

APRESENTAÇÃO

O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE tem a função de ordenar as atividades gerais da construção civil no município, garantindo a segurança, habitabilidade, acessibilidade e sustentabilidade dos imóveis urbanos, áreas livres, áreas verdes.

O COE é fundamental para estabelecer os procedimentos para aprovação de projetos e licenças para execução de obras e desenvolvimento de atividades, bem como os parâmetros para o controle dos índices de poluição sonora e atmosférica na implantação de atividades não residenciais e aprimorar a fiscalização e aplicação das penalidades no descumprimento das normas estabelecidas, considerando as legislações municipais, estaduais, federais e normas técnicas vigentes.

A elaboração deste estudo vem para aprimorar e complementar a legislação empregada atualmente no regramento das diretrizes edilícias para trazer mais transparência e agilidade nos processos de análise e licenciamento das obras e atividades dentro do Município de São Caetano do Sul.

O desenvolvimento urbano do município é norteado pelo Plano Diretor Estratégico - PDE 2016/2025 e a Lei de Zoneamento - Lei 4.944/2010 e alterações. Em complemento ao arcabouço legal são usados como base para o regramento edilício, o Código Sanitário Estadual - 12342/78 e Código de Obras Arthur Saboya – Lei 3427/1929 além de um conjunto de leis municipais que foram instituídas ao longo dos anos. Esta situação reforça a necessidade de criação de um código próprio para o município de modo a disciplinar o uso, ocupação e fiscalização do solo no território municipal levando em consideração as particularidades e especificidades da população e do território.

Estão consideradas como legislação suporte para a elaboração deste estudo as normas brasileiras regulamentadoras, dentre as quais a NBR 12286/1992- Código de Obras; a NBR 9050/20 que trata da acessibilidade nas edificações; a NBR 15.575 - Norma de Desempenho que traz para o desenvolvimento dos empreendimentos residenciais preocupações com a expectativa de vida útil, o desempenho, a eficiência, a sustentabilidade e a manutenção dessas edificações; a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência, Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, é um conjunto de dispositivos destinados a assegurar e a promover, em igualdade de condições com as demais pessoas, o exercício dos direitos e liberdades fundamentais por pessoas com deficiência, visando a sua inclusão social e cidadania e demais normas e decretos pertinentes ao tema.

Todas as regras apresentadas no futuro Código de Obras e Edificações, devem promover políticas afirmativas de incentivo para o efetivo desenvolvimento de projetos, tecnologias e práticas sustentáveis aplicadas à construção civil em consonância aos incentivos de implantação dos ODS- Agenda 2030 da ONU.

Assim, será apresentada uma minuta para elaboração do Código de Obras e Edificações de São Caetano do Sul COE-SCS, onde serão apontadas sugestões de conceitos e procedimentos para atualização do sistema de análise e aprovação de projetos e atividades dentro do município.

Foram estudadas as práticas empregadas em diversos municípios que por similaridade da condição socioeconômica, poderiam servir como fonte de estudo para a formação de um regramento próprio referente às regras de desenvolvimento urbano.

A apresentação gráfica deste estudo foi elaborada a partir da definição da estrutura formal do código que consta na Lei Complementar nº 95 de 1998 que disciplina a referida estrutura em Títulos, Capítulos, Seções e Subseções.

Constam diversas sugestões que tem um comentário específico para justificativa ou indicação de sua aplicabilidade. Sendo identificados com grafia em itálico precedida de asterisco (*) dentro de um retângulo com linha pontilhada.

Este documento será objeto de consulta pública para a elaboração definitiva da minuta de lei para apreciação dos envolvidos na aprovação legal do Código de Obras e Edificações de São Caetano do Sul

DOCUMENTO BASE PARA CONSULTA
PÚBLICA PARA ELABORAÇÃO
CÓDIGO DE OBRAS
DE
SÃO CAETANO DO SUL
COE-SCS

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE SÃO CAETANO DO SUL COE-SCS

SUMÁRIO

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I - OBJETIVOS E FINALIDADES

CAPÍTULO II – DAS ATUALIZAÇÕES

TÍTULO II – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

CAPÍTULO III - DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

CAPÍTULO IV - DOS PROPRIETÁRIOS E POSSUIDORES

CAPÍTULO V - DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

CAPÍTULO VI – DO USUÁRIO

TÍTULO III – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I – Do Comunicado

SEÇÃO II – Da Emissão dos Alvarás

SEÇÃO III – Do Cancelamento dos Alvarás

SEÇÃO IV – Da Prescrição dos Alvarás

CAPÍTULO VIII - DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS PARA LICENCIAMENTO DE OBRAS

TÍTULO IV – DAS TIPOLOGIAS E USOS DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I - Edificação Residencial

SEÇÃO II – Edificação Não Residencial

SEÇÃO III – Edificação de Uso Misto

SEÇÃO IV – Edificação de Uso Especial

CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA INSTALAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS NAS EDIFICAÇÕES

TÍTULO V – DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO XI – DO ALVARÁ PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

SEÇÃO I – Alvará para Construção

SEÇÃO II – Alvará para Demolição

SEÇÃO III – Alvará para Reforma sem Alteração da Área

SEÇÃO IV - Alvará para Reforma com Alteração da Área

SEÇÃO V – Alvará para Modificação de Projeto Aprovado

SEÇÃO VI – Revalidação de Alvará

SEÇÃO VII – Alvará para Instalação de Elevadores / Equipamentos Mecânicos

SEÇÃO VIII – Autorização para Desmembramento e/ou Unificação de Imóvel

SEÇÃO IX – Auto de Conclusão ou Habite-se (Definitivo ou Parcial)

SEÇÃO X – Alvará para *Retrofit*

SEÇÃO XI – Auto de Regularização da Edificação

TÍTULO VI – DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I – Selo Padrão

SEÇÃO II – Projeto Completo

Subseção I – Planta Baixa

Subseção II – Cortes

Subseção III – Elevações

Subseção IV – Memória de Cálculo

SEÇÃO III – Memorial Descritivo

SEÇÃO IV – Estudo de Impacto Ambiental e de Vizinhança

SEÇÃO V – Estudo de Polo Gerador de Tráfego

CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO XVI – DO ALVARÁ PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

CAPÍTULO XV – DO ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I – Da Emissão do Alvará para Execução de Obras

SEÇÃO II – Da Licença Especial para Execução de Obras

CAPÍTULO V - DA CONCLUSÃO DA OBRA

SEÇÃO I – Do Auto de Conclusão ou Habite-se

TÍTULO VII – NORMAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO XVI - DAS DIMENSÕES MÍNIMAS DOS COMPARTIMENTOS

CAPÍTULO XVII – INSOLAÇÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

CAPÍTULO XVIII – IMPLANTAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO XIX – DAS OBRAS COMPLEMENTARES DA EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO XX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

TÍTULO VIII – DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO XXII - DO CANTEIRO DE OBRAS E INSTALAÇÕES TEMPORÁRIAS

SEÇÃO I – Dos Critérios para Além das Demais Disposições Legais

CAPÍTULO XXIII – DA VEDAÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO XXIV - DAS ESCAVAÇÕES, MOVIMENTO DE TERRA, ARRIMO E DRENAGENS

CAPÍTULO XXV – DA CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

CAPÍTULO XXVI – DA PLACA DE OBRA

CAPÍTULO XXVII – DAS DEMOLIÇÕES

CAPÍTULO XXVIII – DAS OBRAS PARALISADAS

CAPÍTULO XXIX – DA EXECUÇÃO DE OBRAS SOB LOGRADOUROS PÚBLICOS

TÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

CAPÍTULO XXX – DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I – Das Calçadas

Subseção I – Do Rebaixamento de Guias ou Meio-Fio

SEÇÃO II – Do Terreno

Subseção I – Do Fechamento do Terreno

Subseção II – Do Movimento de Terra

Subseção III – Da Drenagem

SEÇÃO III – Dos Componentes Técnico-Construtivos Da Edificação

Subseção I – Das Disposições Gerais

Subseção II – Dos Índices Técnicos

Subseção III – Das Fundações e Estruturas

Subseção IV – Das Paredes

Subseção V – Dos Forros

Subseção VI – Das Coberturas
Subseção VII – Dos Pavimentos
Subseção VIII – Das Aberturas, Portas e Janelas
Subseção IX – Dos Materiais de Acabamentos e Revestimentos
Subseção X – Das Fachadas
Subseção XI – Dos Elementos Permeáveis e de Retenção das Águas Pluviais
SEÇÃO IV – Das Instalações Prediais
Subseção I – Das Disposições Gerais
Subseção II - Das Instalações Hidráulicas – Água Potável e Não Potável
Subseção III – Das Instalações Hidráulicas – Captação de Águas Pluviais
Subseção IV – Das Instalações Hidráulicas – Águas Servidas e Esgoto
Subseção VI – Das Instalações Elétricas
Subseção VII – Das Telecomunicações
Subseção VIII – Do Sistema de Aquecimento de Água por Energia Solar
Subseção IX – Do Sistema de Gás
Subseção X – Dos Resíduos Sólidos – Armazenamento e Coleta
Subseção XI – Do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas – Para-raios
Subseção XII – Do Condicionamento Ambiental
Subseção XIII – Da Insonorização
Subseção XIV – Da Prevenção e Segurança Contra Incêndio
SEÇÃO V – Dos Equipamentos Mecânicos
Subseção I – Das Disposições Gerais
Subseção II – Dos Elevadores de Passageiros
Subseção III – Dos Elevadores de Carga e Monta-Cargas
Subseção IV – Das Escadas e Esteiras Rolantes
CAPÍTULO XXXI – DOS ACESSOS, CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA
SEÇÃO I – Das Disposições Gerais
SEÇÃO II – Dos Espaços de Circulação
SEÇÃO III – Das Escadas
Subseção IV – Das Escadas de Emergência
SEÇÃO IV – Das Rampas de Pedestres
SEÇÃO V – Do Dimensionamento dos Espaços de Circulação Coletiva
SEÇÃO VI – Da Acessibilidade às Pessoas com Deficiência ou Mobilidade Reduzida
Quanto ao Acesso às Edificações
CAPÍTULO XXXII – DOS ESTACIONAMENTOS
SEÇÃO I – Do Acesso
SEÇÃO II – Da Circulação
SEÇÃO III – Das Vagas
SEÇÃO IV – Do Espaço de Manobra e Acumulação
CAPÍTULO XXXIII - DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES
SEÇÃO I – Da Conservação da Água Potável em Edificação pelo Uso Racional
SEÇÃO II – Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas ou Reuso
SEÇÃO III – Da Eficiência Energética nas Edificações
SEÇÃO IV – Dos Resíduos Sólidos nas Obras
SEÇÃO V – Da Aplicação de Infraestrutura Verde e Estratégias Sustentáveis
CAPÍTULO XXXIV – DA ACESSIBILIDADE ARQUITETÔNICA DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES
SEÇÃO I – Das Calçadas
SEÇÃO II – Das Vagas de Estacionamento
SEÇÃO III - Das Adaptações da Edificação Existente às condições de Acessibilidade e Segurança

TÍTULO X – DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

CAPÍTULO XXXV - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

SEÇÃO I - Das Disposições Gerais

SEÇÃO II - Do Indeferimento e suas Sanções

SEÇÃO III - Da Cassação

SEÇÃO IV - Da Interdição

SEÇÃO V - Do Embargo

SEÇÃO VI - Das Demolições

SEÇÃO VII - Da Notificação

SEÇÃO VIII - Do Auto de Infração

SEÇÃO IX - Da Autuação e Multas

SEÇÃO X – Da Defesa e do Recurso

TÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

TÍTULO XII – ANEXOS

ANEXO I – GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

ANEXO II - SELO PADRÃO

ANEXO III - DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS

ANEXO IV – INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

ANEXO V – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ANEXO VI – CLASSIFICAÇÃO DE SISTEMA VIÁRIO

ANEXO VII – TABELA DE TAXAS DE ANÁLISE DE VERIFICAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS

ANEXO VIII – TABELA DE MULTAS

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Dispõe sobre o código de obras do município, das normas gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projeto, obtenção de licenciamento, ordenamento na execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis em todo território do município, visando garantir o padrão de higiene, segurança, conforto, habitabilidade e sustentabilidade das edificações e espaços públicos, privados, abertos ou não, e dá outras providências.

Art. 2º - As disposições contidas neste Código deverão ser utilizadas em complemento aos princípios do Plano Diretor Estratégico, integradas ao conjunto de Princípios, Fundamentos e Diretrizes do Desenvolvimento Urbano Sustentável, especialmente às Leis Federais, Estaduais e Municipais que tratam do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como aquelas disciplinadoras do Licenciamento de Atividades Econômicas e de Matéria Ambiental, Sanitária e de Proteção, Conservação, Preservação e Recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Arquitetônico, Arqueológico, Paisagístico e Natural, sem prejuízo das Normas Técnicas Oficiais e Legislações pertinentes, assim como promover a implantação dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável - Agenda/2030 do Programa das Nações Unidas para a erradicação da pobreza, proteção do meio ambiente e o clima e proteção e prosperidade das pessoas.

Parágrafo Único: As definições dos termos, siglas e das expressões utilizados neste COE estão dispostas no ANEXO I – GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES, parte integrante deste Instrumento.

CAPÍTULO I - OBJETIVOS E FINALIDADES

Art. 3º - Este Código estabelece as diretrizes e procedimentos administrativos a serem obedecidos no licenciamento, fiscalização, projeto, execução e preservação de obras e edificações, tendo as seguintes finalidades:

- I- Regular a atividade edilícia;
- II- Atribuir direitos e responsabilidades do Município, do proprietário ou possuidor de imóvel, e dos profissionais, atuantes na atividade edilícia;
- III- Estabelecer documentos e instituir mecanismos destinados ao controle da atividade edilícia;
- IV- Estabelecer diretrizes básicas de conforto, higiene, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade e segurança a serem atendidas nas obras e edificações;
- V- Definir critérios a serem atendidos na preservação, manutenção e intervenção em edificações existentes.
- VI- Evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;

- VII- Considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possa ser incorporada às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos neste COE.
- VIII- Promover o emprego de sistemas e métodos construtivos embasados em novas tecnologias e inovações para o desenvolvimento sustentável.
- IX- Incentivar o efetivo desenvolvimento de projetos, tecnologias e práticas sustentáveis aplicadas à construção civil.

Parágrafo único: Para fins das disposições deste Código ficam adotadas as seguintes definições e abreviações:

- I- COE SCS - Código de Obras e Edificações de São Caetano do Sul;
- II- CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo
- III- CREA - Conselho Regional de Engenharia, Agronomia e Geociências
- IV- CFT - Conselho Federal dos Técnicos
- V- LZE - Lei de Zoneamento Estratégico
- VI- PDE - Plano Diretor Estratégico
- VII- NTOs - Normas Técnicas Oficiais
- VIII- ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas
- IX- ART- Anotação de Responsabilidade Técnica
- X- RRT-Registro de Responsabilidade Técnica
- XI- TRT - Termo de Responsabilidade Técnica
- XII- IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbana
- XIII- NBR - Norma Brasileira Regulamentadora

CAPÍTULO II - DAS ATUALIZAÇÕES

Art. 4º - O Código de Obras e Edificações São Caetano do Sul – COE SCS deverá ser avaliado periodicamente, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem na sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

Art. 5º - A atualização prevista no caput deste Capítulo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo desta legislação, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e premissas estabelecidos inicialmente.

Art. 6º - Fica a cargo do gestor público municipal instituir grupos de trabalhos e/ou comissões para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este COE, visando agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas.

TÍTULO II – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

CAPÍTULO III - DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 7º- Para o cumprimento do estabelecido neste Código, são competências e responsabilidades da administração pública municipal:

- I- Viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste COE SCS e às demais legislações urbanísticas municipais;
- II- Licenciatar obras e edificações em geral, nos termos aqui dispostos como também nas demais normas legais e regulamentares atinentes;
- III- Fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste COE SCS buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;
- IV- Fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, interditar e tomar outras providências;
- V- Expedir Alvarás, Auto de Conclusão ou “Habite-se” e outros documentos referente à Obras Particulares;
- VI- Aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis a quem venha a descumprir as normas deste COE SCS ou de qualquer legislação urbanística municipal;
- VII- Comunicar aos órgãos fiscalizadores competentes a ocorrência de exercício irregular de profissional, cuja atuação incorra em comprovada imperícia, negligência, má fé ou direção de obra ou serviço sem os documentos exigidos pela legislação;
- VIII- Exigir do proprietário ou usuário a manutenção permanente e preventiva das edificações e equipamentos visando à segurança na sua utilização de acordo com as normas técnicas vigentes.

Parágrafo único. Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

CAPÍTULO IV - DOS PROPRIETÁRIOS E POSSUIDORES

Art. 8º - Para os fins dispostos neste COE SCS proprietário ou possuidor é toda pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra.

Art. 9º - As obrigações previstas neste COE SCS para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

Art. 10 - Cabe ao proprietário ou possuidor da edificação ou instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

- I- Utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade;
- II- Promover e executar obras e serviços mediante consentimento do poder executivo municipal, observadas as prescrições deste COE, o direito de vizinhança e a legislação pertinente;
- III- Acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;
- IV- Comunicar eventuais ocorrências que possam interferir nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;
- V- Manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste COE;
- VI- Conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;
- VII- Responder pelos danos e prejuízos causados a terceiros em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;
- VIII - Responder pelas informações prestadas ao poder executivo municipal e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;
- IX - Garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;
- X- Apresentar novo profissional habilitado se ocorrer a baixa de responsabilidade técnica;
- XI - Viabilizar o ingresso do poder executivo municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.
- XII - Observar e atender os dispositivos referentes à utilização e manutenção das calçadas, vias e logradouros.

CAPÍTULO V - DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 11 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- I- São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade;

- II- O responsável técnico responde pela autoria e/ou execução da obra conforme suas atribuições e é obrigado a encontrar-se regular perante o órgão de classe competente;
- III- O responsável técnico deve realizar o registro da anotação / registro / termo de responsabilidade técnica - ART, RRT e TRT respectivamente, no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação para as obras e serviços realizados no município
- IV- O responsável técnico deverá realizar seu registro profissional de pessoa física e/ou jurídica junto a Prefeitura para atuar no município.

Parágrafo único. Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

SEÇÃO I – DO AUTOR DO PROJETO

Art. 12 - São deveres do autor do projeto, conforme suas competências:

- I- Elaborar os projetos de acordo com regras estabelecidas neste COE SCS e demais legislações vigentes;
- II- Proceder ao registro da anotação / registro / termo de responsabilidade técnica - ART, RRT e TRT respectivamente, no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;
- III- Atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos dentro dos prazos e nas condições estipulados;
- IV- Acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;
- V- Manter na obra ou serviço placa indicativa contendo identificação do profissional e demais informações exigidas pelo Poder Público Municipal e pelo seu Conselho Profissional.

Parágrafo 1º. Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto neste COE SCS e na legislação urbanística vigente, devendo atuar dentro dos princípios, regras e recomendações estabelecidos no Código de Ética e Disciplina relativo à sua formação profissional.

Parágrafo 2º. Cabe ao autor do projeto proceder seu registro junto à municipalidade para efetivação de seu cadastro profissional.

SEÇÃO II – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA

Art.13 - São deveres do responsável técnico pela execução da obra, conforme suas competências:

- I- Comunicar aos órgãos competentes as eventuais ocorrências que interferiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;
- II- Executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;
- III- Cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;
- IV- Assumir a responsabilidade, no que lhe couber, por dano resultante de falha técnica na execução da obra;
- V- Manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios calçadas e logradouros públicos;
- VI- Dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;
- VII- Manter na obra ou serviço placa indicativa contendo identificação do profissional e demais informações exigidas pelo Poder Público Municipal e Conselho Profissional;
- VIII- Manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;
- IX- Promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, de acordo com o projeto aprovado e em observância às normas técnicas brasileiras.
- X- Proceder ao registro da anotação / registro / termo de responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;
- XI- É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica pela obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste COE SCS e legislação urbanística vigente.

Parágrafo 1º. Sendo a obra de responsabilidade técnica compartilhada entre dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto neste COE e na legislação urbanística vigente, devendo atuar dentro dos princípios, regras e recomendações estabelecidos no Código de Ética e Disciplina relativo à sua formação profissional.

Parágrafo 2º. Cabe ao responsável técnico pela obra, proceder seu registro junto à municipalidade para efetivação de seu cadastro profissional.

CAPÍTULO VI - DO USUÁRIO

Art. 14 - Compete ao usuário da edificação ou do equipamento:

- I- Manter o imóvel em conformidade com a legislação e, no caso de

alteração construtiva na edificação, recorrer a um profissional habilitado, respondendo pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações sem licença ou irregulares ;
II- Manter as condições de estabilidade, segurança e acessibilidade do imóvel, edificação e equipamento, bem como observar as prescrições deste COE SCS e legislação correlata.

TÍTULO III – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15 - O Poder Executivo Municipal, por meio do órgão municipal competente através de equipe técnica habilitada, analisará os processos protocolados e instruídos pelo interessado para os expedientes administrativos estabelecidos em regulamentação específica.

Parágrafo único. Os processos que necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, serão objeto de "Comunicado".

SEÇÃO I – DO COMUNICADO - O Poder Executivo Municipal emitirá Comunicado, por meio dos seguintes critérios:

- I- Documentação deficiente ou incompleta;
- II- Projeto em desacordo com o existente no local;
- III- Projeto em desacordo com a legislação e Normas Técnicas Oficiais vigentes;
- IV- Necessidade de documentação complementar.

Parágrafo único: Todas as divergências serão informadas em um único Comunicado, sempre que viável sendo que os prazos para atendimento serão definidos em regulamentação específica.

SEÇÃO II – DA EMISSÃO DOS ALVARÁS - Após a análise dos processos, estando a documentação em conformidade com LZE (Lei de Zoneamento Estratégico), com este COE SCS e demais Leis e Normas Técnicas vigentes, será emitido o respectivo alvará para o uso pretendido mediante o pagamento das taxas calculadas conforme lei específica.

SEÇÃO III - DO CANCELAMENTO ou SUBSTITUIÇÃO DOS ALVARÁS - Os Alvarás, de que se trata neste COE SCS, poderão ser cancelados ou substituídos nos seguintes casos:

- I- Desde que a obra, objeto do respectivo alvará, não tenha sido iniciada dentro do prazo vigente do alvará.
- II- Em caso de alteração de proprietário ou possuidor, ocorrerá a substituição do alvará e deverá ser realizada no mesmo processo administrativo do pedido de novo Alvará de Aprovação de Projetos.

Parágrafo único: Caberá ao interessado proceder a devolução do Alvará junto com as vias do projeto aprovado quando se tratar de processo físico para o órgão municipal competente.

SEÇÃO IV - DA PRESCRIÇÃO DO ALVARÁ - Caso a obra tenha sido iniciada e não concluída dentro do prazo de validade, o alvará entra em prescrição e deverá ser paga uma taxa trimestral até a expedição do Auto de Conclusão ou "Habite-se".

