interposto o recurso, ou indeferido este, o Município, através de órgão competente, promoverá as medidas competentes.

Art. 176 O descumprimento a interdição importará em aplicação de multa.

Subseção V Das Multas

Art. 177 Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais será aplicada multa nas situações constantes do Anexo III desta lei, segundo as seguintes categorias:

I - Leve: quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades;

II - Grave: quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades.

III - Gravíssima: quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

Art. 178 Mesmo que aplicada multa, permanece o infrator obrigado ao cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Art. 179 As multas serão fixadas e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Poder Executivo municipal, vigente na data do seu recolhimento, conforme estabelecido na legislação específica.

Art. 180 Considera-se reincidência a repetição de infração a um mesmo dispositivo desta lei num período de 5 (cinco) anos, após o trânsito em julgado da decisão que impôs a penalidade em decorrência da infração anterior cometida.

Parágrafo único. Nas reincidências, as multas serão aplicadas progressivamente, conforme se repita a infração, sempre em dobro ao valor da multa aplicada anteriormente.

Da Cassação da Licença Urbanística

Art. 181 A licença urbanística poderá ser cassada nos seguintes casos:

I - Quando exercidas atividades prejudiciais à saúde, ao meio ambiente, à segurança e ao sossego públicos e não providenciadas correções nos prazos estabelecidos;

II - Quando esgotados os prazos de regularização de obras exercidas em desacordo com a licença;

III - No descumprimento de medidas mitigadoras de impactos e danos causados pela obra, ou descumprimento do Termo de Compromisso de Contrapartida;

IV - Não correção de irregularidades devidamente autuadas pelo Município;

V - Quando o responsável se recusar obstinadamente ao cumprimento das notificações e intimações expedidas pela Prefeitura, mesmo depois de aplicadas as sanções cabíveis.

Subseção VII Da Demolição

Art. 182 A demolição total ou parcial de uma obra, prédio ou dependências ocorrerá nas seguintes situações, mediante laudo comprobatório emitido por órgão responsável:

I - Quando constatada instabilidade da construção com risco iminente para a coletividade;

II - Após prazo fixado pelo Município, no caso de deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade;

III - Quando a construção invadir o alinhamento confrontante com vias e áreas públicas;

IV - Quando a construção estiver situada em área de preservação ambiental que torne impossível o seu licenciamento;

V - Quando não for possível a regularização da construção.

VI - Esgotados os recursos do processo de anulação, cassação ou revogação da licença para construção;

§1º Publicado o ato de cassação de licença, bem como expirado o prazo de vigência da autorização, o órgão competente instruirá os procedimentos para demolição da obra.

§2º A demolição de obra clandestina poderá ser efetivada mediante ordem administrativa;

§3º A demolição de obra licenciada será pleiteada judicialmente em ação própria.

Art. 183 Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta Subseção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

Parágrafo único. Sem prejuízo das multas aplicáveis, o órgão fiscalizador poderá, a fim de dar cumprimento à ação prevista neste artigo, requisitar o concurso de força policial.

Subseção VIII Da Defesa e do Recurso

Art. 184 A defesa contra o Auto de Infração far-se-á dentro do prazo de 15 (quinze) dias da data de recebimento do auto, por petição à autoridade responsável da Diretoria de Licença Urbanística do

Quando edificada em área de risco.

Município, na qual o interessado alegará de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§1º A defesa será feita por petição, que mencionará:

I - A qualificação do interessado e o endereço para a notificação;

II - A descrição das atividades exercidas;

III - Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

IV - As diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, justificando as suas razões;

V - O objetivo visado, com referência ao auto de infração, conforme o caso, que questiona.

§2º É vedado, em uma só petição, interpor recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo recorrente, salvo quando as decisões forem proferidas em um único processo.

§3º A impugnação terá efeito suspensivo da sanção e instaurará a fase contraditória do procedimento, sem suspender medida preventiva eventualmente aplicada.

§4º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§5º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligências para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico às instâncias cabíveis.

§6º Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará despacho no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

§7º O prazo para decisão poderá ser dilatado para aguardar o cumprimento de diligência que tenha se estabelecido para cumprimento.

Art. 185 Decorrido o prazo para a apresentação da defesa, o processo será imediatamente encaminhado à autoridade encarregada de decidir sobre a aplicação da penalidade.

Art. 186 O autuado será notificado da decisão:

I - Por via postal registrada, com aviso de recebimento a ser datado, firmado e devolvido pelo destinatário ou pessoa de seu domicílio;

II - Pessoalmente ou por seu procurador, mediante ciência nos próprios autos.

Parágrafo único. Esgotadas as possibilidades de notificação do interessado a decisão do recurso será publicada em Imprensa Oficial.

Art. 187 Da decisão de primeira instância caberá pedido de revisão, no prazo de 15 dias contados da data de juntada do documento que certifica a ciência do autuado, e será dirigido ao Secretário de Planejamento do Município, contendo as razões de revisão ao julgamento inicial.

Art. 188 Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará despacho no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a manutenção ou não da penalidade.

Art. 189 A decisão definitiva sobre o recurso será informada ao autuado na forma prevista no art. 185.

Art. 190 Quando mantida a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - Obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial;

II - Manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

Art. 191 Em qualquer das instâncias de recurso, quando entendida insubsistente a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - Autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;

II - Levantará o embargo da obra;

III - Revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

CAPÍTULO XDAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 192 Cumprindo o prazo legal determinado para entrada em vigência desta lei, o Poder executivo expedirá imediatamente os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 193 Esta lei entrará em vigor no dia 1º de janeiro de 2018.

Parágrafo único. Para os processos em trâmite ou ingressos no período de vacância desta lei, serão analisados sem as alterações deste Código.

Art. 194 Edificações concluídas ou a concluir que estejam sem licença urbanística terão prazo até 1º de janeiro de 2018 para providenciar sua regularização sob pena de notificação e penalidades.

Art. 195 Os prazos estipulados neste Código serão contados em dias corridos.

Art. 196 Ficam revogadas as disposições em contrário.

Faltou a lei contemplar: (vide propostas da AEAJ)✓

1 - garantia de assistência técnica gratuita para famílias de baixa renda;

2 - Necessidade de licença para pequenas reformas e manutenções;

3 - Laudo de Conclusão de obra para habite-se

4 - Inspeção Predial periódica para renovação de alvarás e para novos alvarás em edificações existentes.

5 - Previsão de Convenios para Auxílio a Fiscalização.

6 - Conselho deliberativo de Observação e desenvolvimento do Código de Obras

7- Necessidade de Licença e responsável técnico para intervenções em calçadas.

8 - Licença e responsável técnico para execução de muros.

9 - Licença para andaimes em passeios públicos

10 - Dispositivos de Transparência e controle de obras (Placa com identificação do número do processo de solicitação de licenciamento)