CAPÍTULO IX- DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS PARA LICENCIAMENTO DE OBRAS

Art. 16 - São expedientes administrativos para o cumprimento deste COE a emissão dos seguintes alvarás:

- I- Alvará para Construção
- II- Alvará para Demolição
- III- Alvará para Reforma com Alteração de Área
- IV- Alvará para Modificação de Projeto Aprovado
- V- Alvará para Revalidação
- VI- Alvará para Instalação de Elevadores / Equipamentos Mecânicos
- VII- Auto de Conclusão ou Habite-se (Definitivo ou Parcial)
- VIII- Alvará para *Retrofit*
- IX- Auto de Regularização da Edificação
- X- Autorização para Desmembramento e/ou Unificação de Imóvel
- XI- Alvará para Remanejamento de Vagas de Garagem

Art. 17 - Deverão ser apresentados ou encaminhados no momento de abertura dos processos para emissão dos alvarás além de documentação complementar, conforme o caso, os seguintes documentos obrigatórios:

- I- Requerimento devidamente preenchido no sistema eletrônico disponível;
- II- Matrícula atualizada do CRI- Cartório de Registro de Imóveis, escritura ou contrato de compra e venda;
- III- Espelho do carnê do IPTU;
- IV- Caso solicitado por procurador - Procuração
- V- Carteira de identidade (RG) do(s) proprietário (s) ou procurador;

TÍTULO IV – DAS TIPOLOGIAS E USOS DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 18 - As edificações são classificadas de acordo com seus usos e categorias de uso, podendo ser divididas em residencial e não residencial.

Art.19 - A Edificação Residencial compreende toda aquela destinada ao uso para habitação de caráter permanente, podendo ser subdividida em duas categorias de uso:

- I- Unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote, de caráter permanente, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma;
- II- Multifamiliar: corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional de caráter permanente, em sentido horizontal ou vertical, com áreas e instalações comuns, excluindo a tipologia de Habitação Coletiva tipo “cortiços”.

** sugestão de substituição do termo Unifamiliar pelo Unirresidencial e do Multifamiliar pelo Multirresidencial. Ver definição no GLOSSÁRIO.*

Art.20 – A Edificação Não Residencial compreende toda aquela destinada ao uso diverso ao residencial, podendo ser dividida nas categorias comercial, serviços, industrial, institucional ou misto, assim definidas:

- I- Comercial: edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;
- II- Serviços: edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais;
- III- Industrial: edificação destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- IV- Institucional: edificação destinada às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer
- V- Misto: edificação que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso podendo integrar os usos ser comercial, serviço e residencial.

Parágrafo único: A edificação de uso misto deverá garantir a individualização dos acessos para pedestres e autos de acordo com o uso.

Art. 21 – As edificações que abriguem atividades de uso especial ou complementares à atividade principal relacionadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades educacionais, culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como locais de atividades geradoras de riscos, industriais ou comerciais, serão classificadas como Uso Especial, podendo ser:

- I- Permanente: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo, que dependam de regulamentação específica.
- II- Temporária: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento até o máximo de 180 dias.

Parágrafo único. A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinará o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA INSTALAÇÃO DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS NAS EDIFICAÇÕES

Art. 21 - Para a instalação das atividades não residenciais nas edificações, as mesmas deverão ser objeto de consulta junto ao órgão municipal competente, devendo observar o atendimento às normas de acessibilidade vigentes e ao estabelecido na Lei de Zoneamento Estratégico – LZE.

TÍTULO V – DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

17

Art. 22 - Para obtenção dos alvarás elencados no Art.16 deste COE SCS, é necessário o encaminhamento de documentação específica além da documentação obrigatória para análise e aprovação dos projetos.

Art. 23 - ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO - Este alvará é solicitado quando o proprietário pretende executar uma construção nova em seu terreno, para uso residencial, não residencial, misto ou especial.

- I- A solicitação do Alvará de Construção deverá ser realizada juntamente com a seguinte documentação complementar:
 - a) Projeto Completo
 - b) Memorial Descritivo da obra
 - c) Carteira Profissional do autor do projeto e responsável técnico pela obra
 - d) Documento de Responsabilidade Técnica: Anotação / Registro / Termo - ART, RRT e TRT respectivamente, do profissional, respeitado o limite de sua atuação, devidamente quitado junto ao seu conselho de classe;
 - e) Projeto APROVADO de prevenção e combate a incêndio do Corpo de Bombeiros
 - f) Estudo de Impacto Ambiental e Vizinhança para as obras/empreendimentos de uso não residencial e residencial multifamiliar.
 - g) Estudo de Polo Gerador de Tráfego para as obras e empreendimentos de uso não residencial e residencial multifamiliar.

Parágrafo único: A partir da data de expedição do alvará inicia-se um prazo legal de 24 meses para o início e término da obra. Caso a obra não seja concluída dentro do prazo, o alvará entra em prescrição e se a obra não for iniciada, o alvará perde a validade e será cancelado.

Art. 24 - ALVARÁ PARA DEMOLIÇÃO - Este alvará é solicitado quando o proprietário do imóvel pretende executar uma demolição total ou parcial da construção existente em seu terreno.

I- A solicitação do Alvará para Demolição deverá ser realizada juntamente com a seguinte documentação complementar:

- a) Croquis explicativo da obra, quando se tratar de demolição parcial indicando a área a ser mantida e a área à demolir;
- b) Carteira Profissional do responsável técnico pela obra, quando necessário;
- b) Documento de Responsabilidade Técnica: Anotação / Registro / Termo - ART, RRT e TRT respectivamente, do profissional, respeitado o limite de sua atuação, devidamente quitado junto ao seu conselho de classe.

Parágrafo 1º: A partir da data de expedição do alvará inicia-se um prazo legal de 24 meses para a execução da obra. Caso a obra não seja concluída dentro do prazo, deverá ser solicitado novo alvará e se a obra não for iniciada, o alvará perde a validade.

Parágrafo 2º: Caso o imóvel esteja junto ao alinhamento da via pública deverá ser apresentado um responsável técnico pela demolição.

Art. 25 - ALVARÁ PARA REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA - Este alvará é solicitado quando o proprietário do terreno pretende reformar o seu imóvel, sem promover o aumento da área construída no terreno tanto para uso residencial como para não residencial.

I- A solicitação do Alvará para Reforma sem Acréscimo de área deverá ser realizada juntamente com a seguinte documentação complementar:

- a) Memorial Descritivo da obra relacionando os serviços que serão realizados.
- b) Carteira Profissional do responsável técnico pela obra, quando necessário;
- c) Documento de Responsabilidade Técnica: Anotação / Registro / Termo - ART, RRT e TRT respectivamente, do profissional, respeitado o limite de sua atuação, devidamente quitado junto ao seu conselho de classe;

Parágrafo 3º - Havendo alteração do uso residencial para comercial e alteração estrutural, o mesmo deve adequar-se à lei municipal 4207/2004 de acessibilidade e NBR 9050/2020 e legislações pertinentes.

Parágrafo 1º- A partir da data de expedição do alvará inicia-se um prazo legal de 180 dias para o início e término da obra. Caso a obra não seja concluída dentro do

prazo, deverá ser solicitado novo alvará e se a obra não for iniciada, o alvará perde a validade.

Parágrafo 2º- Caso a obra inclua alterações na estrutura do imóvel, no telhado ou laje, ou seja, executada junto ao alinhamento, deverá ser apresentado um profissional responsável técnico pela obra, assim como o projeto no caso de alterações das alvenarias.

Parágrafo 3º - Poderá ser dispensável a exigência de profissional responsável quando a reforma somente tratar-se de manutenção hidráulica, elétrica, vazamentos e infiltrações, bem como troca de revestimentos e pintura.

Art. 26 - ALVARÁ PARA REFORMA COM ALTERAÇÃO DE ÁREA - Este alvará é solicitado quando o proprietário do terreno pretende reformar seu imóvel acrescentando ou reduzindo a área construída à essa reforma, pode ser solicitado para os usos residenciais e não residenciais.

I- A solicitação do alvará deverá ser realizada com a apresentação da seguinte documentação complementar:

- a) Projeto Completo indicando as áreas a serem mantidas, a construir e a demolir;
- b) Memorial Descritivo;
- c) Carteira Profissional do autor do projeto e responsável técnico pela obra
- d) Documento de Responsabilidade Técnica: Anotação / Registro / Termo - ART, RRT e TRT respectivamente, do profissional, respeitado o limite de sua atuação, devidamente quitado junto ao seu conselho de classe;
- e) Projeto APROVADO de prevenção e combate contra incêndio do Corpo de Bombeiros ou Certificado equivalente emitido pela corporação, quando for o caso.

Parágrafo 1º: A partir da data de expedição do alvará inicia-se um prazo legal de 24 meses para o início e término da obra. Caso a obra não seja concluída dentro do prazo, o alvará entrará em prescrição.

Parágrafo 2º - Havendo alteração do uso residencial para comercial e alteração estrutural, o mesmo deve adequar-se à lei municipal 4207/2004 de acessibilidade e NBR 9050/2020 e legislações pertinentes.

Art. 27 – ALVARÁ PARA MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO - Este alvará é solicitado quando o proprietário do terreno pretende modificar um projeto aprovado. Pode ser solicitado para os usos residenciais e não residenciais.

I- A solicitação do Alvará para Modificação de Projeto Aprovado deverá ser realizada com a apresentação da seguinte documentação complementar:

- a) Projeto Completo;
- g) Memorial Descritivo;
- c) Documento de Responsabilidade Técnica: Anotação / Registro / Termo - ART, RRT e TRT respectivamente, do profissional, respeitado o limite de sua atuação, devidamente quitado junto ao seu conselho de classe;

- d) Projeto APROVADO de prevenção e combate contra incêndio do Corpo de Bombeiros ou Certificado equivalente emitido pela corporação, quando for o caso.

Parágrafo 1º - Independentemente da data de expedição do alvará de modificação, continua valendo a data do alvará inicial para contagem do prazo de 24 meses para o início da obra. Caso a obra não seja concluída dentro do prazo é cobrada prescrição a cada 03 meses até o habite-se definitivo e se a obra não for iniciada, o alvará perde a validade e será cancelado.

Parágrafo 2º - Havendo alteração do uso residencial para não residencial e alteração estrutural, o mesmo deve adequar-se à lei 4207/2004 de acessibilidade e NBR 9050/2020 e legislação pertinente.

Parágrafo 3º - Havendo necessidade de alteração e acréscimo de vagas de autos nos edifícios de uso multifamiliar, poderá ser solicitado uma autorização para o remanejamento de vagas apresentando uma solicitação pelo síndico e a planta da garagem com o novo posicionamento das vagas sem que haja diminuição da quantidade aprovada.

Art. 28 - REVALIDAÇÃO DE ALVARÁ - Este documento é solicitado quando o proprietário já possui o alvará para construção, mas o mesmo está perto de expirar e as obras não foram iniciadas. Cabendo a revalidação uma única vez.

- I- A solicitação de Revalidação de Alvará deverá ser realizada com a apresentação da seguinte documentação:
- a) Requerimento solicitando o serviço, assinado pelo(s) proprietário(s), mencionando inscrição municipal e nº processo de construção - original (facultativo);
 - b) Alvará para construção vencido (opcional);
 - c) RG do proprietário ou procurador;
 - d) Caso solicitado através de procurador.

Parágrafo Único - Caso haja alteração do proprietário ou profissional responsável pela obra deverá ser solicitado um novo alvará para construção, não cabendo a revalidação.

Art.29 - ALVARÁ PARA INSTALAÇÃO DE ELEVADORES/EQUIPAMENTOS MECÂNICOS - Este documento é solicitado quando o proprietário pretende construir ou reformar o imóvel e deverá instalar elevador ou outro equipamento mecânico similar na edificação.

- I- A solicitação do Alvará para Instalação de Elevadores / Equipamentos Mecânicos deverá ser realizada com a apresentação da seguinte documentação complementar pela Empresa:
- a) Croquis indicando o local de instalação do equipamento;
 - b) Memorial Descritivo de Instalação

- c) Documento de Responsabilidade Técnica: Anotação / Registro / Termo - ART, RRT e TRT respectivamente, do profissional, respeitado o limite de sua atuação, devidamente quitado junto ao seu conselho de classe;

Parágrafo Único: Deverá ser apresentado empresa ou profissional responsável, devidamente cadastrado na Prefeitura com seu registro de responsabilidade técnica referente ao serviço executado de acordo com sua atribuição técnica.

Art.30 - AUTO DE CONCLUSÃO OU HABITE-SE (DEFINITIVO ou PARCIAL) - Este serviço é solicitado pelo proprietário, seu procurador ou o profissional responsável pela obra, ao término da construção ou reforma do imóvel, desde que a mesma esteja em conformidade com o alvará, ou seja, na conclusão completa do projeto aprovado ou parcialmente concluída conforme ITEM II. Sendo assim, o imóvel estará apto a ser utilizado para o seu devido fim (residencial, não residencial).

I- A solicitação do Auto de conclusão ou Habite-se (Definitivo ou Parcial) deverá ser realizada apresentando a seguinte documentação complementar:

- a) Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros-CLCB, quando for o caso.
- b) Termo de responsabilidade da obra - nos casos de construções com mais de 500 metros quadrados (conforme a lei 3725/1998) ou de acordo com a complexidade do uso;
- c) Certificado de Instalação de Tubulação Telefônica (vistoria da Telefônica) - Nos casos de prédios e locais públicos como escolas, teatros, igrejas e espaços que comportam mais de 100 pessoas (conforme Lei 1108 enquanto vigente)
- d) Comprovação da apresentação do projeto hidráulico junto ao SAESA, quando necessário de acordo com normativa do órgão.

II- Poderá ser solicitado o AUTO DE CONCLUSÃO OU HABITE-SE PARCIAL somente para imóveis não residenciais e é solicitado quando o proprietário pretende utilizar uma parte da obra, construção ou reforma do imóvel, que esteja apta para esta finalidade, restando a outra parte ser concluída antes da expedição do Auto de conclusão ou Habite-se Definitivo. Sendo assim, o imóvel estará parcialmente apto a ser utilizado para o seu devido fim atendendo a legislação pertinente.

Parágrafo Único - As obras que necessitam de sistemas de monitoramento externo devem estar ajustadas à Lei 4041/2002.

Art.31 - ALVARÁ PARA *RETROFIT*- A licença para *Retrofit* é uma licença específica de reforma que autoriza obras civis, sem implicar em alterações urbanísticas,

possibilitando adequações tecnológicas e sustentáveis, a fim de modernizar as instalações de edificação antiga regular, permitindo-se a manutenção de sua volumetria.

Parágrafo único. A licença para o *Retrofit* não será objeto de emissão de novo habite-se.

** O Alvará par Retrofit vem de encontro ao tratamento destinado aos imóveis objetos de Tombamento ou edificações regulares que não estão em conformidade com a legislação vigente e não oferecem condições de adaptação*

Art.32 - AUTO DE REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO – A regularização da edificação se dará mediante legislação específica para os imóveis executados sem as licenças prévias, mas que se encontram de acordo com a legislação edilícia em vigor.

Art. 33 - AUTORIZAÇÃO PARA DESMEMBRAMENTO E / OU UNIFICAÇÃO DE IMÓVEL - Trata-se de uma autorização para desmembramento ou unificação de lotes que deverá ser elaborada por um profissional habilitado.

- I- A solicitação de Autorização para Desmembramento e/ou Unificação de Imóvel deverá ser realizada com a apresentação da seguinte documentação:
 - a) Planta (projeto) de desmembramento ou unificação do imóvel em questão (conforme normas técnicas), assinada pelos envolvidos no processo e pelo responsável técnico;
 - b) Memorial Descritivo (conforme modelos cartoriais) assinado pelo proprietário e o responsável técnico;
 - c) Documento de Responsabilidade Técnica: Anotação / Registro / Termo - ART, RRT e TRT respectivamente, do profissional, respeitado o limite de sua atuação, devidamente quitado junto ao seu conselho de classe;

22

TÍTULO VI – DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS E OBRAS

CAPÍTULO XII - DA APRESENTAÇÃO GRÁFICA DO PROJETO

Art.34 - Os projetos de edificações para construção, conservação, demolição e ampliação da área existente, com ou sem reforma, destinados a todos os usos, conforme previsto na LZE (Lei de Zoneamento Estratégico) e Lei de Parcelamento do Solo Urbano, deverão ser apresentados na escala 1:100 (um para cem), em linguagem técnica com exatidão, sem rasuras, contendo as informações, a saber:

- I- SELO PADRÃO, de acordo com dimensões e formatos indicados no Anexo III, contendo:

- a) Título: Projeto Completo
- b) Assunto: indicar o tipo de alvará que se pretende
- c) Folha: numeração das folhas seguindo indicação "X/Y"
- d) Tipo de atividade: indicar o uso se residencial, comercial, industrial, institucional ou misto;
- e) Local: indicar o endereço de realização da obra ou serviço
- f) Proprietário: indicar o nome do proprietário (se existirem vários proprietários, basta indicar o nome de um deles seguido do termo "e outros", devendo ser apresentada procuração dos demais).
- g) Inscrição Imobiliária: indicar o número que consta no carnê do IPTU.
- h) Zona: indicar a qual zoneamento pertence o imóvel
- i) Escala: indicar a escala utilizada
- j) Processo: indicar o número do processo, quando existente ou aguardar a informação quando da abertura de um processo específico
- k) Situação sem escala: desenhar a quadra onde se localiza o terreno, com o nome de todas as ruas que a formam, inclusive vielas, destacando o lote e a distância da esquina mais próxima, indicando o Norte
- l) Quadro de áreas (resumo): indicar as áreas do terreno (matrícula) e das edificações discriminando a construir, ou reformar, a ampliar, a regularizar, a demolir e a manter, indicando as áreas por pavimento e uso.

Obs. O quadro de áreas deve ser apresentado em apenas uma das folhas do projeto. Nas demais indicar neste campo o termo "ver folha x/y".

m) Constar: Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno

n) Constar as assinaturas:

* do Proprietário, sendo que no caso de procurador, a sua assinatura deve ser precedida do termo "P/P".

* do Autor do Projeto e do Responsável Técnico pela Obra que devem assinar sobre a indicação de seu nome e dos números do:

** CREA (Conselho Regional de Arquitetura e Engenharia); CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo; CFT (Conselho Federal de Técnicos)

** REGISTRO PROFISSIONAL (Registro Profissional junto à Prefeitura);

** ART (Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA); RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica)

II- PROJETO COMPLETO - Os projetos para a análise e aprovação de construção ou reforma de uma edificação ou conjunto de edificações serão desenvolvidos seguindo as orientações contidas neste COE e para os casos não descritos, adotarão as normas técnicas pertinentes.

Subseção I - Planta baixa, contendo no mínimo:

a) o perímetro do lote com as medidas do terreno conforme matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.

b) indicação das alvenarias (internas e externas) das edificações, projetadas, existentes e a demolir; obedecendo a seguinte legenda de cor:

1-vermelho, quando “a construir”

2-azul, quando existente “a manter”

3-amarelo, quando existente “a demolir”

4-verde, quando existente “a regularizar” (conforme lei específica, se vigente)

OBS.: Caso seja uma obra nova, não utilizar legenda colorida.

c) indicação da largura da rua, calçadas;

d) indicação de árvores existentes dentro do lote e na calçada;

e) projeções de todos os elementos distintos entre si, que compõem a edificação, tais como marquises, sacadas, varandas, lixeira, guaritas e outros elementos arquitetônicos;

f) nomear todos os pavimentos (subsolo, térreo, superior, pavimento tipo, cobertura, caixa d’água, barriletes,)

g) Indicação dos cortes e a linha de passagem;

h) Indicação de cotas dos afastamentos e recuos das edificações, projetadas e existentes, em relação às divisas e ao alinhamento do lote e entre as construções;

i) Indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos e rampas;

j) Indicação do acesso de autos. Quando se tratar de edificação multifamiliar o mesmo ter largura mínima de 3,00m (três metros) e deve ocorrer a partir de faixa de acomodação de 5,00m (cinco metros) em nível longitudinal, contado a partir do alinhamento do lote;

l) Locação das vagas de estacionamento e ou abrigo para automóveis;

m) Nomeação e/ou numeração das vagas,

n) Indicação dos acessos de pedestres;

o) Indicação das áreas permeáveis;

p) Localização do(s) reservatório(s) de águas pluviais, quando for o caso;

q) Localização do esquema do sistema de esgotamento sanitário, quando for o caso;

r) Localização do sistema de abastecimento de água, quando for o caso;

s) Indicação das Faixas *non aedificandi*, das Áreas de Preservação Permanente (APP), das Reservas Legais, das faixas de servidão, e outras quando houver;

t) Indicação dos elementos compositores da implantação da edificação no terreno que comprometam a ocupação e aproveitamento da área, tais como taludes, arrimos, rampas, escadas, etc;

Subseção II - Cortes Longitudinal e Transversal, contendo no mínimo:

a) Indicação das alvenarias externas e internas das edificações, projetadas e existentes, inclusive os volumes da cobertura, barrilete, ático, caixas d’água, casa de máquinas, heliponto, e outros quando houver, obedecendo a seguinte legenda de cor:

1.vermelho, quando “a construir”

2.azul, quando existente “a manter”

3.amarelo, quando existente “a demolir”

4.verde, quando existente “a regularizar” - (conforme lei específica, se vigente)

Obs.: caso seja uma obra nova, não utilizar a legenda colorida.

- b) Indicação do perfil natural do terreno;
- c) Indicação dos cortes e aterros e seus respectivos volumes, quando necessário;
- d) Indicação dos muros de divisa (com altura mínima de 2,00m, verificando a legislação específica de zoneamento), inclusive os muros de contenção, quando for o caso;
- e) Indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos e rampas;
- f) Indicação das cotas de altura dos pavimentos (pé direito) e da altura total da edificação com relação ao ponto médio da testada do lote;
- g) Indicação das cotas nas aberturas dos vãos de portas e janelas, peitoris, altura dos telhados.

Subseção III- Elevações:

- a) Apresentar no mínimo uma elevação por via pública, indicando altura total com relação ao ponto médio da via, representação das aberturas de janelas e portas, sem indicação de cotas dos elementos arquitetônicos.

Subseção IV - Memória de cálculo, em um quadro específico, demonstrando no mínimo:

- a) As áreas por pavimento com a indicação das áreas a construir, a conservar, a regularizar e a demolir, quando houver, bem como a área total da edificação;
- b) As áreas computáveis e não computáveis, por pavimento, com as respectivas identificações, de modo a subsidiar o cálculo dos índices urbanísticos e da área total construída;
- c) A área ocupada do terreno pela projeção das edificações;
- d) As áreas permeáveis do projeto;
- e) As áreas úteis das unidades imobiliárias e das áreas de uso comum, quando couber.

SEÇÃO II - MEMORIAL DESCRITIVO - Deverá ser apresentado o relatório contendo a descrição dos serviços e materiais a serem utilizados na obra/empreendimento, indicando:

- a) Assunto: (tipo de alvará que se pretende);
- b) Nome do interessado
- c) Endereço da obra/empreendimento;
- d) Sistema construtivo adotado;
- f) Acabamento;
- g) Cobertura;
- h) Compromisso, exceto para construção de uso residencial unifamiliar, declarando expressamente que a obra contemplará o atendimento à Lei Municipal nº 4207/04 (Acessibilidade a todos os pavimentos e a todos os compartimentos do imóvel, inclusive da calçada ao Pavimento térreo), observando que se houver necessidade de Plataforma Elevatória, a mesma depende de licença para instalação e funcionamento;
- i) A instalação de Sanitário para PCD (conforme NBR-9050/2020);

- j) O atendimento ao código Sanitário Estadual;
- k) O atendimento à legislação edilícia vigente;
- l) O atendimento à legislação de Prevenção e Combate a Incêndios, quando for o caso;
- m) Outros itens que o autor do projeto e o responsável técnico entendam como necessários para caracterização da obra/empreendimento ou compreensão da execução da mesma. Podendo o corpo técnico da prefeitura exigir informação complementar.

Art.35 - ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL E VIZINHANÇA - Deverão ser apresentados relatórios a fim de subsidiar a análise e aprovação das obras e empreendimentos de uso não residencial unifamiliar, que possam ocasionar impactos negativos ao entorno e no cotidiano da população de acordo com a tipologia estabelecida na Lei de Zoneamento Estratégico em função da sua atividade e uso.

- I- A elaboração do estudo deve indicar:
 - a) Impacto da obra/empreendimento com relação do adensamento populacional;
 - b) Impacto dos equipamentos urbanos e comunitários existentes num raio de 500m (quinhentos metros) da obra/empreendimento;
 - c) Compatibilidade da obra/empreendimento com relação à legislação de Uso e Ocupação do Solo;
 - d) Impacto da obra/empreendimento com relação a valorização imobiliária do entorno;
 - e) Compatibilidade do empreendimento com relação à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
 - f) Análise da capacidade das redes de abastecimento de água, de captação de águas pluviais de coleta de esgoto, bem como rede de luz e de telefonia no entorno da obra/empreendimento, através de elementos fornecidos pelas respectivas concessionárias;
 - g) Indicação de zonas de usos da quadra ou quadras do entorno da obra/empreendimento;
 - h) Análise dos bens tombados que por ventura venham a interferir com a obra e empreendimento;
 - i) Análise do nível de ruído produzido pelo empreendimento e seu impacto com relação ao entorno;
 - j) Registro fotográfico do entorno da obra/empreendimento acompanhado de legenda de localização indicada em mapa referencial;
 - k) Caracterização da obra/empreendimento indicando os parâmetros e índices urbanísticos permitidos e adotados;

Art.36 - ESTUDO DE PÓLO GERADOR DE TRÁFEGO - A apresentação do estudo norteará o setor responsável pelo tráfego para determinar as ações mitigadoras necessárias para garantir fluidez, segurança e acessibilidade aos cidadãos.

- I- A elaboração do estudo deve indicar:

- a) Estudo preliminar de tráfego;
- b) Geração de viagens em função do número de viagens projetadas;
- c) Definição das rotas de acesso em função do tráfego a ser gerado
- d) Levantamento das condições viárias locais;
- f) Elaboração de relatório de impacto no tráfego;
- g) Análise da operação futura em função da capacidade e volumes projetados.

CAPÍTULO XIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.37 - Para os casos não descritos neste Código, deverão ser adotadas normas complementares que estejam vigentes em concordância e sob a orientação da equipe técnica responsável pela análise e aprovação dos projetos usando dentre outras, a seguintes referências legais:

- a) NBR 6492 – Representação de projetos de arquitetura;
- b) NBR 13532 - Elaboração de projetos de edificações – Arquitetura.
- c) Lei nº 13.146/2015, Lei Brasileira de Inclusão (LBI),
- d) NBR 9050 - Norma de Acessibilidade
- e) Decreto Estadual 12.342/78
- f) Lei 3427/1929 -Código de Obras Arthur Saboya
- g) Lei 10.257 /2001 - Estatuto das Cidades
- h) Normativas do Ministério da Defesa sobre regularidade das operações aéreas, Normas sobre Patrimônio Histórico e afins, Normas relativas à Prevenção e Combate contra Incêndio, Legislação e Normas Ambientais, Normas relativas à Vigilância Sanitária, Normas de desempenho, Normas de Segurança do trabalho e demais Legislação e Normas pertinentes.

- I- Em casos excepcionais, a escala do desenho mencionada no *COE* poderá ser alterada, caso assim autorize e/ou peça o órgão municipal competente.
- II- Os projetos de edificações multifamiliares e de uso não residencial deverão apresentar planta tipo das unidades privativas, com cotas e ambientes delimitados e com os usos definidos.
- III- Sempre que necessário, poderão ser determinadas correções ou retificações, bem como exigidos esclarecimentos, informações, projetos e documentações complementares, pelo órgão municipal competente.
- IV- Os projetos de edificações para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, deverão conter as informações necessárias à análise pelos órgãos competentes da Municipalidade, quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos por lei municipal que trata do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e legislação afim.
- V- É obrigatória a indicação em nota de que *“os proprietários e os responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra declaram, sob as penas da lei no que couber a*

cada um, que serão respeitadas as normas de acessibilidade e do passeio público, inclusive nos acessos de pedestres e de veículos ao imóvel, de modo a não haver degraus maiores que 5mm (cinco milímetros) e ainda se comprometem a executar o passeio público acompanhando longitudinalmente o nível das guias e desnível transversal máximo de 3%(três por cento), somente permitidas rampas no trecho de guias rebaixadas em faixa paralela e junto à estas com a largura máxima de 0,60 m (sessenta centímetros).”

- VI- Para o edifício residencial multifamiliar, comercial ou de serviço, é obrigatória a instalação de sistema de gás canalizado com medidores individuais e indicação em nota no projeto, seguindo as normas técnicas pertinentes.
- VII- Todos os imóveis devem reservar 15% (quinze por cento) da área total do terreno como área permeável, quando da impossibilidade de atendimento na íntegra desta quantidade, será admitida a construção de Reservatório de Retenção de Águas Pluviais ou outra medida de compensação que o poder público venha a estabelecer como a ação mitigadora.
- VIII- As obras a serem executadas em imóveis tombados, de interesse de tombamento ou com abertura de processo de tombamento por órgão municipal, estadual, federal ou internacional, devem ser objeto de análise e aprovação dos respectivos órgãos de preservação, de acordo com o caso.
- IX- Os projetos referentes às edificações residenciais unifamiliares ficam dispensados da apresentação das fachadas, elevações e detalhes, bem como da representação gráfica dos ambientes internos nas plantas e cortes, cabendo apenas a apresentação da volumetria e será objeto de regulamentação própria.

**O tema do inciso IX trata-se de um procedimento aplicado em vários municípios, considerando como fator de atenção, a informação de gabarito e o atendimento aos recuos mínimos obrigatórios, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade. Não focando na compartimentação interna que fica sob total responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico pela execução em cumprimento aos parâmetros técnicos estabelecido no COE. Trata-se de uma sugestão para maior agilidade na análise e liberação dos alvarás e será objeto de regulamentação específica.*

CAPÍTULO XIV – DO ALVARÁ PARA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art.38 - O pedido análise e aprovação de Projetos será instruído com os documentos e as peças gráficas elaboradas e devidamente avalizadas por profissional habilitado, contendo todas as informações necessárias, dispostas neste COE SCS, e no respectivo regulamento, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

- I- A emissão do Alvará para Aprovação de Projetos está condicionada à aprovação do competente órgão ambiental, para os empreendimentos e atividades localizadas em áreas de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental.
- II- A aprovação do projeto poderá ocorrer sem a vinculação da autoria do mesmo com a responsabilidade técnica pela execução da obra.
- III- O órgão municipal competente, antes da análise do processo para Aprovação de Projeto, realizará vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no processo e as verificadas “in loco”, assim como verificar se houve início da obra sem a emissão do Alvará, devendo anexar fotos do terreno e/ou da edificação ao processo quando necessário.
- IV- A concessão do Alvará de Aprovação de Projetos fica condicionada a manifestação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar a mobilidade urbana, bem como o impacto no sistema de trânsito no entorno e no empreendimento pretendido, quando couber.
- V- A concessão do Alvará de Aprovação de Projetos fica condicionada à manifestação e aprovação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar o abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto no empreendimento pretendido, quando couber.
- VI- Para as edificações existentes, que possuam projeto aprovado, mas que estejam em desacordo com o disposto neste COE, com a LZE (Lei de Zoneamento Estratégico) e com a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, serão concedidas licenças para quaisquer obras nos seguintes casos:
 - a) para obras de reforma, acréscimo ou reconstrução parcial, que venham enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições deste COE, da LZE (Lei de Zoneamento Estratégico) e da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano;
 - b) para obras de reforma, acréscimo ou reconstrução parcial de caráter emergencial, quando houver risco imediato à segurança ao imóvel ou a terceiros desde que não agravem a desconformidade em relação às disposições deste COE SCS, da LZE (Lei de Zoneamento Estratégico) .
 - c) para obras com demolição parcial, quando não houver interferência no desempenho da edificação restante quanto à segurança, estabilidade e uso e que não agrave a desconformidade ou venham a enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições deste COE, da LZE (Lei de Zoneamento Estratégico)-

Parágrafo Único. Quando se tratar de imóvel considerado de Proteção, Conservação, Preservação e Recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural,

Arquitetônico, Arqueológico, Paisagístico e Natural deverá ser ouvido o órgão competente.

Art.39 - Para efeito de aplicação deste Código, consideram-se edificações existentes:

- a) As edificações averbadas no Cartório de registro de imóveis anteriores a data de promulgação deste COE conforme análise cadastral;
- b) As edificações com Auto de Conclusão / “Habite-se” ou o equivalente
- c) Certificado de Conclusão de Obras estabelecido por Lei;
- d) As edificações cadastradas anteriormente a data de promulgação deste COE, no Cadastro de Contribuintes Imobiliários do Município.

Parágrafo Único. As reformas e ampliações que incluam mudança parcial ou total do uso da construção ficam sujeitas às normas deste artigo, respeitadas as disposições próprias da Lei de Zoneamento Estratégico e da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano observando-se as peculiaridades e restrições de cada atividade.

Art.40 - É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura, após sua aprovação e emissão do Alvará para Execução de Obra, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente.

Parágrafo único - Será obrigatória a modificação do projeto aprovado para emissão de novo alvará no caso de necessidade de alterações durante a obra.

Art.41 - O Alvará de Aprovação para Projetos, enquanto vigente e a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo Municipal poderá ser:

- I- Revogado, atendendo a relevante interesse público;
- II- Cassado, juntamente com o Alvará para Execução de Obra, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- III- Anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição;

Art.42 – Não serão aceitas divergências entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado.

- I- Os índices relativos à LZE (Lei de Zoneamento Estratégico) e à Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados constantes do título de propriedade, podendo ser emitido Alvará de Aprovação para Projetos e Alvará para Execução de Obras.
- II- Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante no documento de propriedade e apurada no levantamento topográfico, os índices relativos à LZE (Lei de Zoneamento Estratégico) e à Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados da área real, podendo ser emitido

apenas o Alvará de Aprovação de Projeto, ficando vedada a execução de qualquer obra até que seja sanada a divergência junto ao cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo 1º- A validade do Alvará de Aprovação de Projeto emitido sob a condição elencada no inciso II fica condicionada à apresentação da certidão de registro de imóvel retificada. Caso a certidão de registro de imóvel retificada apresente valores divergentes com o Alvará de Aprovação de Projeto, deverá ser solicitado novo alvará.

Parágrafo 2º - O alvará para construção ou reforma a ser expedido pela Secretaria Municipal de Obras e Habitação, cujo projeto envolva a supressão de elemento arbóreo, ficará condicionado à autorização do pedido de supressão pelo órgão ambiental competente.

CAPÍTULO XV - DO ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRA

SEÇÃO I – DA EMISSÃO DO ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRA

Art.43 - Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, o Poder Executivo Municipal emitirá o Alvará para Execução de Obra para as edificações que obtiveram previamente o Alvará de Aprovação de Projetos.

Art.44 - Será concedida a autorização para iniciar uma construção nova ou reforma, desde que apresentado o responsável técnico pela execução da obra e que o mesmo esteja devidamente registrado na prefeitura e em seu Conselho de Classe, compreendendo que:

- I- O Alvará para Execução de Obras irá abranger o licenciamento dos tipos de serviço ou obra previamente aprovados pelo Alvará de Aprovação de Projetos.
- II- A execução das obras deverá atender integralmente a todas as disposições legais, federais, estaduais e municipais, que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo.
- III- O Alvará para Execução de Obras será expedido mediante a apresentação do respectivo projeto aprovado, na forma prevista neste COE SCS.

Parágrafo 1º - Este alvará poderá ser requerido concomitantemente ao Alvará de Aprovação e seus prazos correrão a partir da data de expedição do referido alvará.

Art.45 - O pedido de Alvará para Execução de Obra será instruído conforme disposto em regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

I- Nos casos em que for necessária a aprovação ou licenciamento por outros órgãos municipais, estaduais e federais, a expedição de alvará para execução de obra fica condicionada, conforme o que segue:

- a) Vinculada à aprovação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, para os empreendimentos que a legislação exigir;
- b) Vinculada à aprovação do competente órgão municipal, estadual e federal para os lotes inseridos nas unidades territoriais do Município enquadradas como de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;
- c) Vinculada à aprovação da Vigilância Sanitária Municipal, para os empreendimentos que a legislação exigir;
- d) Vinculada à aprovação da Vigilância Sanitária Estadual, para os empreendimentos que a legislação exigir;
- e) Vinculada à licença emitida pelo competente órgão ambiental, para os empreendimentos com atividades de impacto ao meio ambiente e para os que a legislação exigir;
- f) Vinculada à aprovação do órgão responsável pelo abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;
- g) Vinculada à pareceres, anuências, aprovações ou licenças que a legislação exigir.

Parágrafo 2º - Nos casos dispostos nos itens (a), (b) e (f) desta Seção, poderá ser autorizada a apresentação do projeto aprovado quando for solicitado o Certificado de Conclusão de Obras, mediante comprovação de pedido nos órgãos competentes e de acordo com o definido em regulamento do presente COE SCS.

Art.46 - Quando o Alvará para Execução de Obras for destinado ao licenciamento de um conjunto de serviços ou obras, a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, cada profissional será responsável pelo serviço ou obra indicado, mesmo que apenas o responsável técnico pela execução da obra esteja indicado no alvará, sendo este o responsável pela obra como um todo.

- I- O prazo de validade do Alvará para Execução de Obras será de 2 (dois) anos para a conclusão da obra a partir da sua data de expedição.
- IV- No caso de paralisação da obra, mantém-se a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras, exceto quando o motivo da paralisação for decorrente de decisão judicial afeta à mesma, caso em que será suspensa a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras concedido.
- V- É vedada qualquer execução de obra em divergência do projeto aprovado, sem a prévia aprovação do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento do Alvará para Execução de Obras concedido.

- VI- Durante a vigência do Alvará para Execução de Obras, é facultado ao interessado requerer o Alvará de Modificação de Projeto Aprovado, mediante a abertura de novo processo, conforme o disposto neste COE SCS.

Parágrafo 1º - Deverão ser apresentados, no ato do pedido do alvará, os respectivos RRTs - Registros de Responsabilidade Técnica, ARTs - Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim para cada um dos profissionais envolvidos no licenciamento de que trata o caput deste artigo.

Parágrafo 2º. Toda e qualquer alteração na obra em discordância com o projeto aprovado deverá ser comunicada à Prefeitura mediante solicitação de aprovação de “us built”, desde que não impliquem em infração do estabelecido neste COE conforme regulamentação específica.

Art. 47 - Durante a construção da edificação devem ser mantidos na obra e com fácil acesso à fiscalização os seguintes documentos:

- I- Alvará de Aprovação de Projetos;
- II- Alvará para Execução de Obras;
- III- Cópia do projeto aprovado chancelado pelo órgão municipal competente;
- IV - Placa dos profissionais em conformidade com as disposições determinadas de acordo com a legislação.

Parágrafo Único - O órgão municipal competente, durante a execução da obra, poderá vistoriá-la quantas vezes considerar necessário para verificação do cumprimento da legislação pertinente.

SEÇÃO II - DA LICENÇA ESPECIAL PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 48 - As obras de infraestrutura urbana em logradouros públicos não poderão ser executadas sem a devida Licença Especial para Execução de Obras expedida pelo Poder Executivo Municipal, conforme dispuser o regulamento próprio a ser editado pela Administração.

I - Para efeitos de que trata o caput, entende-se por obras de infraestrutura urbana o que segue:

- a) Obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP e congêneres;
- b) Obras de implantação de equipamentos complementares de cada rede, tais como armários, gabinetes, estações de regulagem de pressão, coberturas, equipamentos urbanos, transformadores e similares.

Parágrafo Único -As obras realizadas pelo Poder Executivo, inclusive pelas suas Autarquias, ficam isentas da necessidade da Licença Especial para Execução de Obras.

CAPÍTULO XVI – DA CONCLUSÃO DA OBRA

Art.49 - Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal o Auto de Conclusão ou Habite-se para a edificação, podendo ser o Definitivo ou Parcial.

Parágrafo único. Para a concessão do Auto de Conclusão ou Habite-se, deverão ser apresentados ao órgão municipal competente os documentos obrigatórios e complementares de acordo com o projeto e uso aprovado para o imóvel.

Art.50 - Poderá ser concedido, a título precário, o Habite-se Parcial da obra para uma edificação nos seguintes casos:

- a) prédio composto de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;
- b) quando se tratar de mais que uma edificação, feita independentemente, mas no mesmo lote;
- c) em unidades residenciais ou não residenciais de edificações isoladas ou sob a forma de grupamento de edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas;
- d) em unidades comerciais de edificações isoladas, desde que a área objeto do pedido atenda às exigências deste COE SCS.

Parágrafo único - O Habite-se Parcial não substitui o Auto de Conclusão Total de Obra ou Habite-se Definitivo, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída e de acordo com as normas vigentes.

Art.51 - O órgão municipal competente deverá, antes da expedição do Certificado de Conclusão de Obra, realizar a vistoria no local da obra de modo que seja possível verificar:

- a) se o alinhamento foi executado de acordo;
- b) se a calçada foi executada dentro dos padrões exigidos por Lei;
- c) se a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal atendendo às normas e legislação pertinentes.

- I- Para emissão do Auto de Conclusão de Obra ou Habite-se serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação

constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada, sendo que a diferença não poderá ultrapassar os 15,00 cm (quinze centímetros).

- II- Os processos de pedido de Certificado de Conclusão de Obras dos imóveis considerados de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural com aprovação no órgão competente deverão ser vistoriados pelo mesmo antes da expedição do referido certificado.
- III- O Certificado de Conclusão de Obra **não** será concedido pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal sem prejuízo de aplicação de outras sanções civis e penais previstas em lei, caso seja verificado que:
 - a) As informações prestadas pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra são inexatas ou inverídicas
 - b) A obra foi executada em desacordo com o projeto aprovado;
 - c) A obra não foi inteiramente concluída não oferecendo condições de habitabilidade.
- IV- No caso de obra ou serviço executado em desacordo com o projeto aprovado, o Certificado de Conclusão da Obra somente será emitido após correção das diferenças na obra em relação ao projeto aprovado ou substituição e aprovação do novo projeto.
- V- O Certificado de Conclusão de Obra perderá valor quando ocorrer na edificação:
 - a) reforma interna e/ou externa com acréscimo ou decréscimo na área construída;
 - b) reforma interna sem acréscimo ou decréscimo na área construída, mas com demolição ou divisão de compartimentos internos;
 - c) redução da área permeável, para percentual menor que o aprovado

Parágrafo único - A expedição do Certificado de Conclusão de Obra não torna o Poder Executivo Municipal solidário às responsabilidades dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra.

Art.52 - Poderá ser enviada ao Poder Executivo Municipal uma Declaração de Conclusão de Obra baseada no que segue:

- a) Apresentação do Termo de Responsabilidade do proprietário/possuidor, autor do projeto e responsável pela execução da obra, declarando que a edificação se encontra concluída conforme projeto aprovado e que a mesma foi executada atendendo integralmente às disposições legais, federais, estaduais e municipais, que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais, do parcelamento e do ordenamento do uso e ocupação do solo e que não serão executadas obras civis no imóvel.

- b) Apresentação do Atestado de Conclusão de Obra elaborado pelo responsável técnico pela execução da obra, contendo a identificação da obra, dados técnicos da edificação e declarações legais.

Parágrafo único. O Termo de Responsabilidade e o Atestado de Conclusão de Obra, a que alude o caput deste artigo, serão elaborados concomitantemente e apresentados ao departamento de fiscalização que realizará vistoria ao imóvel para conferência da informação e poderá acatar ao pedido de baixa de responsabilidade técnica referente a execução da obra e determinará prazo para o proprietário proceder a solicitação do habite-se.

TÍTULO VII - NORMAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO XVII - DAS DIMENSÕES MÍNIMAS DOS COMPARTIMENTOS

Art.53 - Os compartimentos deverão ter conformação e dimensões adequadas à função ou atividade a que se destinam, atendidos os mínimos estabelecidos neste COE e em suas Normas Técnicas Especiais.

Art.54 - Os compartimentos não poderão ter áreas e dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte, e, quando não previsto nas referidas normas específicas, aos valores abaixo:

- I- Salas, em habitações: 8,00 m²;
- II- Salas para escritórios, comércio ou serviços: 10,00 m²;
- III- Dormitórios:
 - a) quando se tratar de um único além da sala: 12,00 m²;
 - b) quando se tratar de dois: 10,00 m² para cada um;
 - c) Quando se tratar de três ou mais: 10,00 m² para um deles, 8,00 m² para cada um dos demais, menos um, que se poderá admitir com 6,00 m²;
 - d) Quando se tratar de sala-dormitório: 16,00 m²;
 - e) Quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00 m²;
- IV- Dormitórios coletivos: 5,00 m² por leito;
- VII- Salas-dormitórios: 16,00 m²;
- VIII- cozinhas: 4,00 m²;
- VII- compartimentos sanitários:
 - a) contendo somente bacia sanitária: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00m;
 - b) contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50 m², com dimensão mínima de 1,00m;
 - c) contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro: 2,00 m², com dimensão mínima de 1,00 m;
 - d) contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório 2,50 m², com dimensão mínima de 1,00 m;
 - e) contendo somente chuveiro: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00 m;
 - f) antecâmaras, com ou sem lavatório: 0,90 m² com dimensão mínima de 0,90m;
 - g) contendo outros tipos ou combinações de aparelhos, a área necessária,

segundo disposição conveniente a proporcionar a cada um deles, uso cômodo;

h) cabines, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias, 1,20 m² com dimensão mínima de 1,00 m;

i) mictórios tipo calha, de uso coletivo, 0,60 m em equivalência a um mictório tipo cuba;

j) separação entre mictórios tipo cuba, 0,60 m, de eixo a eixo.

VIII- Vestiários: 6,00 m²;

IX- Largura de corredores e passagens:

a) em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares, 0,90 m;

b) em outros tipos de edificação:

- Quando de uso comum ou coletiva, 1,20 m;

- Quando de uso restrito, poderá ser admitida redução até 0,90 m.

X- Compartimentos destinados a outros fins, valores sujeitos à justificação.

Art.55 - As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte.

I- Larguras:

a) quando de uso comum ou coletivo, 1,20m;

b) quando de uso restrito poderá ser admitida redução até 0,90 m;

c) quando, no caso especial de acesso a jiraus, torres, adegas e situações similares, 0,60 m.

Parágrafo Único - As escadas de segurança obedecerão às normas estabelecidas pelos órgãos competentes.

Art.56 - Os pés-direitos não poderão ser inferiores aos estabelecidos nas normas específicas para a respectiva edificação e, quando não previstos, aos valores a seguir:

I- Nas habitações:

a) salas e dormitórios: 2,70 m;

b) garagens: 2,30 m;

c) nos demais compartimentos: 2,50 m.

II- Nas edificações destinadas a comércio e serviços:

a) em pavimentos térreos: 3,00 m;

b) em pavimentos superiores: 2,70 m;

c) garagens: 2,30 m.

III- Nas escolas:

a) nas salas de aulas e anfiteatros, valor médio 3,00 m, admitindo-se o mínimo em qualquer ponto: 2,50 m;

b) Instalações sanitárias: 2,50 m.

IV- Em locais de trabalho:

a) indústrias, fábricas e grandes oficinas, 4,00 m, podendo ser permitidas reduções até 3,00 m, segundo a natureza dos trabalhos;

b) outros locais de trabalho, 3,00 m podendo ser permitidas reduções até 2,70m, segundo a atividade desenvolvida.

V- Em salas de espetáculo, auditórios e outros locais de reunião, 6,00 m, podendo ser permitidas reduções até 4,00 m, em locais de área inferior a 250 m²; nas frisas, camarotes e galerias: 2,50 m;

IX- Em garagens: 2,30 m;

X- Em porões ou subsolos, os previstos para os fins a que se destinarem;

XI- Em corredores e passagens, 2,50 m;

XII- Em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares: 3,00 m;

XIII- Em outros compartimentos, os fixados pela autoridade sanitária competente, segundo o critério de similaridade ou analogia.

CAPÍTULO XVIII - INSOLAÇÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art.57 - Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior.

Parágrafo 1º- Excetuam-se os corredores de uso privativo, os de uso coletivo até 10,00 m de comprimento, poços e saguões de elevadores, devendo as escadas de uso comum ter iluminação natural, direta ou indireta.

Parágrafo 2º- Para efeito de insolação e iluminação, as dimensões dos espaços livres, em plantas, serão contadas entre as projeções das saliências.

38

Art.58 - Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos, em prédios de um pavimento e de até 4,00 m de altura:

I- Espaços livres fechados, com área não inferior a 10,00 m² e dimensão mínima de 2,00 m;

II- Espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura não inferior a 2,00 m, quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificadas no mesmo lote, de altura não superior a 4,00 m;

Parágrafo Único - A altura referida neste artigo será a altura média no plano da parede voltada para a divisa do lote ou para outro corpo edificado.

Art.59 - Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de dormitórios, salas, salões e locais de trabalho, em prédios de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00 m:

I- Os espaços livres fechados, que contenham em plano horizontal, área equivalente a $H^2/4$ (H ao quadrado dividido por quatro), onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento;

- II- Os espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a $H/6$, com o mínimo de 2,00 m.

Parágrafo 1º - A dimensão mínima do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior a $H/4$ não podendo ser inferior a 2,00 m e sua área não inferior a 10,00 m², podendo ter qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito, no plano horizontal um círculo de diâmetro igual a $H/4$.

Parágrafo 2º - Quando $H/6$ for superior a 3,00 m, a largura excedente deste valor poderá ser contada sobre o espaço aberto do imóvel vizinho, desde que constitua recuo legal obrigatório, comprovado por certidão da Prefeitura ou apresentação da legislação municipal.

Art.60 - Para iluminação e ventilação de cozinhas, copas e despensas serão suficientes:

- I- Os espaços livres fechados com:
 - a) 6,00 m² em prédios de até 03 pavimentos e altura não superior a 10,00 m;
- II- Espaços livres abertos de largura não inferior a:
 - a) 1,50 m em prédios de 03 pavimentos ou 10,00 m de altura;
 - b) 1,50 m mais 0,15 m por pavimento excedente de três, em prédios de mais de 03 pavimentos;

Art.61 - Para ventilação de compartimento sanitário, caixas de escada e corredores com mais de 10,00 m de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de 4,00 m² em prédios de até 04 pavimentos. Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00 m² por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,50 m e relação entre os seus lados de 1m para 1,5m;

Art.62 - Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

- I- Ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40 m² com dimensão vertical mínima de 0,40 m e extensão não superior a 4,00 m. Os dutos deverão se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas;
- III- 6,00 m² de área mais 2,00 m² por pavimento excedente de três; com dimensão mínima de 2,00 m e relação entre seus lados de 1 para 1,5 em prédios de mais 03 pavimentos ou altura superior a 10,00 m;
- IV- ventilação natural por meio de chaminé de tiragem atendendo aos seguintes requisitos mínimos:
 - a) seção transversal dimensionada de forma a que correspondam no mínimo, 6 cm² (seis centímetros quadrados) de seção, para cada metro de altura da chaminé, devendo em qualquer caso, ser capaz de conter um círculo de 0,60 m de diâmetro;
 - b) ter prolongamento de, pelo menos, um metro acima da cobertura;

c) ser provida de abertura inferior, que permita limpeza, e de dispositivo superior de proteção contra a penetração de águas de chuva.

Art.63 - A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

- I- Nos locais de trabalho e nos destinados a ensino, leitura e atividades similares: 1/5 da área do piso;
- II- Nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários: 1/8 da área do piso, com o mínimo de 0,60 m²;
- III- nos demais tipos de compartimentos: 1/10 de área do piso, com o mínimo de 0,60 m².

Art.64 - A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

Art.65 - Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que três vezes o seu pé-direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

Art.66 - Em casos especiais poderão ser aceitas a ventilação e iluminação artificiais, em substituição aos meios naturais, desde que comprovada sua necessidade e atendidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Parágrafo Único - Para os subsolos, a autoridade sanitária competente poderá exigir a ventilação artificial ou demonstração técnica de suficiência da ventilação natural.

Art.67 - 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 suficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica Especial.

CAPÍTULO XIX - IMPLANTAÇÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art.68 - A implantação de qualquer edificação no lote, além do atendimento às disposições previstas na LZE, dos afastamentos em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta-tensão, dutos e canalizações, deverá respeitar as normas previstas neste COE SCS, visando assegurar a qualidade, higiene e salubridade das edificações do entorno bem como dos seus compartimentos em observância aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação.

Art.69 - Os parâmetros urbanísticos são estabelecidos no PDE SCS e na LZE SCS e se referem ao gabarito de altura máxima permitida para as edificações a partir do nível do piso do pavimento térreo, aos recuos, à área construída, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento e à taxa de permeabilidade, entre outros. Estes índices são aplicados no desenvolvimento e análise dos projetos e são específicos para cada zona de uso.

I- São parâmetros urbanísticos adotados no município:

- a) T. O. - Taxa de Ocupação - que é a relação entre a área de projeção das edificações e a área do lote;
- b) C. A. - Coeficiente de Aproveitamento - que é a relação entre a área total construída computável e a área do lote;
- c) T. P. -Taxa de Permeabilidade - que é a relação de área livre permeável e a área do lote;
- d) G - Gabarito é a altura máxima permitida para as edificações, contada a partir da cota mais baixa do piso do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.
- e) Recuos - São os afastamentos das edificações com relação às divisas e entre blocos dentro do mesmo lote.

Parágrafo 1º- A edificação exclusivamente residencial unifamiliar com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, será dispensada de todos os recuos.

Parágrafo 2º – A edificação com fim exclusivamente para comércio ou serviços com gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo, podendo ter subsolo e mezanino, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, será dispensada de todos os recuos.

Parágrafo 3º - Para edificação de uso misto, tão somente de 1 (um) salão comercial e 1 (uma) residência, em pavimentos sobrepostos, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, desde que o pavimento térreo reserve vaga de garagem para a habitação, a qual deverá ter acesso independente do comércio, será dispensada de todos os recuos.

Parágrafo 4º - A edificação de uso misto de configuração divergente do indicado no parágrafo 3º, será objeto de regulamentação específica.

Art.70 - Sobre os recuos previstos na LZE, não poderão ser edificadas terraços, sacadas, floreiras, pérgulas, elementos estruturais, ou quaisquer outros, sejam cobertos ou descobertos, com exceção dos terraços frontais, bem como guarita e as obras complementares.

- I- Quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa de recuo na testada secundária, mantendo-se a obrigatoriedade

de, ao menos, o recuo de 5,00m (cinco metros) para a testada principal ou entrada da edificação;

- II- É permitida a construção de mezanino em edificação com fins comerciais, de serviços, ou industriais, com gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo, podendo ter subsolo e mezanino, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, desde que a área máxima seja de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência;
- III- Estão dispensadas do atendimento aos recuos mínimos obrigatórios as edificações de uso residencial unifamiliar com gabarito de térreo mais um pavimento, podendo ter subsolo. Para o segundo pavimento, será obrigatório o recuo frontal de 5,00m.

Art.71- Considera-se gabarito de altura, a altura máxima permitida para as edificações, contada a partir da cota mais baixa do piso do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

- I- Os edifícios residenciais, comerciais, de serviços ou mistos, poderão ter a altura máxima correspondente ao recuo frontal da edificação para a via principal, somado ao dobro da largura da mesma via, contada a partir do piso do pavimento térreo, observando que:
 - a) Com relação ao gabarito de altura, serão permitidos pavimentos com plantas diferenciadas, sendo que:
 - 1 - O teto ou cobertura do andar mais elevado deverá ficar inserido no gabarito de altura;
 - 2 - Não se permitirá cálculos escalonados, ou seja, a fórmula do gabarito de altura será aplicada uma única vez;
 - 3 - O recuo a ser considerado será a menor distância da projeção do edifício até o alinhamento da via de frente;
 - b) tão somente para fins e efeitos de gabarito de altura dos edifícios, serão considerados os seguintes valores máximos:
 - 1 - Largura da via pública será considerada a medida máxima de 16,00m (dezesseis metros);
 - 2 - Recuo de frente será considerado o máximo de 1,5 (hum vírgula cinco) vezes a medida da respectiva testada frontal do lote;
 - 3 - Para qualquer resultado, inclusive quando projetados mais de 1 (um) edifício em um único condomínio, esses edifícios não poderão ter gabarito superior a 20 (vinte) pavimentos mais o térreo, os quais, somados, não poderão ter altura superior a 59,00m (cinquenta e nove metros).

Parágrafo 1º -Devem ser observadas as limitações de gabarito conforme o estabelecido na LZE e suas alterações.

Parágrafo 2º - A cota de nível do piso térreo é de 0,90 (noventa centímetros) a partir do ponto médio da via de frente, podendo variar de 1,20 ou 1,70 conforme a zona onde se localiza o lote.

Parágrafo 3º - Para fins de aplicação do coeficiente de aproveitamento, serão consideradas como áreas não computáveis o subsolo quando do seu uso para vagas de estacionamento; área de projeção dos beirais com no máximo 40cm (quarenta centímetros); as obras complementares dentro do limite de área estabelecida neste COE; caixa d'água; ático; poço do elevador e caixa de escada que entrará no cálculo apenas uma vez independentemente da quantidade de pavimentos.

Parágrafo 4º - O subsolo poderá servir de garagem para veículos, depósitos, sanitários e vestiários, sendo vedado o seu uso para habitação e para permanência de pessoas, inclusive para fins comerciais e serviços;

**Sugestão para considerar como não computável a) as áreas de estacionamento de bicicletas limitadas a 20m² nos edifícios residenciais e 40m² nos edifícios não residenciais como incentivo ao uso do modal em apoio ao movimento de implantação das ciclovias na cidade; b) No edifício residencial, as áreas comuns localizadas no térreo limitada a 50% da área do pavimento e em qualquer pavimento, uma única vez, quando destinada a lazer, limitada a 3,00m² por unidade habitacional.*

CAPÍTULO XX- DAS OBRAS COMPLEMENTARES DA EDIFICAÇÃO

Art.72- As obras complementares executadas, em regra, como decorrência ou parte das edificações, compreendem, entre outros similares, os seguintes elementos:

- I- abrigo para autos, portão, porta, lixo, gás, medidores;
- II- bilheteria;
- III- cabine de força;
- IV- caixa eletrônico;
- V- casa de máquina isolada;
- VI- chaminé e torre isolada; caixas d'água
- VII- churrasqueira;
- VIII- estufa e quiosque;
- IX- guarita;
- X- pérgula;
- XI- portaria;
- XII- sótão.
- XIII- piscina

Parágrafo 1º - Nenhuma piscina poderá ser construída ou funcionar, sem que atenda às especificações do projeto aprovado pela autoridade sanitária e das Normas Técnicas Especiais a ela aplicáveis.

Parágrafo 2º- As piscinas e torres de caixa d'água isolada deverão estar localizadas, de modo a manter um afastamento de pelo menos 1,50m das divisas do lote

Art.73 - As obras complementares poderão ocupar as faixas dos recuos obrigatórios e não serão consideradas no cálculo dos índices de ocupação e de

utilização estabelecidos na LZE desde que observem os parâmetros fixados a seguir:

Parâmetros das obras complementares da edificação

ELEMENTO	PARÂMETROS	
	PÉ-DIREITO MÍNIMO (m)	ÁREA MÁXIMA (m ²)
ABRIGO PARA AUTOMÓVEL (Z2- ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL)	2,30	9,60 (1)
ABRIGO PARA PORTÃO (2)	2,20	1m / extensão da testada
ABRIGO PARA PORTA	2,20	3,00
ABRIGO PARA LIXO	-	8,00
ABRIGO PARA GÁS E MEDIDORES	(3)	(3)
BILHETERIA	2,30	8,00
CABINE DE FORÇA	(3)	(3)
CAIXA ELETRÔNICO	-	15,00
CASA DE MÁQUINA ISOLADA	-	3,00
CHAMINÉ E TORRE ISOLADA (4)	-	-
CHURRASQUEIRA	2,20	8,00
ESTUFA E QUIOSQUE	2,20	8,00
GUARITA	2,30	8,00
PÉRGULA (7)	2,20	-
PORTARIA	2,30	(5)
SÓTÃO (6)	(6)	(6)

NOTAS:

- (1) O abrigo para automóvel poderá ocupar apenas um dos recuos laterais desde que não ocupe o recuo frontal e tenha comprimento inferior a 6,00m (seis metros) sem qualquer utilização ou construção em cima, nem mesmo para terraço.
- (2) O abrigo de portão poderá avançar até 0,40m (quarenta centímetros) sobre o passeio público distante 3,70m (três metros e setenta centímetros) do piso da calçada.
- (3) De acordo com as normas da concessionária.
- (4) A chaminé e torre isolada deverão observar afastamento de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas e do alinhamento do terreno, considerando-se, para este fim, sua maior projeção horizontal.
- (5) Área máxima correspondente a 15% da faixa do recuo de frente obrigatório, observado o máximo de 100,00m² (cem metros quadrados) no caso de indústria, oficina, transportadora, clube e garagem de veículos de transporte e carga, e atendidas as condições de acomodação de veículos no interior do terreno, e de 8,00m² (oito metros quadrados) para os outros usos, inclusive o habitacional.
- (6) Na residência unifamiliar, o espaço resultante do desvão da cobertura com inclinação contínua, que começa no mesmo nível da laje de cobertura do último andar.
- (7) Pérgulas, sem a ocupação dos recuos frontais, cujos elementos terão altura máxima de 0,30m (trinta centímetros) e largura máxima de 0,15m (quinze centímetros),

com vãos livres entre os elementos não inferiores a 0,40m (quarenta centímetros), totalizando a projeção máxima de 15,00m² (quinze metros quadrados), área esta não computável como área construída;

CAPÍTULO XXI - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.74 - As instalações prediais de água e esgotos obedecerão ao disposto nas normas técnicas vigentes e orientação do setor público ambiental responsável.

Art.75- As cozinhas terão paredes, até a altura de 1,50 metros no mínimo e os pisos revestidos de material liso, resistente, impermeável; não se comunicarão diretamente com dormitórios ou compartimentos providos de bacias sanitárias.

Parágrafo único - Nas cozinhas, deverá ser assegurada ventilação permanente.

Art.76-As cozinhas, instalações sanitárias, depósitos, armazéns, despensas, adegas e compartimentos similares, terão o piso e as paredes revestidas até a altura de 2,00 m no mínimo, de material liso, resistente, impermeável e lavável, ou na forma que for prevista em normas específicas.

Parágrafo 1º - O disposto neste artigo se aplica a locais de trabalho, segundo a natureza das atividades a serem neles desenvolvidas, a critério da autoridade sanitária competente.

Parágrafo 2º- Nas cozinhas e instalações sanitárias de habitações, exceto das coletivas, a altura da barra impermeável poderá ser reduzida a 1,50 m, no mínimo.

Parágrafo 3º- Para compartimentos de tipos não previstos, adotar-se-á o critério de similaridade.

Art.77 - Em toda habitação deverá haver pelo menos um compartimento provido de bacia sanitária, lavatório e chuveiro.

Art.78 – Todos os edifícios situados no alinhamento da via pública deverão dispor de calhas e condutores adequados e suficientes para conduzir as águas pluviais até as sarjetas, passando por baixo das calçadas.

Art.79 - A largura dos corredores internos e das escadas, nas habitações privativas não poderá ser inferior a 0,90 m e nas áreas comuns em habitações coletivas será no mínimo de 1,20m. Quando de outros usos deverá atender o especificado nas normas pertinentes.

Parágrafo Único - A largura mínima das escadas destinadas a acesso e jiraus, torres, adegas e outras situações similares, será de 0,60 m.

Art.80- Todos os locais de trabalho onde se desenvolvam atividades industriais, fabris e de grandes oficinas deverão obedecer às exigências deste Capítulo e de suas Normas Técnicas Especiais.

TÍTULO VIII – DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

CAPÍTULO XXII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.81 - A execução das obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, somente poderá ser iniciada depois de concedido o devido alvará para execução de obra, além de obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, em especial às Normas Técnicas Oficiais, a Norma Regulamentadora nº 18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção do Ministério do Trabalho, ou outra que vier a substituí-la, e respeitar o direito de vizinhança.

- I- São serviços preparatórios e complementares para o início de uma obra:
 - a) o preparo do terreno, com ou sem movimento de terra;
 - b) a abertura de cavas para fundações;
- II- O profissional responsável técnico pela execução da obra deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e à segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observadas as disposições desta Lei Complementar.
- III- É proibida a utilização de logradouros públicos como canteiro de obras ou depósito de resíduos sólidos de construção e demolição, ainda que temporariamente.
- IV- É permitida a colocação temporária de recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição nos logradouros públicos, desde que em área onde seja permitido o estacionamento de veículos e desde que seja observada a Seção - Dos Resíduos Sólidos nas Obras, do Capítulo - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações.

Parágrafo 1º - A atividade que caracteriza o início de uma obra é o início da execução das fundações.

Parágrafo 2º - É proibida a permanência de qualquer tipo de material de construção no logradouro público, senão durante o tempo necessário para a sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras que devam ser realizadas no próprio logradouro, as quais deverão ser convenientemente protegidas.

CAPÍTULO XXIII - DO CANTEIRO DE OBRAS E INSTALAÇÕES TEMPORÁRIAS

Art. 82- As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras, somente serão permitidas após a expedição do respectivo Alvará para Execução de Obras, obedecido seu prazo de validade.

Parágrafo único. Para a instalação e uso dos canteiros de obras, a permissão de que trata o caput deste artigo não dispensa o interessado do atendimento integral às respectivas normas vigentes, bem como da obtenção das devidas autorizações e licenças expedidas pelos órgãos competentes afins.

SEÇÃO I – Dos critérios para além das demais disposições legais, as instalações temporárias deverão:

- I- Ter dimensões proporcionais ao vulto da obra permanecendo apenas enquanto durarem os serviços de execução da mesma;
- II- Ser distribuídas no canteiro de obras de forma a não interferir na circulação de veículos de transporte de material;
- III- Não ultrapassar os limites dos tapumes;
- IV- Ser mantidas pintadas e em bom estado de conservação e segurança.

Parágrafo único. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização e a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

CAPÍTULO XXIV - DA VEDAÇÃO DAS OBRAS

Art.83- Todas as obras de construção, de reforma ou de demolição deverão ser vedadas por tapume, tela, grade ou outro elemento que proporcione o isolamento e proteção da obra, bem como a segurança do público.

- I- Nenhuma obra de construção, reforma ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por vedação adequada, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis, pintura e pequenos reparos, desde que não comprometam a segurança dos pedestres e asseguradas às condições de acessibilidade previstas em lei.
- II- A colocação de vedações e andaimes sobre a calçada deverá garantir faixa para circulação de pedestres, inclusive em cadeira de rodas, livre de barreiras e com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, podendo ocupar parte do leito carroçável, por prazo determinado, desde que comprovada a necessidade e adotadas as medidas de proteção e acessibilidade previstas na NBR 9050/2020, e suas alterações, ou norma que venha a substituí-la para circulação dos pedestres pelo logradouro, ouvido o órgão municipal competente.

- III- Os materiais utilizados para a confecção das vedações deverão ser resistentes às intempéries, seguros e dispostos de forma a preservar a estética da paisagem urbana, a integridade física, o conforto e a acessibilidade de pedestres.

Parágrafo único. Extinta a necessidade, ou paralisação da obra por mais de 3 (três) meses, a vedação deverá voltar para o alinhamento do lote, guardadas todas as medidas de segurança e acessibilidade para a circulação de pedestres.

CAPÍTULO XXV - DAS ESCAVAÇÕES, MOVIMENTO DE TERRA, ARRIMO E DRENAGENS

Art. 84 - As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo deverão observar o disposto nas normas regulamentadoras vigentes somente poderão ter início após a expedição do devido licenciamento pelo órgão competente.

- I- Toda e qualquer obra executada no Município, obrigatoriamente, deverá possuir, em sua área interna, um sistema de contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carregados para galerias de águas pluviais, córregos, rios e lagos, causando assoreamento e prejuízos ambientais aos mesmos.
- II- O terreno circundante a qualquer construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais e protegê-la contra infiltrações ou erosão.
- III- Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a existência ou não de tubulações e demais instalações sob o passeio do logradouro que possam vir a ser comprometidas pelos trabalhos executados.
- IV- No caso dos serviços previstos neste Capítulo em imóveis considerados como de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, poderá ser solicitada pelo órgão municipal competente a apresentação de laudo técnico quanto à garantia da integridade e estabilidade dos imóveis em questão, bem como diagnóstico arqueológico.
- V- Os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escorados e protegidos.
- VI- O Poder Executivo Municipal poderá exigir dos proprietários/possuidores a construção, manutenção e contenção do terreno, sempre que a obra de um empreendimento alterar o perfil natural do mesmo, apresentando instabilidade e risco de qualquer natureza.
- VII- A mesma providência poderá ser determinada em relação aos muros de arrimo no interior de terrenos e em suas divisas, quando colocarem em

risco as construções acaso existentes no próprio terreno ou nos vizinhos, cabendo, a responsabilidade das obras de contenção, àquele que alterou a topografia natural.

- VIII- O prazo para o início das obras de que trata o caput deste artigo será de 10 (dez) dias após a notificação, salvo se, por motivo de segurança, a juízo do órgão municipal competente, a obra for julgada urgente, caso em que o prazo poderá ser reduzido.

CAPÍTULO XXVI - DA CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Art. 85- Durante a execução da obra, inclusive pintura, o profissional responsável técnico pela obra ou proprietário/possuidor, conforme o caso, deverá adotar as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como para impedir qualquer transtorno ou prejuízo a terceiros provenientes da falta de conservação e limpeza da obra.

- I- A limpeza do logradouro público deverá ser permanentemente mantida pelo responsável, enquanto durar a obra e em toda a sua extensão.
- II- Quaisquer detritos caídos da obra e bem assim resíduos de materiais que ficarem sobre qualquer parte do leito do logradouro público, deverão ser imediatamente recolhidos, sendo, caso necessário, feita a varredura de todo o trecho atingido, além de irrigação para impedir o levantamento de pó.
- III- As caçambas estacionárias deverão ser mantidas cobertas até sua remoção para evitar a dispersão da poeira e dos materiais nelas acondicionados.

49

CAPÍTULO XXVII - DA PLACA DE OBRA

Art.86 - No local da obra de demolição, reforma ou construção, deverá ser mantida até a sua conclusão, em posição visível, uma placa indicando, obrigatoriamente:

- I- O nome do autor do projeto, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA ou outro órgão afim;
- II- O nome do responsável técnico pela execução dos serviços, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA ou outro órgão afim ou seu respectivo visto;
- III- O nome da empresa, quando houver, encarregada da execução da obra, com o número de seu registro no CAU, CREA ou outro órgão afim;
- IV- Os respectivos endereços e telefones de contato;

- V- O número dos RRTs - Registros de Responsabilidade Técnica, das ARTs - Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim, envolvidas;
- VI- O número e data de expedição do Alvará de Aprovação de Projeto;
- VII- O número e data de expedição do Alvará para Execução das Obras.

CAPÍTULO XXVIII- DAS DEMOLIÇÕES

Art. 87 - Não poderão ser executados serviços de demolição de edificação ou obra permanente, de qualquer natureza, sem o devido Alvará para Demolição expedido pelo órgão público responsável conforme o disposto no Título II, Capítulo III, deste COE.

Parágrafo único. É obrigatória a participação de profissional, legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços de demolição, conforme o disposto neste COE.

Art.88 - Antes do início dos serviços de demolição deverão ser tomadas as seguintes providências:

- I- Desligar, retirar, proteger ou isolar as linhas de fornecimento de energia elétrica, água, inflamáveis líquidos e gasosos liquefeitos, substâncias tóxicas, canalizações de esgoto e de escoamento de água, respeitando-se as normas e determinações em vigor;
- II- Examinar, prévia e periodicamente, as construções vizinhas à obra de demolição, de modo a garantir a preservação e a estabilidade das mesmas, bem como a integridade física de terceiros;
- III- Remover os vidros, ripados, estuques e outros elementos frágeis;
- IV- Fechar todas as aberturas existentes no piso, salvo as que forem utilizadas para escoamento de materiais;
- V- Retirar todos os elementos da construção passíveis de reutilização, sempre que viável.

Art.89 - Durante a execução dos serviços de demolição devem ser:

- I- Adotadas técnicas adequadas que proporcionem maior reaproveitamento dos resíduos sólidos de demolição gerados;
- II- Instaladas plataformas de retenção de entulhos, no máximo, a dois pavimentos abaixo do que será demolido, com dimensão mínima de avanço de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e inclinação de 45º (quarenta e cinco graus), em todo o perímetro da obra;

- III- Mantidas desimpedidas e livres as escadas, garantindo a circulação de emergência, e estas somente poderão ser demolidas à medida que forem sendo retirados os materiais dos pavimentos superiores;
- IV- Removidos mediante o emprego de dispositivos mecânicos todos os objetos pesados ou volumosos, ficando proibido o lançamento em queda livre de qualquer material;
- V- Garantida a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como impedidos quaisquer transtornos ou prejuízos a terceiros ou a logradouros públicos;
- VI- Previamente umedecidos todos os elementos da construção, durante sua demolição e remoção.

Art.90 - A remoção dos resíduos sólidos de demolição deve ser executada de acordo com as Normas Técnicas Oficiais dentro do prazo de validade do alvará.

Parágrafo único. Quando a remoção for por gravidade, esta deve ser feita em calhas fechadas de material resistente, fixadas à edificação em todos os pavimentos, e no ponto de descarga da calha deve existir dispositivo de fechamento, com inclinação máxima de 45º (quarenta e cinco graus) em relação à edificação.

Art.91 - Durante os serviços de demolição é proibido:

- I- Permanência de pessoas nos pavimentos que possam ter sua estabilidade comprometida;
- II- Abandono dos elementos da construção em demolição em posição que torne possível o seu desabamento.

Art.92 - O Poder Executivo Municipal poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horários para demolição, respeitando a legislação específica que trata da questão dos níveis de incomodidade sonora.

CAPÍTULO VIII - DAS OBRAS PARALISADAS

Art.93 - Nas obras paralisadas por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um fechamento dotado de portão de entrada, observadas as exigências deste COE SCS.

Parágrafo único. Tratando-se de construção no alinhamento, dos vãos abertos sobre o logradouro no máximo um deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para o logradouro, serem fechados de maneira segura e conveniente.

CAPÍTULO IX - DA EXECUÇÃO DE OBRA SOB LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art.94 -- Nenhum serviço ou obra que exija alteração de calçada, leito ou meio-fio poderá ser executado sem prévia licença, obedecidas as condições a seguir elencadas, às expensas do executor:

- I- Colocação de sinalização convenientemente disposta, contendo comunicação visual alertando quanto às obras e a segurança;
- II- Manutenção dos logradouros públicos permanentemente limpos e organizados;
- III- Remoção de todo material remanescente das obras ou serviços, bem como a varrição e lavagem do local, imediatamente após a conclusão das atividades;
- IV- Apresentação de laudo técnico no caso dos serviços previstos no "caput" deste artigo junto a imóveis cadastrados como de valor cultural ou em sítios históricos, quanto à garantia da integridade e estabilidade;
- V- Recomposição do logradouro de acordo com as condições originais após a conclusão dos serviços.
- VI- Ficam dispensadas de autorização as manutenções das calçadas, devendo ser mantida uma faixa livre de circulação com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único - É proibida a colocação de material de construção ou entulho, destinado ou proveniente de obras, nos logradouros públicos, com exceção dos casos estabelecidos em legislação específica.

52

TÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I - DAS CALÇADAS

Art.95 - As calçadas deverão se adequar às condições locais, garantir trânsito, acessibilidade e segurança às pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuírem para a qualidade ambiental e paisagística do lugar.

- I- A construção, reforma, conservação e manutenção das calçadas deverá atender aos padrões estabelecidos na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050/2020, ou norma que venha a substituí-la, com piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente e antiderrapante, sob qualquer condição climática e acompanhar o greide da via, assim como atender o disposto na legislação vigente.
- II- As calçadas são formadas pelos seguintes componentes:

- a) subsolo;
- b) guia e sarjeta;
- c) faixa de serviço;
- d) faixa livre;
- e) faixa de acesso ao lote ou edificação.

III- A faixa de serviço destina-se à instalação de equipamentos e mobiliários urbanos, vegetação e interferências, como tampas de inspeção, grelhas, lixeiras, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade e outras interferências, devendo ter a largura mínima de 0,70m (setenta centímetros) e máxima de 1,00m (um metro) quando tiver sua guia rebaixada para acesso de veículos, e deverá ser utilizada como transição do desnível entre o leito carroçável e a faixa livre.

IV- Faixa livre deve atender as seguintes características: superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição, ficando fixada largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e quando houver acesso de veículos cruzando a faixa livre não é permitido o aumento da inclinação transversal ou longitudinal da faixa livre.

V- Nas faixas livres não é permitida qualquer interferência estrutural, devendo atender às seguintes especificações:

- a) a inclinação longitudinal acompanhando o nivelamento do topo da guia e do leito carroçável;
- b) inclinação transversal da superfície máxima de 3% (três por cento);
- c) altura mínima livre de interferências de 2,10m (dois metros e dez centímetros);
- d) manter a continuidade com as faixas livres dos lotes vizinhos.

VI- Em situações existentes e onde os terrenos e logradouros possuem declividade acima de 30%, a faixa livre poderá ser reduzida para o mínimo de 0,90m (noventa centímetros), mediante justificativa técnica e autorização do órgão competente, não sendo considerada rota plenamente acessível.

VII- A faixa de acesso somente pode ser instalada em calçadas com largura mínima de 2,00m (dois metros), e terá largura mínima de 0,10m (dez centímetros), quando servirem para o acesso de veículos, deverá ser utilizada como transição do desnível entre a faixa livre e o lote.

VIII- É obrigatória a construção de rampa de acesso às calçadas junto à faixa de travessia de pedestres nos padrões da Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade.

IX- Na implantação de novos loteamentos, ficará sob responsabilidade dos empreendedores a execução das calçadas com rampas de acessibilidade em todas as esquinas e faixas de travessias.

- X- A concordância entre o nível de acesso ao lote ou edificação deve ser executada inteiramente dentro dos limites do lote, não sendo permitido qualquer acerto nos passeios, exceto na faixa de acesso.
- XI- Em caso de necessidade, a proporção estabelecida para a faixa de acesso e para a faixa de serviço, determinadas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, poderão ser aumentadas ou reduzidas, desde que se mantenha a largura mínima do passeio estabelecida na referida lei de parcelamento do solo e se mantenha a dimensão mínima da faixa livre.
- XII- Em esquinas de vias urbanas, a calçada será mantida inalterada até uma distância mínima de 6,00m (seis metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

SUBSEÇÃO I - Do Rebaixamento de Guias ou Meio-fio

Art. 96 - Mediante licença expedida pelo Poder Executivo Municipal, o rebaixamento das guias em vias pavimentadas deverá ser executado conforme o disposto em legislação específica, considerando:

- a) acesso ao lote;
- b) local para estacionamento de veículos;
- c) existência de equipamentos e mobiliários urbanos que possam interferir no acesso ao lote.

- I- O rebaixamento de guias nos passeios somente será permitido quando não resultar em prejuízo para a arborização pública.
- II- O rebaixamento de guia é obrigatório, sempre que for necessário o acesso de veículos aos terrenos ou prédios, por meio do passeio público, sendo expressamente proibida a colocação de cunhas, rampas de madeira ou outro material, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio e deverá atender às seguintes condições:
 - a) o rebaixamento de guias deverá estar contido em toda a extensão do portão ou abertura, podendo ser acrescido de 0,70m (setenta centímetros) no sentido de fluxo de entrada e/ou de saída, a fim de facilitar a acessibilidade de veículos;
 - b) o trecho rebaixado não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada, quando esta for superior a 17,00m (dezessete metros);
 - c) trecho rebaixado, inclusive os 0,70m (setenta centímetros) opcionais, não poderá iniciar-se a menos de 6,00m (seis metros) da intersecção do alinhamento do meio fio da via e da transversal, e não poderão se localizar no raio de concordância na confluência de duas vias;
- III- No caso de acesso direto às vagas:
 - a) para imóveis com testada de até 10,00m (dez metros), inclusive, o trecho rebaixado

- não poderá ser superior a 5,00m (cinco metros);
- b) para imóveis com testada superior a 10,00m (dez metros), o trecho rebaixado não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada;
 - c) o trecho rebaixado poderá ser acrescido em 0,70m (setenta centímetros) de cada lado, formando as abas da rampa, nos moldes de Anexo 05 - Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamentos e Acessos, integrante desta Lei Complementar;
 - d) o acesso a cada vaga deverá corresponder a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de guia rebaixada;
- VI- Para o rebaixamento das guias, a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até um terço da largura do passeio, respeitados o mínimo de 0,70m (setenta centímetros) e o máximo de 1,00m (um metro), deixando no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre no passeio.
- VII- Caso haja necessidade de remover ou relocar qualquer sinalização ou equipamento urbano para atender às necessidades do projeto, o serviço será realizado por conta do responsável pelo imóvel, após a devida aprovação pelo órgão competente.

Parágrafo 1º - O corte da árvore poderá ser autorizado, a juízo do órgão ambiental competente na esfera municipal.

Parágrafo 2º - Quando da aprovação de projeto será exigida a indicação das guias rebaixadas, bem como a indicação de quaisquer interferências dispostas no inciso III deste artigo, quando houver.

SEÇÃO II – DO TERRENO

Art.97 - Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terrenos:

- a) alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas;
- b) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de tomadas as providências para garantir a estabilidade do solo;
- c) Faixas “non- aedificandi” de uso do SAESA -Sistema de água e esgoto e sustentabilidade ambiental.
- d) contaminados por substâncias orgânicas ou tóxicas, nocivas à saúde, sem o saneamento prévio do solo, atestado pelo órgão competente.

Parágrafo único. Os trabalhos de saneamento do terreno referentes a este item, deverão ser executados de acordo com a legislação ambiental específica e serem comprovados por meio de pareceres/certidão emitido pelo órgão competente responsável pelo licenciamento ambiental.

SUBSEÇÃO I - DO FECHAMENTO DO TERRENO

Art.98 - Em toda a extensão da testada dos terrenos não edificadas, situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, é obrigatória a construção, a reconstrução e a conservação das vedações, sejam elas muros, gradis ou outros elementos, podendo a mesma estar localizada após o recuo de alinhamento predial em casos excepcionais, em consonância com as Normas Técnicas Oficiais, competindo aos seus proprietários o seu cumprimento.

- I- Os fechamentos não poderão ser executados com materiais ou sob formas que possam atentar contra a integridade física dos pedestres, devendo ter altura mínima de 2,0m (dois metros), em relação ao nível do terreno.
- II- A construção dos muros ou elementos construtivos divisórios em terrenos de esquina deverão prever canto chanfrado de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.
- III- Em qualquer caso, ficam proibidas quaisquer soluções construtivas que ameacem a segurança dos pedestres, dos terrenos adjacentes e das condições de acessibilidade nos passeios públicos;
- IV- No caso em que houver interesse, os muros laterais no recuo de alinhamento predial poderão ser reduzidos ou eliminados, sem que isso implique em obrigação para que os confrontantes façam o mesmo, sendo vedada a utilização do muro confrontante para qualquer fim.
- V- Em casos tecnicamente justificados e desde que respeitado o Código Civil, a altura do muro poderá ser reduzida.
- VI- Os "caixões perdidos" deverão respeitar os recuos mínimos obrigatórios para a zona em que se encontram estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.
- VII- O órgão municipal competente poderá exigir dos proprietários de terrenos a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os terrenos que possa ameaçar a segurança pública.

SUBSEÇÃO II - DO MOVIMENTO DE TERRA

Art. 99 - Para a realização de movimento de terra, antes do início dos serviços, o órgão responsável pelo licenciamento ambiental, deverá ser comunicado para que se adote as medidas necessárias para controle e fiscalização.

- I- Qualquer movimento de terra deverá ser executado por profissional devidamente habilitado de modo a assegurar a estabilidade, a drenagem, prevenindo a erosão do terreno, bem como garantir a segurança dos imóveis

e logradouros limítrofes, prevendo o reaproveitamento da camada de solo fértil e respeitando o disposto nas Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. No caso de intervenção em área de preservação ou da existência de vegetação na área objeto, deverá ser providenciada a devida autorização junto aos órgãos competentes.

SUBSEÇÃO III - DA DRENAGEM

Art.100 - Todos os terrenos deverão ser convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração.

Parágrafo único. Quando necessário, a juízo do órgão municipal competente, poderá ser exigida a execução de sistema de drenagem no lote.

- I- O escoamento às águas pluviais e de infiltração deverá ser feito de modo que as águas sejam encaminhadas para o sistema de captação de águas pluviais da via pública, devendo, neste caso, ser conduzida sob o passeio público.
- II- Para o escoamento direto em corpos d'água, deverão ser obtidas as devidas licenças dos órgãos competentes, inclusive para intervenção em Área de Preservação Permanente, se for o caso.
- III- Poderá ser exigido pelo órgão municipal competente o lançamento no sistema de captação de águas pluviais, por meio de ramal, quando houver insuficiência de declividade para o escoamento das águas.
- IV- A critério do órgão municipal competente, a ligação do ramal à galeria poderá ser feita:
 - a) por meio de caixa de ralo;
 - b) por meio de poço de visita com caixa de areia;
 - c) por ligação direta do ramal na galeria, mediante interposição de uma caixa de inspeção no interior do lote.
- V- Visando permitir a passagem de águas pluviais dos lotes a montante, deverá ser previsto o escoamento destas águas.
- VI- As águas pluviais provenientes de telhados não deverão ser direcionadas para os lotes vizinhos.
- VII- Não será permitido o despejo direto, no logradouro público, de águas provenientes de drenagem de terreno com lençol freático raso, devendo seu encaminhamento e destino atender às determinações do órgão competente, entre elas:
 - a) poderá ser encaminhado diretamente às galerias de águas pluviais, sendo que caso seja necessário, a mesma poderá ser ampliada às custas do empreendedor;
 - b) as águas poderão ser utilizadas, desde que sejam obtidas as devidas licenças para este fim.
- VIII- Não será permitida a construção sobre valas ou redes pluviais existentes no interior dos terrenos que conduzam águas de terrenos vizinhos.

SEÇÃO III - DOS COMPONENTES TÉCNICO-CONSTRUTIVOS DA EDIFICAÇÃO

SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.101 - A segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade da edificação deverão ser assegurados pelo conveniente emprego, dimensionamento, aplicação e manutenção dos materiais e elementos construtivos conforme disposto nas Normas Técnicas Oficiais e legislação pertinente.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal admitirá emprego de novos sistemas construtivos, desde que respaldados por Normas Técnicas Oficiais vigentes, por certificados fornecidos por entidades de pesquisa idôneas e por procedimento técnico - científico comprovado.

Art.102- As fundações, os componentes estruturais, as coberturas e as paredes deverão ser completamente independentes das edificações vizinhas, já existentes ou não, devendo sofrer interrupção na linha de divisa.

Parágrafo único. As águas pluviais das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

58

SUBSEÇÃO II - DOS ÍNDICES TÉCNICOS

Art.103- As características técnicas dos elementos construtivos, nas edificações, devem ser consideradas de acordo com a qualidade e quantidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração de seus componentes, e suas condições de utilização, respeitando as Normas Técnicas Oficiais vigentes, quanto à:

- a) segurança ao fogo;
- b) conforto térmico;
- c) conforto acústico;
- d) iluminação;
- e) segurança estrutural;
- f) estanqueidade.

Parágrafo único: Os edifícios residências multifamiliares devem atender ao conjunto de diretrizes informativas, orientativas e normativas estabelecidos no Norma de Desempenho – NBR 15.575:2013 e suas atualizações para a construção de qualquer e todos os seus sistemas (estrutura, pisos, vedações etc.).

SUBSEÇÃO III - DAS FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS

Art.104 - Os elementos componentes das fundações e estruturas das edificações devem ser dimensionados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, resistência, estabilidade e durabilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais

Parágrafo 1. Em casos devidamente justificados, as fundações poderão estar localizadas nos recuos, a título precário, ficando o Poder Executivo isento de responsabilidade em caso de desapropriação.

- I- Para o cálculo dos elementos tratados no caput deste artigo deve-se obrigatoriamente considerar:
 - a) os efeitos para com as edificações vizinhas;
 - b) os bens de valor cultural;
 - c) os logradouros públicos;
 - d) as instalações de serviços públicos.

Parágrafo 2º. Os elementos de que trata o caput deste artigo não poderão interferir nas edificações vizinhas de forma a causar danos estruturais a terceiros.

SUBSEÇÃO IV - DAS PAREDES E VEDAÇÕES

59

Art.105 - As paredes externas, bem como as que separam unidades autônomas, ambientes e vedações, ainda que não acompanhem sua estrutura, devem ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, impermeabilidade, manutenibilidade, isolamento acústico, isolamento e condicionamento térmico, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. A instalação de infraestrutura verde deverá observar o disposto no caput deste artigo, em especial a impermeabilidade, manutenibilidade e a estabilidade.

- I- Deverão ser impermeabilizadas as partes das paredes que estiverem em contato direto com o solo, bem como as partes que ficarem enterradas ou estiverem em ambientes molhados.

Parágrafo único. Em caso de apresentar alto grau de umidade o solo em contato deverá ser convenientemente drenado.

- II- Os andares acima do solo, tais como terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros, que não forem vedados por paredes externas, deverão

dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas, de acordo com os seguintes requisitos:

- a) terão altura interna de 1,10m (um metro e dez centímetros), no mínimo, a contar do nível do piso acabado;
- b) se o guarda-corpo for vazado, os vãos terão que garantir a segurança dos usuários;
- c) deverão atender as exigências estruturais mínimas e padrões mínimos estabelecidos pelas Normas Técnicas Oficiais e pelos órgãos competentes, garantindo a segurança do uso a que se destina.

Parágrafo 1º. Sempre que existir piso utilizável e descoberto acima do solo encostado ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, deverá existir muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), observando-se que qualquer limite desses pisos cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertos a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das divisas.

Parágrafo 2º - Será admitido o emprego de materiais sustentáveis para a execução de paredes e vedações desde que atestada sua eficiência através de certificação técnica em consonância ao disposto no caput deste artigo.

SUBSEÇÃO V - DOS FORROS

60

Art. 106 - Os forros das edificações, quando houver, deverão ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. Será admitido o rebaixamento de forro, com materiais removíveis por razões estéticas ou técnicas, desde que o pé-direito resultante, medido no ponto mais baixo do forro, tenha a altura mínima estabelecida para o compartimento a que se destina.

SUBSEÇÃO VI - DAS COBERTURAS

Art.107 - As coberturas das edificações deverão ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

- I- O material empregado nas coberturas deverá ser imputrescível e resistente à ação dos agentes atmosféricos e à corrosão.

- II- O projeto e execução da cobertura deverão respeitar a inclinação mínima recomendada para o tipo de telha a ser empregado.
- III- A instalação de infraestrutura verde deverá observar o disposto no caput deste artigo, em especial a estanqueidade, manutenibilidade e estabilidade.
- IV- Para as coberturas das edificações, além das disposições legais específicas, deverá ser observado o que segue:
 - a) O sótão será admitido em zoneamento especificado na LZE desde que tenha área máxima de 1/3 (hum terço) da área do pavimento superior da construção de uso residencial unifamiliar.
 - b) Todas as edificações com beiral com caimento no sentido da divisa e afastamento deste à divisa inferior a 1,00m (um metro), deverão obrigatoriamente possuir calhas instaladas e as águas captadas deverão ter a destinação conveniente;
 - c) Todas as edificações construídas no alinhamento do lote, junto à edificação vizinha, deverão instalar rufos nos telhados, de modo a se evitar infiltrações entre o plano inclinado da cobertura e a construção adjacente.
- VI - Na cobertura, quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, a parede divisória deverá ultrapassar o teto, vedando qualquer passagem de ar entre as unidades, garantindo que haja total separação entre os forros das unidades.

SUBSEÇÃO VII - DOS PAVIMENTOS

Art.108 - As estruturas que separam os andares de uma edificação, ainda que não sejam estruturais, deverão ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. As estruturas que subdividem um mesmo andar, formando jiraus e mezaninos, deverão ser de materiais que ofereçam segurança e resistência ao fogo e plena estabilidade estrutural.

- I- Os pavimentos deverão atender, ainda, ao seguinte:
 - a) quando forem assentados diretamente sobre o solo, deverão ser impermeabilizados e constituídos de camada de concreto, com espessura mínima de 10cm (dez centímetros), ou de material equivalente;

- b) quando em locais expostos às intempéries ou sujeitos à lavagem, deverão ter o acabamento com características técnicas adequadas ao uso que se destinam, devendo ser resistente, durável, antiderrapante, impermeável, lavável e de fácil limpeza

SUBSEÇÃO VIII - DAS ABERTURAS, PORTAS E JANELAS

Art.109 - As aberturas dos compartimentos, de acordo com sua destinação, serão providas de portas ou janelas, que deverão obrigatoriamente ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

- I- É vedada a existência de vãos de qualquer tipo a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas. As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).
- II- Quando for exigida resistência ao fogo para as portas e janelas específicas, estas deverão ser resistentes ao fogo, de acordo com o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

62

Parágrafo único. As disposições deste artigo não abrangem as aberturas não maiores de 0,10m (dez centímetros) de largura sobre 0,20m (vinte centímetros) de comprimento e construídas a mais de 2,00m (dois metros) de altura de cada piso.

SUBSEÇÃO IX – DOS MATERIAIS DE ACABAMENTOS E REVESTIMENTO

Art.110 - Os materiais de acabamentos e revestimentos empregados nas edificações tanto nos compartimentos e ambientes internos e externos, deverão obrigatoriamente ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento térmico, e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

SUBSEÇÃO X - DAS FACHADAS

Art.115 - As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do terreno, deverão receber tratamento e ser convenientemente conservadas, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

- I- As fachadas poderão ter saliências não computáveis como área de construção, projetando-se ou não sobre os afastamentos obrigatórios, desde que atendam às seguintes condições:
 - a) formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área de piso;
 - b) não ultrapassem em suas projeções, no plano horizontal, a distância máxima de 0,40m (quarenta centímetros) da fachada com altura livre 3,70m (três metros e setenta centímetros) da calçada.
 - c) garantam as distâncias mínimas para a circulação.
- II- Nos logradouros onde forem permitidas edificações no alinhamento não poderão ser projetadas saliências nas respectivas fachadas que invadam os logradouros.

Parágrafo único. As disposições do caput deste artigo não se aplicam aos edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

SUBSEÇÃO XI - DOS ELEMENTOS PERMEÁVEIS E DE RETENÇÃO DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art.116 - Deverá ser obedecida a taxa de permeabilidade definida para a Zona em que se encontra o imóvel, de acordo com o estabelecido na LZE (Lei de Zoneamento Estratégico), através de áreas tratadas com vegetação.

- I- Para o atendimento da taxa de permeabilidade, poderão ser computados, como área permeável, elementos de piso comprovadamente permeáveis, de acordo com os valores demonstrados em ensaios técnicos e as Normas Técnicas Oficiais, canteiros e os Reservatórios de Águas Pluviais.
- II- A área máxima a ser considerada como permeável, para os elementos de piso, será de 50% (cinquenta por cento) da área total coberta pelo referido elemento, independente de ensaio técnico comprovando maior permeabilidade, sendo que na ausência de ensaio técnico poderão ser utilizados os valores abaixo:
 - a) piso de "blocos de concreto intertravados": 20% (vinte por cento);
 - b) piso de concreto drenante: 50% (cinquenta por cento).
- III- O dimensionamento do Reservatório de Águas Pluviais e sua obrigatoriedade estão definidos em Seção específica.
- IV- Quando não for exigido o Reservatório de Águas Pluviais, o volume computado para fins de atendimento da taxa de permeabilidade será o total do reservatório e, caso seja exigido Reservatório de Águas Pluviais devido a área impermeabilizada do imóvel, o volume computado será do excedente ao volume exigido.

- V- Para serem considerados na taxa de permeabilidade, os canteiros precisam ter uma profundidade mínima de terra de 0,40m (quarenta centímetros).

Parágrafo único: Quando da utilização de outra solução, a efetividade da mesma deverá ser comprovada por meio de ensaios, laudo técnicos ou certificação válida.

SEÇÃO IV - DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.117 - As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados, tendo em vista a segurança, higiene, economia, sustentabilidade e conforto dos usuários, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

- I- Será obrigatória a instalação para serviços de água e esgoto, luz e energia, telefone, gás e outros não previstos e que se tornem necessários, observadas as Normas Técnicas Oficiais.
- II- O projeto e a instalação dos equipamentos de proteção e segurança contra incêndio deverão seguir as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, as Normas Técnicas Oficiais e a legislação pertinente.
- III- A participação de profissional habilitado em todas as etapas que compreendem os serviços das instalações prediais é obrigatória, no que se refere a projeto, execução e manutenção.
- IV- Qualquer instalação localizada nos recuos obrigatórios poderá ser autorizada a título precário, não sendo devida qualquer indenização em caso de desapropriação.

V-

Parágrafo único. Os medidores e os transformadores deverão estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados em pavimento térreo ou conforme determinação da concessionária responsável.

SUBSEÇÃO II - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS ÁGUA POTÁVEL E NÃO POTÁVEL

Art.118 - As instalações hidráulicas para água potável, quente e fria, não potável deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições deste COE.

- I- Toda edificação deverá possuir reservatório próprio de água potável fria em quantidade suficiente ao fim a que se destina, com tampa, boia, reserva para combate a incêndio, quando for o caso, e altura suficiente para permitir bom

funcionamento e qualidade da distribuição, além de estar em local de fácil acesso que permita visita.

- II- O reservatório deverá ter a capacidade mínima de 500 L (quinhentos litros).
- III- O reservatório deverá atender ao dimensionamento definido pelo consumo médio e tempo de abastecimento mínimo, de acordo com o estabelecido pela concessionária.
- IV- Nas edificações com mais de uma unidade independente que tiverem reservatório de água comum, o acesso ao mesmo e ao sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, por partes comuns.
- V- Deverá ser adotado reservatório inferior e instalação de bombas de recalque nas edificações sempre que a concessionária de água e esgoto assim o determinar.
- VII- O sistema hidráulico de fontes alternativas de água não potável deverá ser:
 - a) absolutamente separado do sistema hidráulico de água potável, devidamente identificado, com acesso restrito de forma a garantir a segurança e a saúde dos usuários;
 - b) independente dos demais sistemas hidráulicos de fontes alternativas, quando houver;
 - c) devidamente identificado.

Parágrafo 1º - Quando instalados reservatórios inferior e superior, o volume mínimo de cada um será, respectivamente, de 60% (sessenta por cento) e 40% (quarenta por cento) do volume de consumo total calculado, ou de acordo com o determinado pelas Normas Técnicas Oficiais ou pela concessionária.

Parágrafo 2º - O sistema hidráulico de água não potável deverá considerar a descontinuidade da disponibilidade e garantir a qualidade mínima da água não potável, necessária para o uso a que for destinada, resguardando sempre a saúde pública dos usuários.

SUBSEÇÃO III - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art.119 - As instalações hidráulicas para captação de águas pluviais deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

- I- As águas das coberturas deverão ser captadas, de maneira a se evitar o que segue:
 - a) o deságue direto nos passeios, quando as coberturas estiverem no alinhamento frontal do lote;
 - b) o deságue direto nos lotes vizinhos.

- II- Nos empreendimentos em geral, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a execução de reservatório para acumulação de águas pluviais;
- III- O proprietário fica obrigado a efetuar manutenções periódicas e manter sinalizada a sua localização precisa no lote.
- IV- A capacidade do reservatório para acumulação de águas pluviais deverá ser calculada com base na seguinte equação: $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$ onde,

V = volume do reservatório (m³)

A_i = área impermeabilizada (m²)

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h

t = tempo de duração da chuva igual a uma hora

- V- Deverá ser instalado um sistema que conduza toda a água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório, em conformidade com as Normas Técnicas Oficiais.
- VI- A água contida pelo reservatório deverá preferencialmente infiltrar-se no solo, podendo ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva ou ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada em finalidades não potáveis.
- VII- Quando a água acumulada for destinada para o reuso, esta deverá atender ao disposto no Capítulo - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações e nas Normas Técnicas Oficiais.
- VIII- É vedado o lançamento das águas pluviais na rede de esgoto, sobre terreno adjacente ou sobre o passeio público.
- IX- Sempre que couber, deve-se assegurar reserva de faixa de terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados em níveis superiores.

Parágrafo único. Para as obras e manutenções de canalização das águas pluviais de que trata este item, ficam solidariamente responsáveis, em toda sua extensão, o interessado e o profissional técnico regularmente inscrito no CAU, CREA ou outro órgão a fim, devendo o proprietário do terreno permitir a sua execução e realizar a fiscalização após a conclusão das mesmas.

SUBSEÇÃO IV - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - ÁGUAS SERVIDAS E ESGOTO

Art.120- As instalações hidráulicas para coleta de esgoto deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

- I- Todos os efluentes sanitários, industriais, infectantes ou contaminantes gerados pelas edificações ou atividades deverão possuir tratamento adequado às suas características específicas, em atendimento à legislação ambiental.
- II- O tratamento dos efluentes deverá contar com aprovação do competente órgão ambiental.
- III- O tratamento de efluentes poderá ser realizado pela concessionária de abastecimento de água e tratamento de esgoto ou outorgado por esta ao proprietário.
- IV- É proibido o lançamento de efluentes dos esgotos sanitários e industriais in natura nos corpos d'água e lençol freático do Município, exceto os efluentes tratados que possuam as devidas autorizações dos órgãos competentes.
- V- Deverá ser providenciada a adequada destinação aos efluentes domésticos, de acordo com o determinado pela autoridade responsável e/ou através da concessionária municipal de água e esgoto.
- VI- É obrigatória a coleta e a ligação à rede pública dos efluentes do sistema de esgotos sanitários das edificações, quando este se situe em logradouro com rede de esgotos sanitários.
- VII- É obrigatória a coleta e a instalação de sistema de tratamento de esgotos ou a ligação à rede de esgotos sanitários em outro logradouro, quando viável, quando a edificação ou o empreendimento se situe em logradouro sem rede de esgotos sanitários.
- VIII- Onde a rede de coleta de esgoto for implantada, as edificações ficam obrigadas a se conectarem à rede e desativarem o sistema de tratamento de esgotos independente, conforme diretrizes da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.
- IX- Quando os sistemas de tratamento de esgotos independentes forem desativados deverá ser assegurada a segurança do local e seguir as orientações da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.
- X- Todo imóvel está sujeito à fiscalização relativa aos efluentes hídricos, ficando assegurado o acesso aos agentes fiscalizadores.
- XI- As edificações dotadas de sistema de aproveitamento das águas servidas, provenientes dos lavatórios, conhecidas como águas cinza, deverão atender ao disposto no Capítulo - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, nas Normas Técnicas Oficiais e na legislação pertinente.

Parágrafo único. Verificando-se poluição hidrossanitária na região e não sendo possível a vistoria interna do imóvel, o proprietário será notificado a prestar os devidos esclarecimentos junto ao órgão municipal competente.

SUBSEÇÃO V - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Art.121 - As instalações elétricas deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo 1º - As instalações elétricas deverão ser projetadas, executadas e mantidas apenas por profissionais devidamente qualificados, habilitados e capacitados de acordo com as normas vigentes.

Parágrafo 2º - A instalação de Sistema Solar Fotovoltaico deverá ser projetada, executada e mantida apenas por profissionais devidamente qualificados, habilitados e capacitados seguindo as normas técnicas específicas vigentes e normativas da concessionária responsável.

SUBSEÇÃO VI - DAS TELECOMUNICAÇÕES

Art.122 - As instalações de telecomunicações deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e conforme estabelecido da Lei 5889/2020 que trata da Estações de Rádio Base.

SUBSEÇÃO VII - DO SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA POR ENERGIA SOLAR

Art.123 - As instalações do sistema de aquecimento de água por energia solar deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e regulamentação específica.

SUBSEÇÃO VIII - DO SISTEMA DE GÁS

Art.124 - As instalações de gás encanado deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, as disposições normativas estabelecidas pela concessionária e o disposto neste COE SCS.

- I- Os ambientes ou compartimentos que contiverem recipientes (botijões) de gás, bem como equipamentos e instalações de funcionamento de gás, deverão atender às Normas Técnicas Oficiais, principalmente quanto à ventilação permanente assegurada, se necessário.
- II- Os abrigos para gás (medidores e recipientes) deverão observar o disposto na Seção - Dos Abrigos e Cabines, do Capítulo - Das Obras Complementares à Edificação Principal.

SUBSEÇÃO IX - DOS RESÍDUOS SÓLIDOS – ARMAZENAMENTO E COLETA

Art.125 - Toda edificação, independente da sua destinação, deverá ter no interior do lote abrigo ou depósito para guarda provisória de resíduos sólidos, com capacidade adequada e suficiente para acomodar o volume gerado por 48h (quarenta e oito horas), em local desimpedido e de fácil acesso à coleta, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos sanitários competentes.

- I- É vedada a colocação dos resíduos sólidos nas calçadas, assim como qualquer tipo de estrutura/instalação para seu acondicionamento, devendo o mesmo ser mantido no interior do lote até a sua coleta.
- II- É proibida a instalação de tubo de queda para coleta de resíduos sólidos urbanos.
- III- Os tubos de queda existentes para a coleta de resíduos deverão ser lacrados.
- IV- Conforme a natureza e volume do lixo ou resíduos sólidos serão adotadas medidas especiais para sua remoção, obedecendo às normas estabelecidas pelo órgão sanitário competente, nos termos da legislação específica.

SUBSEÇÃO X - DO SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – PÁRA-RAIOS

Art.126 - As instalações de sistema de proteção para descargas atmosféricas deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e disposições deste COE.

- I- É obrigatória a instalação de sistema de proteção para descargas atmosféricas (para-raios), nos seguintes casos:
 - a) nas edificações que as prescrições das Normas Técnicas Oficiais assim o indicarem;
 - b) edificações e instalações de caráter temporário, tais como circos, parques de diversão e congêneres;
 - c) instalações para realização de eventos especiais.
- II- Todas as edificações e instalações a que se refere o item anterior ficam sujeitas a fiscalização pelo órgão competente, podendo, em qualquer caso, ser exigido laudo técnico emitido por profissional ou por empresa legalmente habilitada e outras providências cabíveis, para garantir a segurança das edificações e dos seus usuários.
- III- A manutenção e inspeção do sistema de proteção para descargas elétricas atmosféricas (para-raios) deverá ser realizada anualmente, devendo o proprietário apresentar laudo técnico atualizado, sempre que solicitado pelo órgão municipal competente, emitido por profissional ou empresa legalmente habilitados.

- IV- As áreas abertas onde possa ocorrer concentração de público deverão ser devidamente sinalizadas, de forma a orientar o público quanto às medidas a serem adotadas, no caso de risco de descarga atmosférica.
- V- É obrigatória a substituição dos sistemas que utilizem materiais radioativos ou que se tenham tornado radioativos, em função do tempo de utilização ou devido à quantidade de descargas atmosféricas absorvidas.
- VI- Para a remoção, substituição, transporte e disposição final dos para-raios radioativos, deverão obrigatoriamente ser obedecidos os procedimentos indicados pela CNEN - Comissão Nacional de Energia Nuclear.

Parágrafo único. O responsável pelo local deverá divulgar instruções sobre os procedimentos a serem adotados em casos de alerta e manter, em arquivo próprio, a documentação referente à instalação e manutenção do sistema de proteção contra descargas elétricas atmosféricas.

SUBSEÇÃO XI - DO CONDICIONAMENTO AMBIENTAL

Art.127- As instalações do sistema de condicionamento ambiental deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições deste COE.

- I- Quando as edificações requirem o fechamento das aberturas para o exterior, os compartimentos deverão ter equipamento de renovação de ar ou de ar condicionado, conforme as Normas Técnicas Oficiais vigentes, devendo ainda satisfazer as disposições abaixo:
 - a) as condições do ambiente serão tais que a temperatura resultante nos compartimentos seja compatível com as atividades desenvolvidas no local;
 - b) proporcionar uma renovação compatível com a destinação do compartimento, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e determinações dos órgãos competentes;
 - c) o equipamento deverá funcionar ininterruptamente durante as horas de funcionamento das atividades, mesmo durante os intervalos, de modo que sejam mantidas permanentemente as condições de temperatura e qualidade do ar;
 - d) atender à legislação específica referente à geração de ruídos.

Parágrafo único. Toda instalação deverá possuir um responsável técnico com as devidas ARTs, RRTs ou outro órgão afim e deverá realizar a manutenção periódica conforme o estabelecido no PMOC.

SUBSEÇÃO XII - DA INSONORIZAÇÃO

Art.128 - As instalações do sistema de insonorização deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições deste COE.

- I- As edificações deverão receber tratamento acústico adequado, de modo a não perturbar o bem estar público ou particular, com sons ou ruídos de qualquer natureza, que ultrapassem os níveis máximos de intensidade permitidos pela legislação específica.

Parágrafo único. As instalações e equipamentos causadores de ruídos, vibrações ou choques deverão ter tratamento acústico e sistemas de segurança adequados, para não prejudicar a saúde do trabalhador e de seus usuários, ou para não causar incômodos à vizinhança.

SUBSEÇÃO XIII - DA PREVENÇÃO E SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

Art.129 - As instalações do sistema de prevenção e segurança contra incêndio deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições deste COE.

- I- As edificações, segundo sua ocupação, risco e carga de incêndio, deverão dispor de sistema de proteção contra incêndio, alarme e condições de evacuação, sob comando ou automático, sujeitos às disposições deste COE e às Normas Técnicas Oficiais específicas.
- II- Em benefício da segurança pública, nos edifícios já existentes em que se verifique a necessidade de ser feita a instalação e/ou adequação do sistema de proteção contra incêndio, o órgão competente exigirá a instalação e/ou adequação de acordo com a legislação específica.

SEÇÃO V - DOS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS

SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.130 - Os equipamentos mecânicos deverão ser projetados e executados, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições deste COE SCS.

- I- Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos próprios.

- II- Os guindastes, pontes rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, ao atendimento da faixa livre "A" no trecho em que ocorrer tal situação.
- III- As balanças para pesagem de veículos poderão se situar em qualquer posição no imóvel, inclusive nas faixas de recuo previstas pela Lei de Zoneamento Estratégico.
- IV- Os equipamentos mecânicos, independentemente do porte, localizados em área descoberta, não serão considerados como área edificada e poderão estar localizados nos recuos obrigatórios, desde que tecnicamente justificados e de acordo com os critérios de análise da equipe técnica responsável pela aprovação.
- V- Deverão ser isolados por alvenaria, salvo justificativa técnica.
- VI- Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.
- VII- O Poder Executivo Municipal poderá exigir que o cálculo de tráfego fornecido pela companhia instaladora de elevadores ou escadas rolantes seja anexado ao processo de Aprovação do Projeto, devendo o equipamento e o local de sua instalação ser analisado, licenciado e aceito pelo órgão municipal competente.
- VIII- Sempre que for prevista a instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento mecânico de transporte vertical para a edificação, mesmo que não obrigatória, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas Normas Técnicas Oficiais sendo obrigatória a construção de escada de escape ou de segurança, segundo as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo guardadas as condições de acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto nas Normas Técnicas Oficiais.
- IX- Não será permitida a colocação de motor elétrico, máquina elétrica, equipamentos de telecomunicação, eixo de transmissão ou qualquer outro dispositivo que possa exercer esforço, pressão, ou produzir vibração, aquecimento, interferências ou afetar a saúde dos seres vivos com apoio, suspensão ou ligação direta às paredes ou à cobertura dos edifícios.
- X- Todos os projetos e detalhes construtivos das instalações deverão ser assinados pelo representante da empresa especializada em instalação e pelo profissional responsável técnico da mesma, devendo ficar arquivados no local da instalação e com o proprietário pelo menos uma cópia, para ser apresentada à Municipalidade, quando solicitado.
- XI- O projeto de instalação de equipamento de transporte deverá atender aos requisitos das Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. Só serão permitidas as instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações tais como elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte, para uso

particular, comercial ou industrial, quando executada por empresa especializada, com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente e após a emissão de certificado de funcionamento.

SUBSEÇÃO II - DOS ELEVADORES DE PASSAGEIROS OU PLATAFORMAS

Art. 131 - As edificações que possuírem mais de um pavimento, incluindo mezanino e que não possuam rampas para atendimento da circulação vertical deverão ser dotados de elevadores ou plataformas conforme o caso, com exceção do uso residencial unifamiliar.

- I- Os edifícios que apresentem o piso do último pavimento a uma distância vertical igual ou maior que 10,00 (dez metros), contada a partir do nível da soleira do pavimento de acesso, dos pavimentos destinados a estacionamentos, das áreas de uso comum e das áreas de lazer deverão ser dotados de elevadores de passageiros, podendo ser admitido o uso de plataforma elevatória para desníveis até 4,00m.
- II- Não será considerado o último pavimento, quando este for de uso privativo do penúltimo, ou quando for destinado exclusivamente a compartimentos de serviços do edifício, tais como depósito de material de limpeza, casa de máquinas.
- III- A especificação e o dimensionamento dos elevadores deverão atender as normas técnicas específicas.
- IV- Nos edifícios mistos, o cálculo de tráfego deverá considerar os diferentes usos e as formas de controle do acesso, de modo que os elevadores sirvam aos usos distintos de maneira satisfatória.
- V- Para os elevadores de emergência, deverá ser seguido o especificado na NBR 9077 - Saídas de Emergência em Edifícios, ou outra que venha a substituí-la.
- VI- A instalação do elevador conforme disposto nesta seção é condição para a obtenção do "Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se", conforme previsto no Projeto Aprovado.
- VII- As edificações de uso público ou coletivo, onde for obrigatório o uso de elevador, deverão dispor de, no mínimo, 1 (um) elevador acessível para uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais específicas.

Art.131 – A casa de máquinas dos elevadores, quando houver, deverá atender às condições mínimas relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, acústico, resistência, impermeabilidade, garantindo a ventilação permanente e às seguintes exigências mínimas:

- a) ser destinada exclusivamente a sua finalidade específica;
- b) o seu acesso deverá ser possível por meio de corredores, passagens ou espaços de uso comum da edificação;

Art. 132 - É obrigatória a instalação de no mínimo dois elevadores para os edifícios que apresentem mais de 8 (oito) pavimentos ou desnível superior a 22m (vinte e dois metros), sendo desconsiderados os subsolos ou pavimentos inferiores destinados exclusivamente a estacionamento de veículos.

- I- O único ou pelo menos um dos elevadores, que for acessível para uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, sem prejuízo do estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais, deverá:
 - a) estar situado em local a eles acessível;
 - b) estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
 - c) servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas com deficiência.
- II- A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será computada no cálculo da área edificada de um único andar.
- III- A distância mínima obrigatória entre a porta do elevador e qualquer obstáculo à sua frente será de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros).

SUBSEÇÃO III - DOS ELEVADORES DE CARGA E MONTA-CARGAS

Art.133 - Os elevadores de carga e monta cargas deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes for aplicável, e com as adaptações adequadas, conforme as condições específicas e as disposições das Normas Técnicas Oficiais.

- I- Os elevadores de carga e monta cargas deverão dispor de acesso próprio, independente e separado dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.
- II- Os elevadores de carga e monta cargas poderão ser mantidos em torres metálicas, em substituição às caixas, desde que as torres sejam mantidas completamente fechadas em toda a sua extensão, de modo que a segurança do uso seja garantida e poderão deslocar-se vertical ou horizontalmente ou em ambos os sentidos.
- III- Os modelos não usuais de elevadores de carga e monta cargas, além de obedecerem às disposições deste COE, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.
- IV- Os elevadores de carga não poderão ser utilizados no transporte de pessoas, a não ser de seus próprios operadores.

SUBSEÇÃO IV - DAS ESCADAS E ESTEIRAS ROLANTES

Art. 134 - As escadas e esteiras rolantes são consideradas como aparelhos de transporte vertical (ou horizontal no caso das esteiras rolantes instaladas em um único pavimento).

- I- A existência de escadas e/ou esteiras rolantes não será computada para o efeito do cálculo do escoamento das pessoas da edificação, nem para o cálculo da largura mínima das escadas fixas.
- II- As escadas e esteiras rolantes deverão atender as Normas Técnicas Oficiais, garantindo a segurança e conforto dos usuários e não poderão se constituir em meio exclusivo de circulação nas edificações.

CAPÍTULO II - DOS ACESSOS, CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 135 - As exigências constantes deste Capítulo, relativas às disposições construtivas das edificações e instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade da população em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco, conforme sua utilização, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

- I- Os riscos de uso e correspondentes exigências de circulação e segurança para a edificação serão definidos segundo:
 - a) a destinação e a área;
 - b) a lotação da edificação;
 - c) a altura do andar mais elevado;
 - d) a natureza dos materiais manipulados, utilizados ou depositados.
- III- O dimensionamento das saídas de emergência deverá ser calculado em função do número de pessoas que por elas deva transitar, conforme Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.
- IV- O cálculo da população, o dimensionamento, a quantidade e tipo de escada, as distâncias máximas a percorrer e a necessidade de previsão de antecâmaras, dutos para ventilação, área de resgate são estabelecidos em função do uso e altura da edificação, de acordo com as normas técnicas específicas.
- V- As portas ou janelas terão sua abertura dimensionada na dependência da destinação do compartimento a que servirem, e deverão proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, bem como isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

Parágrafo único. Com a finalidade de assegurar a circulação de pessoas com deficiência, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso à edificação e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

SEÇÃO II - DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO

Art. 136 - Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

- I- Privativo, os que se destinarem às edificações unifamiliares e às áreas internas das unidades residenciais nas edificações multifamiliares e a acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);
- II- Privativo restrito, os que se destinarem apenas para locais de acesso eventual e restrito (casa de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e situações similares) ou nas residências como acesso secundário a um ambiente, sua largura poderá ser reduzida ao mínimo de até 0,60m (sessenta centímetros);
- III- Coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- IV- Coletivo protegido, os que se destinarem ao escoamento da população em condições especiais de segurança.

Parágrafo único. Nos corredores privativos, para a transposição de obstáculos, objetos e elementos com no máximo 0,40m (quarenta centímetros) de extensão, a largura mínima do corredor deve ser de 0,80 m (oitenta centímetros). Acima de 0,40m (quarenta centímetros) de extensão, a largura mínima deve ser de 0,90m (noventa centímetros).

SEÇÃO III - DAS ESCADAS

Art.137 - As escadas devem atender, conforme sua classificação, às seguintes determinações:

- a) escada de uso privativo deve possuir largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);
- b) escada de uso privativo restrito terá largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros), vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m (três metros e vinte centímetros), quando servirem de acesso à casa de máquinas ou equivalente.
- c) a escada de uso coletivo terá largura mínima recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo 1,20m (um metro e vinte) o mínimo admissível;

- d) a escada de uso coletivo protegido deverá considerar o escoamento da população em condições especiais de segurança, conforme Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.
- I- Os degraus das escadas deverão apresentar altura do espelho "e" e largura do piso "p"; dispostos de forma a assegurar passagem com altura livre de 2,10m (dois metros e dez centímetros), respeitando ainda as seguintes dimensões:
- a) escadas de uso coletivo e coletivo protegido: $0,16\text{m} < e > 0,18\text{m}$ e $0,28\text{m} < p > 0,32\text{m}$, atendendo também à proporção de " $p+2e$ " com dimensões entre 0,63 metros e 0,65 metros.
- II- Quando em curva, os pisos e espelhos deverão ser dimensionados de acordo com a correspondente linha imaginária sobre a qual sobe ou desce uma pessoa que segura o corrimão, e esta linha deverá estar localizada, a partir da borda interna da escada, a uma distância de:
- a) 0,35 m (trinta e cinco centímetros), se de uso privativo restrito;
- b) 0,50 m (cinquenta centímetros), se de uso privativo;
- c) 0,55 m (cinquenta e cinco centímetros), se de uso coletivo ou coletivo protegido.

Parágrafo único. As escadas de uso privativo e as de uso coletivo em curva para serem consideradas Rotas de Fuga deverão seguir o estabelecido na Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, e para serem consideradas Rotas Acessíveis deverão seguir o estabelecido na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

- III- Serão permitidas escadas helicoidais ou em leque nos seguintes casos:
- a) para edificações unifamiliares e para acesso interno de unidades privativas em edificações multifamiliares, devendo ter raio mínimo de 0,90m (noventa centímetros);
- b) para acesso a porões, sótãos, torres, adegas e situações similares, de acesso restrito, devendo ter raio mínimo de 0,70m (setenta centímetros).
- IV- Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:
- a) a escada vencer desnível superior a 3,20m (três metros e vinte centímetros);
- b) houver mudança de direção em escada de uso coletivo e coletivo protegido.
- V- Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:
- a) 0,90m (noventa centímetros), quando em escada de uso privativo;
- b) 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando em escada de uso coletivo e coletivo protegido sem mudança de direção;
- VI- As escadas, com exceção do uso residencial unifamiliar, deverão dispor de corrimãos duplos instalados a 0,70m e 0,92m (setenta centímetros e noventa e dois centímetros) de altura, medidos do piso até sua extremidade superior, conforme as seguintes especificações:

- a) terão diâmetro mínimo de 3 cm e máximo de 4,5 cm (quatro vírgula cinco centímetros);
 - b) estarão afastados das paredes, no mínimo, 4 cm (quatro centímetros);
 - c) corrimão de ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
 - d) corrimão intermediário, quando a largura for igual ou superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), de forma a garantir largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lance.
- VII- Para serem consideradas rotas acessíveis, as escadas deverão seguir o disposto na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

Art. 138 - As escadas de emergência deverão atender às exigências das Normas Técnicas Oficiais e do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

SEÇÃO IV - DAS RAMPAS DE PEDESTRES

Art. 139 - As rampas terão inclinação máxima de 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) quando forem meio de escoamento vertical da edificação.

- I- Sempre que a inclinação exceder a 5% (cinco por cento), o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.
- II- Em reformas, quando esgotadas as possibilidades de soluções que atendam ao disposto no caput deste artigo, poderão ser utilizadas inclinações superiores de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, em especial a NBR 9050/2020 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la, quando couber.
- III- Para rampas em curva, a inclinação máxima admissível é de 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) e o raio mínimo de 3,00m (três metros), medido no perímetro interno à curva.

Art.140 - A largura das rampas deverá ser estabelecida de acordo com o fluxo de pessoas, com largura livre mínima recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art.141 - Deverão ser previstos patamares com dimensão longitudinal mínima, recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros), nas seguintes situações:

- a) No início e no término da rampa;
- b) Entre os segmentos da rampa.

Parágrafo 1º - Os patamares situados em mudança de direção deverão ter dimensões iguais à largura da rampa.

Parágrafo 2º - Os patamares situados no início e no término das rampas deverão apresentar as dimensões tratadas no caput deste artigo, além da área de circulação adjacente.

Art. 142 - Para serem consideradas rotas acessíveis, as rampas deverão seguir o disposto na NBR 9050/2020 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

SEÇÃO V - DO DIMENSIONAMENTO DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO COLETIVA

Art. 143 - O espaço fronteiro à saída das escadas e de acesso aos elevadores, ou outro equipamento mecânico de transporte vertical, em qualquer pavimento, deverão conter largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 144 - As portas de acesso que proporcionarem escoamento deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões das circulações nem serem menores que as dimensões mínimas exigidas.

Art. 145 - O hall de acesso a no mínimo um elevador deverá ser interligado à circulação vertical da edificação por espaço de circulação coletiva, podendo os demais elevadores ter esta interligação garantida por espaço de circulação privativa.

79

CAPÍTULO III - DOS ESTACIONAMENTOS

SEÇÃO I - DO ACESSO

Art. 146 - O acesso de veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre o alinhamento de guias de logradouro e o alinhamento da construção, devendo ser independentes os acessos para veículos e pedestres.

Parágrafo único. Os espaços para acesso e movimentação de pessoas serão sempre separados e protegidos das faixas de acesso e circulação de veículos.

Art. 147 - A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, exceto na faixa de acesso, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada, respeitando o preconizado pela Norma Técnica Oficial, quanto à acessibilidade.

- I- O acesso de veículos aos imóveis não poderá ser feito diretamente da esquina, devendo respeitar um afastamento de no mínimo 6,00m (seis metros) da intersecção dos alinhamentos do meio fio da via e da transversal;

- II- Para esquinas onde o arco utilizado na concordância das vias possuir raio maior que 6,00m (seis metros), o acesso deverá ser construído a partir do ponto de concordância (PC) do trecho em curva e o trecho em linha reta, quando a rua for curva, deverá ser definido, pelo órgão competente, a partir de qual ponto pode ser realizado o acesso;
- III- As aberturas para entrada e saída deverão ser separadas, sendo autorizada a entrada e saída por ruas diferentes. Quando a capacidade do estacionamento for menor ou igual a 12 (doze) vagas para imóveis comerciais e 24 (vinte e quatro) vagas para imóveis residenciais, a entrada e a saída poderão ser feitas por um único acesso simples de no mínimo 3,50m (três metros e 50 centímetros);
- IV- A abertura é considerada no alinhamento da via pública;
- V- Os acessos deverão ter as guias do passeio rebaixadas e a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente o passeio, respeitados o mínimo de 0,70m (setenta centímetros) e o máximo de 1,00m (um metro), deixando no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre no passeio.
- VI- Os acessos a estacionamentos e garagens deverão contar com área de acumulação, que possuam, no mínimo, a seguinte proporção em função do número de vagas ofertadas:
 - a) até 30 (trinta) vagas de estacionamento = área de acumulação para 1 (um) veículo;
 - b) de 31 (trinta e uma) a 80 (oitenta) vagas de estacionamento = área de acumulação para 2 (dois) veículos;
 - c) de 81 (oitenta e uma) a 200 (duzentas) vagas de estacionamento = área de acumulação para 4 (quatro) veículos;
 - d) acima de 200 (duzentas) vagas de estacionamento = 2% (dois por cento) das vagas de área de acumulação.
- VII- A área de acumulação de veículos deverá ter inclinação máxima de 8% (oito por cento), não podendo interferir na via de acesso ao empreendimento, bem como na área de desaceleração.
- VIII- As rampas de circulação dos veículos deverão apresentar:
 - a) recuo de 5,00m (cinco metros) em nível do alinhamento dos logradouros, para seu início;
 - c) declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;
 - d) declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus;
 - e) inclinação transversal máxima de 2% (dois por cento), para qualquer tipo de circulação.

Parágrafo 1º - Podem ser dispensadas de acumulação as edificações UNIFAMILIARES.

Parágrafo 2º - As rampas para automóveis e utilitários, em edificações unifamiliares, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) podendo iniciar no alinhamento predial.

Art.148 - Visando a segurança dos pedestres, nos casos de garagens ou estacionamentos com número de vagas superior a 30 (trinta), os portões ou aberturas para entrada e saída de veículos deverão possuir sinalização sonora e luminosa, devendo, ainda, ser projetada sinalização de advertência junto ao portão de saída, indicando o sentido de circulação da via pública de acesso.

SEÇÃO III - DAS VAGAS PARA VEÍCULOS E MOTOCICLETAS

Art.149 - As vagas de estacionamento de veículos nas edificações deverão ter o dimensionamento e quantificação mínimas de acordo com o uso da edificação. a partir dos seguintes critérios comuns:

- I- As vagas de veículos deverão ter as seguintes características comuns:
 - a) cada vaga deverá ser demarcada e identificada;
 - b) cada vaga poderá ter qualquer formato, desde que nela possa ser inscrito um retângulo de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com altura livre mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
 - c) poderá ser aceito “conjunto” com vagas “presas” ou “encravadas”;
 - d) os edifícios deverão possuir acesso de veículos com a largura mínima de 3,00m (três metros), sendo que os imóveis com mais de 30 (trinta) vagas de estacionamento deverão possuir mais de 1 (um) acesso de veículos com largura mínima de 3,00m (três metros) para cada acesso;
 - e) a vaga de estacionamento destinada à Pessoa com Deficiência (PCD) deverá possuir largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e o comprimento de 5,00m (cinco metros) além da faixa adicional para circulação de 1,20m (um metro e vinte centímetros), conforme Resolução 965/2022 do Contran);
 - f) as vagas para motocicletas devem possuir largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e comprimento de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- II- A implantação de estacionamentos e distribuição das vagas com relação ao uso das edificações, devem atender a seguintes condições:
 - a) cada unidade habitacional deverá ter, no mínimo, 2 (duas) vagas de estacionamento de veículos, com exceção dos edifícios situados em Z5;
 - b) no uso residencial multifamiliar, as vagas presas ou encravadas deverão pertencer a uma mesma unidade autônoma e que haja acesso direto para entrada e saída;
 - d) no uso não residencial, se houver vaga “presa” ou “encravada”, deverá ter permanência de manobrista no local.
- IV- Os edifícios que possuírem (no todo ou em parte) atividades comerciais ou de serviços, deverão ter estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil

construída, podendo ser dispensada desde que possua todas as seguintes condições:

- a) gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo;
 - b) altura máxima de 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente;
 - c) área máxima construída de 600,00m² (seiscentos metros quadrados)
- V- Cada edificação exclusivamente residencial unifamiliar deverá ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículo;

Parágrafo 1º - A autoridade competente poderá fazer exigências complementares em razão do impacto previsto para implantação do empreendimento ou atividade.

Art.150 - Uma edificação poderá ser dispensada da exigência de garagem, se devidamente justificável, como quando tratar-se de reforma sem acréscimo de área construída, cuja construção existente esteja regularizada sem a mencionada dependência.

Art.151 - nas faixas de terreno em que houver previsão de alargamento de vias públicas, não serão permitidas quaisquer construções, inclusive subsolos, rampas, guaritas, depósitos ou similares;

Art.152- Devem ser fixadas vagas especiais para estacionamento de veículo para uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, e para idosos, em número proporcional ao número de vagas para automóveis previsto no projeto, na proporcionalidade da tabela abaixo, observado o mínimo de 1 (uma) vaga:

82

I- TABELA DE PROPORCIONALIDADE DE VAGAS DE AUTOS

Vagas para automóveis (conforme o tipo de uso do estacionamento)		Vagas para idosos	Vagas especiais
Privativo com até 100 vagas		1 vaga	1 vaga
Privativo com mais de 100 vagas		1%	1%
Coletivo com até 10 vagas		2%	2%
Coletivo com mais de 10 vagas		3%	3%

SEÇÃO IV - DO ESPAÇO DE MANOBRA E ACUMULAÇÃO

Art. 153 - Deverão ser previstos espaços de manobra, acumulação e estacionamento de veículos, de forma que essas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

I- DIMENSÃO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Tipo de veículo	Vaga para estacionamento	
	Largura (m)	Comprimento (m)
Automóvel	2,20	4,50
Pessoa com deficiência	3,70	5,00
Moto	1,20	2,50
Utilitário	2,50	5,50
Caminhão leve	3,10	8,00

CAPÍTULO IV - DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES

83

Art. 154 - Visando a otimização da utilização de recursos naturais e o melhor desempenho da edificação, as novas edificações deverão adotar estratégias da arquitetura bioclimática e tecnologias que propiciem a economia de recursos, a eficiência energética e o conforto ambiental.

Parágrafo único - As estratégias e tecnologias sustentáveis deverão incorporar itens relacionados a qualidade do ambiente edificado e urbano, envoltória, materiais e métodos construtivos, eficiência energética, gestão da água, entre outros.

SEÇÃO I - Da Conservação de Água Potável em Edificações pelo Uso Racional

Art. 155 - Deve ser observado, sempre que possível, a conservação de água nas edificações, através do uso racional da água.

- I- As ações de redução de consumo devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, sempre com o mínimo de desperdício.
- II- A elaboração do projeto de sistemas hidráulicos prediais, bem como sua execução, deve contemplar a otimização do uso da água por meio de traçado

otimizado, controle de pressão e vazões, adequada especificação de louças, metais e equipamentos hidráulicos.

- III- Para o combate ao desperdício quantitativo das águas nas edificações deve-se, quando couber, implantar correção de vazamentos, instalação de equipamentos e dispositivos economizadores de água e a medição individualizada.
- IV- A manutenção dos sistemas hidráulicos deve ser adequada e periódica, de forma a evitar perdas por vazamentos, por negligência do usuário, ou mau desempenho do sistema.

Art.156 - Nos novos empreendimentos em forma de condomínio, será obrigatória a instalação do sistema de medição individualizada de água, para cada unidade autônoma, constituindo economia independente, e para as áreas de uso comum deverá ser conforme o estabelecido pelas disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

SEÇÃO II - Da Conservação de água em edificações pelo aproveitamento de fontes alternativas ou reuso

Art. 157 - Sempre que viável, tecnicamente e economicamente, deverá ser implantado o aproveitamento de fontes alternativas de águas.

- I- Consideram-se fontes alternativas de água aquelas que não estão sob concessão de órgãos públicos, ou as que apresentam a composição diferente da água potável fornecida pelas concessionárias, que não estão inseridas no sistema nacional de gerenciamento de recursos hídricos.
- II- As fontes alternativas de água podem ser oriundas da água do solo (drenagem), da água de poços (subterrânea), água de chuva (pluvial) e água já utilizada (cinza/reuso).
- III- As águas de fontes alternativas devem receber tratamento adequado, conforme a utilização que se pretende, garantido sempre a segurança e preservação da saúde dos usuários, do meio ambiente, dos sistemas envolvidos e de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e legislações específicas.

SEÇÃO III - Da Eficiência Energética nas Edificações

Art.158 - As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para promover a sua eficiência energética.

- I- As ações para racionalizar o uso de energia devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema e atendimento às Normas Técnicas Oficiais, de forma a incentivar a economia de energia elétrica e reduzir o consumo

excessivo, garantindo sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras.

- II- Deve-se buscar a utilização de fontes alternativas e sustentáveis de energia elétrica (energia solar, energia eólica, etc.).

Art.159 - Na elaboração do projeto das edificações, bem como sua execução, os critérios para racionalizar o uso de energia devem estar incorporados à concepção arquitetônica por meio do que segue:

- I- Prever sistemas naturais de condicionamento e iluminação, sempre que possível;
- II- Utilizar sistemas artificiais mais eficientes;
- III- Sempre que possível, prever a possibilidade de produção combinada de energia a partir de fontes primárias renováveis.

Art. 160 - Os sistemas de iluminação deverão ser projetados de modo a aproveitar da melhor forma possível a iluminação natural, devendo em casos específicos ser prevista a setorização dos sistemas de iluminação.

Art. 161- As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para o uso racional dos sistemas para o aquecimento de água.

Parágrafo único. As ações de redução de consumo de energia devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, sempre com o mínimo de desperdício.

Art. 162 - Nos novos empreendimentos em forma de condomínio, será obrigatória a instalação do sistema de medição individualizada de gás, localizados na área comum e de fácil acesso, para cada unidade autônoma, constituindo economia independente, e para os pontos de consumo localizados nas áreas de uso comum deverá ser conforme o estabelecido pelas Normas da Concessionária.

SEÇÃO IV - Dos Resíduos Sólidos nas Obras

Art. 163- Nos canteiros de obras das edificações, em geral, todo o volume de resíduos sólidos de construção e demolição deverá ser convenientemente removido, coletado e transportado até os locais apropriados para receberem este descarte e atender as Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. Entende-se por resíduos sólidos de construção e demolição todo o rejeito de material utilizado na execução de etapas de obras da construção civil, proveniente de construções novas, reformas, reparos, restaurações, demolições e obras de infraestrutura.

Art. 164 - É proibido o descarte de resíduos sólidos de construção e demolição em áreas não licenciadas, tais como terrenos baldios, bota fora, encostas, cursos d'água, lotes vagos, passeios, logradouros, áreas e vias públicas ou em áreas protegidas por Lei.

Art. 165 - A remoção, coleta e o transporte dos resíduos sólidos de construção e demolição devem ser executados por empresas coletoras de entulho devidamente licenciadas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Caso haja resíduos sólidos de interesse ambiental deverá ser obtido o respectivo licenciamento ambiental.

Art. 166 - A disposição final do descarte dos resíduos coletados deverá ser feita somente nas áreas devidamente licenciadas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. As áreas a que alude o caput deste artigo deverão estar devidamente licenciadas para o fim a que se destinam.

Art.167 - Nos recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição é proibido:

- I- Despejo de resíduos perigosos, como baterias de veículos, baterias e pilhas de diversos aparelhos, em especial de telefones celulares e lâmpadas fluorescentes;
- II- Despejo de materiais orgânico, principalmente restos de alimentos;
- III- Presença de embalagens ocas e vazias, como garrafas plásticas, latas, pneus, louças sanitárias, isopor e outras que possam reter água e outros líquidos que favoreçam a proliferação de vetores de doenças;
- IV- Extravasamento de materiais cortantes e pontiagudos;
- V- Preenchimento excessivo, extrapolando as quantidades limites do recipiente.

Art. 168 - Os recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição devem, obrigatoriamente, apresentar:

- I- Bom estado de conservação;
- II- Dimensões e pintura de acordo com o padrão regulamentado;
- III- Sinalização refletora de segurança e de visibilidade do equipamento nas vias públicas;
- IV- Informações da empresa prestadora do serviço, como nome e telefone de contato.

SEÇÃO V - DA APLICAÇÃO DE INFRAESTRUTURA VERDE E ESTRATÉGIAS SUSTENTÁVEIS.

Art. 169 - As edificações em geral, preferencialmente, devem contemplar equipamentos e/ou sistema de infraestrutura verde que busquem promover a melhora da qualidade ambiental, da microdrenagem e/ou paisagem urbana.

Parágrafo único. Compreende a infraestrutura verde equipamentos, tais como: sistemas de biorretenção (jardins de chuva), ecopavimentos, ecotelhados, reservatórios de infiltração, árvores com área para desenvolvimento de raízes, jardins verticais e brise vegetal, dentre outros.

- I- Plantio de árvore nativa ou manutenção de árvore preexistente em conformidade com a legislação e as orientações municipais vigentes, na área interna ao lote ou externa quando existir.
- II- Instalação de pontos de recarga para veículos elétricos em vagas específicas.
- III- Implantação de local e infraestrutura para armazenagem de resíduos sujeitos a logística reversa.
- IV- Adoção de iluminação e ventilação naturais nas áreas de circulação e de trabalho.
- V- Adoção de sombreamento com elemento externo que bloqueie parte da radiação solar como por exemplo, brises, persianas, elementos vazados e etc.
- VI- Implantação de teto verde equivalente a, no mínimo, 30% da área de cobertura das edificações.
- VII- Implantação de jardim vertical, fachada ou muro verde equivalente a, no mínimo, 10% da área do terreno.

87

CAPÍTULO V - DA ACESSIBILIDADE ARQUITETÔNICA DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES

Art. 170 - As edificações, seus acessos, áreas comuns de circulação, de convivência, estacionamentos, deverão ser projetadas e executadas conforme as normativas pertinentes para atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas e legislação específica.

Parágrafo Único - Exceto as edificações para uso residencial unifamiliar, todas as demais tipologias de uso coletivo público e privado deverão atender integralmente às leis e normas de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 171 - É obrigatória a adoção de critérios e parâmetros fixados nas Normas Técnicas Oficiais de acessibilidade em projeto, na construção, na instalação e adaptação das edificações.

- I- Deverá ser atestado no projeto arquitetônico o atendimento às normas de acessibilidade vigentes para obtenção dos alvarás para construção ou reforma e licenças de funcionamento conforme conta neste COE SCS.
- II- As edificações destinadas ao uso não residencial com mais de 1 (um) pavimento ou com mezanino, deverão dispor de acessibilidade vertical de acordo com o disposto nas Normas Técnicas Oficiais e neste COE SCS.
- III- Para obtenção do Alvará para Funcionamento ou sua renovação, para qualquer atividade, deverão ser atendidas e certificadas o cumprimento das regras de acessibilidade previstas em Lei e Normas técnicas da ABNT e em conformidade com o projeto aprovado junto ao órgão municipal responsável.

Art. 172 - As calçadas fronteiriças à edificação deverão garantir as condições de acessibilidade e sinalização para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida previstas em Lei e nas Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade.

Art. 173 - Fica admitida a ocupação dos recuos urbanísticos com as obras e equipamentos necessários às adaptações para o atendimento da acessibilidade e segurança das edificações sem prejuízo do atendimento das vagas de estacionamento ou áreas de circulação ao critério do corpo técnico responsável pela análise, que poderá aplicar medidas de compensação ambiental ou urbana para concessão da ocupação.

TÍTULO X – DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

88

** Neste Título devem ser considerados os atos pertinentes à orientação, fiscalização e multas relacionadas à execução e utilização das obras e edificações. Devendo ser acrescentados os pontos que o departamento considerar necessário. Aqui estão indicadas algumas seções para tratamento do tema.*

CAPÍTULO I - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

Art.174 - A fiscalização das obras será exercida pelo Poder Executivo Municipal por meio de servidores autorizados pelo órgão competente.

Art. 175 – O não atendimento de qualquer dispositivo deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas constante no Anexo

Art.176 – A solicitação do Alvará de Regularização de Edificação não implica em suspensão da aplicação de multa pela execução da obra sem a obtenção dos alvarás de aprovação de projeto e de execução da obra.

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- I - Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições deste COE ou de outras leis ou atos baixados pelo Poder Executivo Municipal no exercício regular do seu poder.
- II - A constatação pelo órgão municipal competente do descumprimento às disposições deste COE ensejará a instauração de procedimento administrativo, devidamente numerado, com a notificação ao infrator para sanar as irregularidades no prazo determinado pelo agente, assegurado o devido processo legal.
- III - As penalidades previstas neste COE também se aplicam aos imóveis de valor cultural, histórico, artístico, paisagístico ou ambiental tombados, ou em processo de tombamento ou de interesse de tombamento pelo poder público.

SEÇÃO II - DO INDEFERIMENTO E SUAS SANÇÕES

- I - O indeferimento do requerimento do interessado pelo Poder Executivo Municipal ocorrerá quando for apresentada documentação insuficiente ou deficiente.

SEÇÃO III - DA CASSAÇÃO

- I - A cassação consiste na revogação pelo Poder Executivo Municipal do licenciamento para os expedientes administrativos tratados neste COE, nas situações previstas em lei.

SEÇÃO IV - DA INTERDIÇÃO

- I - A interdição consiste no ato de paralisação de toda e qualquer atividade, obra, ou parte de uma obra, com impedimento do acesso, da ocupação, ou do uso, mediante aplicação do respectivo auto de interdição por autoridade competente.

SEÇÃO V - DO EMBARGO

- I - O embargo consiste na ordem de paralisação da obra, atividade ou de qualquer ação que venha em prejuízo da população, ou que contrarie a legislação municipal, com aplicação do respectivo auto de embargo por autoridade competente.
- II - O embargo será efetuado nos casos e condições previstas em lei.
- III - São passíveis ainda de embargo às obras licenciadas de qualquer natureza

SEÇÃO VI - DAS DEMOLIÇÕES

- I - A demolição administrativa de uma obra ou edificação, total ou parcial, será imposta como sanção, à custa dos responsáveis pela construção nos casos previstos em lei.

SEÇÃO VII - DA NOTIFICAÇÃO

- I - A Notificação é o instrumento descritivo pelo qual a fiscalização comunica a(s) irregularidade(s) verificada(s) em relação às disposições deste COE e demais legislações pertinentes, intimando o infrator à eliminação ou correção da mesma, dentro de prazo determinado.

SEÇÃO VIII - DO AUTO DE INFRAÇÃO

I - O auto de infração é o instrumento descritivo no qual a fiscalização aplica a sanção cabível a qualquer violação deste COE e demais regulamentos aplicáveis do Município.

SEÇÃO IX - DA AUTUAÇÃO E MULTAS

I - A multa consiste na imposição de penas pecuniárias, cujos valores estão dispostos em lei.

SEÇÃO X - DA DEFESA E DO RECURSO

I - A defesa quanto a qualquer sanção e/ou indeferimento far-se-á por petição e em processo administrativo próprio, onde o interessado deverá alegar, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

II - A apresentação de recursos obedecerá naquilo que couber as disposições da legislação vigente.

TÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 177- Os projetos aprovados anteriormente à vigência desta Lei Complementar poderão ser construídos de acordo com o projeto aprovado sob o Alvará de Licença para Construção, Reforma, Demolição válido.

Art. 178 - Os processos protocolados anteriormente à vigência desta Lei Complementar poderão ser concluídos com base na legislação anterior.

Art. 179 - Caberá ao órgão municipal de licenciamentos edifícios dirimir dúvidas relativas aos parâmetros não especificados.

Art.180 - Será instituída através de regulamentação específica, a emissão do Certificado de Acessibilidade para comprovação da adequação das edificações para atendimento às normas de acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida através de regulamentação específica.

Art. 181 - Caberá ao Poder Público estabelecer critérios para estimular o desenvolvimento do setor da construção civil com o emprego de práticas de sustentabilidade, inovação, gestão e novas tecnologias na produção edilícia do município através do incentivo para obtenção das Certificações existentes, como por exemplo: LEED; AQUA; PBQPH; Procel Edifica; Casa Azul, etc.

Art.182- Este Código de Obras e Edificações (COE) deverá ser revisado após 02 (dois) da sua implantação e posteriormente a cada 5 (cinco) anos visando sua modernização e aplicabilidade.

TÍTULO XII – ANEXOS

ANEXO I – GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

ANEXO II - SELO PADRÃO

ANEXO III – DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS

ANEXO IV – INSTALAÇÃO SANITÁRIA

ANEXO V – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ANEXO VI – CLASSIFICAÇÃO DE SISTEMA VIÁRIO

ANEXO VII – TABELA DE TAXAS DE ANÁLISE DE VERIFICAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS

ANEXO VIII – TABELA DE MULTAS

ANEXO I- GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, órgão designado pelo COMMETRO como o responsável pela normalização técnica no país.

ABRIGO DE VEÍCULOS - Cobertura para a proteção de veículos contra as intempéries, aberto, no mínimo, em dois de seus lados.

ACESSIBILIDADE - Possibilidade e condição de alcance para utilização com segurança e autonomia do mobiliário e equipamentos urbanos, dos transportes, dos sistemas e meios de comunicação, dos espaços e edificações, incluindo o patrimônio cultural e natural para as pessoas em geral e, em particular, para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

ACESSÍVEL - Espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento que possa ser alcançado, visitado e utilizado por qualquer pessoa, inclusive aquelas com deficiência, implicando tanto em acessibilidade física como de comunicação.

ADAPTAÇÃO DE USO - Obra que tem por objetivo mudar a classificação de uma edificação existente para que ela possa abrigar outro tipo de atividade ou uso, diferente daquele inicialmente a ela destinado.

AERAÇÃO - Ato ou efeito de arejar. Renovação de ar. Mesmo que ventilação natural.

ÁGUA DE REUSO - Água residuária que se encontra dentro dos padrões exigidos para sua utilização.

ÁGUA PLUVIAL - Água que provém diretamente da chuva, captada após o escoamento por áreas de cobertura, telhados ou grandes superfícies impermeáveis.

ALINHAMENTO - Linha legal divisória entre o terreno de propriedade pública ou privada e o logradouro público.

ALVARÁ - É o instrumento que dá aprovação ou autorização para a prática de ato, realização de atividade ou exercício de direito dependente de policiamento administrativo.

ALVENARIA - Resultado de processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.

AMPLIAÇÃO - Qualquer obra que constitua na construção de um bloco independente ou não, em lote com edificação legalizada.

ANDAIME - plataforma necessária à execução de serviço em lugar elevado, que não possa ser executado em condições de segurança a partir do piso.

ANDAR - Volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

ANTECÂMARA - Recinto que antecede compartimento tais como banheiro e caixa de escada.

ÁREAS COMUNS - Todas as áreas de circulação e de uso comum, em edificações para qualquer tipo de uso ou para empreendimentos condominiais, à exceção das partes do terreno de uso exclusivo e privativo correspondentes às unidades condominiais.

ÁREA DE ACUMULAÇÃO - Área livre reservada dentro do empreendimento para acúmulo da entrada de veículos, localizada entre o limite do imóvel e o dispositivo de acesso.

ÁREA MÍNIMA - Menor área de piso permitida para um determinado compartimento ou cômodo.

ÁREA TÉCNICA - Área ou compartimento destinados a abrigar exclusivamente equipamentos, máquinas e instalações prediais, tais como tubulações, dutos e similares, destinados ao apoio de infraestrutura necessária à edificação.

ÁREA ÚTIL - Superfície utilizável da área construída de uma parte ou de toda uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes e pilares daquela.

ASSUNÇÃO DE RESPONSABILIDADE - Aceitação, por parte do Poder Público Municipal, de novo profissional habilitado, que passa a responder pela direção técnica relativa à execução da obra ou serviço.

ÁTICO – (Ver Pavimento Técnico) Parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar a casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

BALCÃO OU SACADA – Ver SACADA.

BARRACÃO - Edificação provisória destinada à guarda de materiais e/ou serviços de administração de obras.

BAIXA DE RESPONSABILIDADE - Ciência, por parte do Poder Público Municipal, do desligamento do profissional responsável pela execução da obra ou serviço.

BEIRAL - Parte da cobertura da edificação que ultrapassa a parede externa como objetivo de protegê-la com projeção horizontal, em balanço, de edificação com até 1,00 m (um metro) de largura a partir do perímetro da área edificada.

CAIXA DE ESCADA - Espaço fechado de um edifício onde se desenvolve a escada.

CANTEIRO DE OBRA - Espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como, galeria, andaime, plataforma e tela de segurança.

COBERTURA - Elemento de coroamento da edificação destinado a proteger as demais partes componentes, geralmente composto por lajes e sistemas de vigamentos, telhados e materiais translúcidos (vidros, plásticos rígidos etc.).

COMPARTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - São os compartimentos ou cômodos exigidos para que seja caracterizado o uso de uma edificação.

CONFORTO ACÚSTICO - Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições acústicas do ambiente.

CONFORTO LUMINOSO - Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições luminosas do ambiente.

CONFORTO TÉRMICO - Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições térmicas do ambiente.

CONJUGADO - Unidade habitacional onde dormitório, sala, cozinha e anexos se conciliam em um só compartimento, normalmente utilizada em Lofts, Kitnetes ou Studios.

CONSTRUÇÃO - Qualquer obra que resulte em edificação ou empreendimento executado em terreno livre.

CONSTRUÇÃO LEGALIZADA - É a edificação que foi licenciada por lei de exceção.

DARK KITCHENS - São empresas de serviços de alimentação que atendem clientes exclusivamente por entrega, com base em pedidos por telefone ou pedidos online de alimentos.

DIMENSÃO MÍNIMA - É dada pelo diâmetro do círculo a ser inscrito no plano horizontal do compartimento, ou ainda, a menor distância medida em projeção horizontal entre os limites paralelos das paredes e é definido sempre por uma linha.

EDÍCULA - Edificação secundária e acessória da edificação principal e que não poderá constituir domicílio independente.

EDIFICAÇÃO - Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos.

EDIFICAÇÃO DE USO MISTO - Edificação ou conjunto de edificações destinados ao uso residencial onde também se admite os usos de comércio e ou serviços no pavimento térreo enquanto o residencial se localize no superior. Todos os demais usos estão excluídos.

EDIFICAÇÃO MULTIRRESIDENCIAL (MULTIFAMILIAR) - Edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, isolada e ou agrupadas horizontalmente ou verticalmente, em um ou mais blocos, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com áreas e instalações de uso comum. Todo empreendimento residencial na forma de urbanização condominial será enquadrado como habitação multirresidencial.

EDIFICAÇÃO MULTIRRESIDENCIAL HORIZONTAL - Conjunto edificado de unidades residenciais agrupadas horizontalmente, podendo estas terem sobreposição de até 2 (duas) unidades residenciais com acessos independentes até o logradouro público.

EDIFICAÇÃO MULTIRRESIDENCIAL VERTICAL - Conjunto edificado de unidades residenciais agrupadas verticalmente.

EDIFICAÇÃO UNIRRESIDENCIAL (UNIFAMILIAR) - Edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote, podendo, para efeito desta Lei Complementar, ter até 2 (duas) unidades no mesmo terreno desde que sobrepostas e com acessos independentes até o logradouro público.

EDIFÍCIO GARAGEM - Edificação destinada exclusivamente ao estacionamento de veículos, geralmente dotado de rampas e/ou elevadores.

EDILÍCIA - Relativa a prédios e edifícios.

EMBARGO - Impedimento da prática de um ato contrário ao interesse público ou pelo desatendimento a esta lei / Código de Obras e Edificações, por meio de ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução, baixado no exercício do poder de polícia, por autoridade competente.

EMPREENDIMENTO - Toda e qualquer ação física, pública ou privada que, com objetivos sociais ou econômicos específicos, cause intervenções sobre o território, envolvendo determinadas condições de ocupação e manejo dos recursos naturais e alterações sobre as peculiaridades ambientais.

ENTULHO - Restos de materiais provenientes da construção de um prédio; materiais inúteis resultantes da demolição.

EQUIPAMENTO MECÂNICO - Instalação/máquina que realiza atividade através de movimento.

ESCADA CONVENCIONAL OU ORDINARIA - Escada que, embora possa fazer parte de uma rota de saída, se comunica diretamente com os demais ambientes, como corredores, halls e outros, em cada pavimento, sendo dispensada de porta corta-fogo.

ESCADA DE SEGURANÇA - Escada a prova de fogo e fumaça, devendo observar as exigências da legislação estadual específica.

ESCAVAÇÕES - Remoções de terras ou outros materiais componentes do solo.

ESGOTO DOMÉSTICO - Despejo líquido resultante do uso da água para preparação de alimentos, operações de lavagem e para satisfação de necessidades higiênicas e fisiológicas.

ESGOTO OU EFLUENTE INDUSTRIAL - Despejo líquido resultante da atividade industrial.

ESGOTO SANITÁRIO - Despejo líquido constituído de esgoto doméstico e industrial, água de infiltração e parcela de contribuição pluvial.

ESQUADRIAS - Peças que fazem o fecho dos vãos, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões, guichês etc., e seus complementos.

ESPAÇO LIVRE ABERTO - Espaço descoberto para o qual ficam voltados vão de iluminação e ventilação da edificação, caracterizado pela abertura em pelo menos uma extremidade.

ESPAÇO LIVRE FECHADO - Espaço descoberto para o qual ficam voltados vãos de iluminação e ventilação da edificação, caracterizando-se como o espaço situado entre paredes edificadas e/ou muro de divisa lateral.

FACE ABERTA - Aquela sem vedação e que se comunica como ambiente natural.

FACHADA - Face exterior de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, especialmente a principal.

FLAT SERVICE (Flat hotel *f* Flat residencial) - Edifício residencial multifamiliar ou multirresidencial em que as unidades podem ter uso prolongado ou temporário.

FUNDAÇÃO - Aquela que compreende os elementos estruturais, tais como: sapata, bloco, radier, viga baldrame, viga de travamento, tubulão, estaca e bloco de fundação.

GABARITO DE ALTURA - É a altura máxima permitida para as edificações, contada a partir da cota mais baixa do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

GALERIA COMERCIAL E DE SERVIÇOS - Conjunto de unidades para uso comercial ou de serviços individualizadas ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal com ventilação permanente, dimensionada de forma a permitir o acesso dos usuários e a ventilação de lojas e serviços a ela dependentes.

GARAGEM DE VEÍCULOS - Ambiente fechado em 3 (três) ou mais lados, para o estacionamento de veículos.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - Edificação residencial enquadrada no programa municipal de planta popular ou enquadrada por programas habitacionais

governamentais de interesse social, que viabilizem a população de baixa renda o acesso a moradia adequada e regular.

HABITE-SE - Permissão para início de utilização de (habitar) edificação para fins residenciais

(Ver Certificado de Conclusão de Obras).

HALL E CIRCULAÇÃO COLETIVA - Passagem de uso comum.

HALL E CIRCULAÇÃO PRIVATIVA - Passagem de uso restrito.

ILUMINAÇÃO NATURAL PARA ÁREA COBERTA - Iluminação obtida através de vão voltado para determinada área coberta que deve ser aberta em pelo menos uma das extremidades, considerando-se como tal varandas, marquises, sacadas, garagens, etc.

ILUMINAÇÃO ZENITAL - Iluminação feita pelo teto da edificação. Zênite - ponto alto.

INFRAÇÃO - Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, onde há imposição de pena.

INFRAESTRUTURA VERDE – Trata-se de uma rede de infraestrutura urbana que busca estabelecer uma conexão da cidade com elementos naturais, utilizando como ferramentas a arborização viária, distribuição equilibrada de áreas verdes, controle da impermeabilização do solo e drenagem de águas pluviais.

INTERDIÇÃO - Ordem para paralisação ou encerramento de empreendimento ou atividade; ordem e ato de fechamento e desocupação de imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade, pela desobediência à ordem legal da autoridade competente.

INSOLAÇÃO - Efeito da luz solar. Quantidade de radiação proveniente do sol que incide sobre uma superfície. A insolação é desejável nas edificações, pois tem algum efeito bactericida em face dos raios ultravioleta e pode ajudar a promover a circulação de ar e a retirada de umidade.

INSONORIZAÇÃO - Tratamento acústico dado aos compartimentos, de forma a garantir o conforto e bem estar do usuário e vizinhança, quanto ao incômodo causado por sons e ruídos de qualquer natureza.

INSTALAÇÃO COMERCIAL E DE SERVIÇOS - Conjunto de mobiliário e outros equipamentos dispostos no interior de unidades ou edificações comerciais e de serviços de modo a permitir o exercício de uma atividade econômica.

INSTALAÇÕES PREDIAIS - Conjunto de sistemas complementares necessários ao pleno funcionamento da edificação tais como: elétrico, eletrônico, hidráulico e sanitário, mecânico e hidráulico, vapor, gases, comunicação, telefonia, lógica etc.

JANELA AVANÇADA OU BAY WINDOW - É a janela assentada sobre parede saliente das demais ou aquela que avança além da parede onde foi instalada, ou seja, projetando-se para fora.

JIRAU - Mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento de uma edificação.

LANCE DE ESCADA - Sucessão ininterrupta de degraus.

LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - É a regularização da edificação por lei de exceção.

LICENÇA - Ato administrativo através do qual o órgão competente do Poder Executivo Municipal concede a permissão ou autorização a alguém, para que possa realizar determinada atividade ou empreendimento previsto em leis.

LOCAL DE REUNIÃO (OU AFLUÊNCIA) DE PÚBLICO - Ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem mais de 50 (cinquenta) pessoas, tais como teatro, cinema, museu, biblioteca, auditório, tribunal, clube, estação de passageiros, igreja, templo, salão ou centro comunitário, salão de baile, estádio esportivo, circo e assemelhados.

LOTAÇÃO - Número de usuários de uma edificação calculado em função da área construída e tipo de atividade.

LOTE - A parcela de terreno infra estruturado proveniente de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, fracionamento ou remembramento) com, pelo menos, uma testada com frente para um logradouro público.

MANUTENÇÃO Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e seus sistemas constituintes a fim de atender às necessidades e segurança dos seus usuários.

MANUTENIBILIDADE Grau de facilidade de um sistema, elemento ou componente de ser mantido ou recolocado no estado no qual possa executar suas funções requeridas, sob - dições determinadas, procedimentos e meios prescritos.

MARQUISE - Balanço constituindo cobertura, localizado em qualquer fachada da edificação.

MEIO-FIO - Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio do leito carroçável do logradouro.

MEMORIAL DESCRITIVO - É o documento, geralmente em forma de texto, que acompanha os desenhos de um projeto de uma edificação ou de um elemento formal, com os respectivos cálculos complementares, quando for o caso, no qual são descritas as técnicas construtivas e as especificações qualitativas dos materiais e componentes que comporão a edificação.

MEZANINO - Piso intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente; pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois níveis.

MOVIMENTO DE TERRA - Modificação do perfil do terreno ou substituição de solo em terrenos alagadiços, ou que implique em alteração topográfica.

MULTIRRESIDENCIAL - Uso exclusivamente residencial, com várias unidades de habitação por lote constituídas em condomínio.

MURO DE ARRIMO - Obra, em geral de alvenaria ou concreto, destinada a sustentar o empuxo das terras, e que permite dar a estas um talude vertical ou quase vertical.

NBR - Norma Brasileira Registrada.

OBRA - Realização de trabalho em imóvel, cujo resultado implique a alteração de seu estado físico anterior, desde seu início até sua conclusão, através de um

conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimento e serviços, implantação de equipamentos e instalações definidos em projetos e memoriais técnicos descritivos.

OBRA EMERGENCIAL - Obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma edificação.

OCUPE-SE - Permissão para início de utilização de edificação para fins comerciais, serviços, institucionais ou industriais. (Ver Certificado de Conclusão de Obras).

OUTROS COMPARTIMENTOS - São quaisquer compartimentos ou cômodos não necessariamente obrigatórios numa determinada edificação.

OUTORGA - Ato administrativo mediante o qual o Poder Público outorgante concede ao outorgado em caráter de exceção, flexibilização de limites nos termos e nas condições expressas no respectivo ato.

PASSEIO OU CALÇADA (PÚBLICA) - Parte do logradouro público, via urbana (viaduto, ponte, túnel) reservado ao trânsito exclusivo de pedestres, constituída por uma faixa lateral e contígua a pista normalmente segregada e em nível diferente.

PATAMAR - Superfície plana, de maior largura que o degrau, situado entre dois lançamentos sucessivos de uma mesma escada.

PAVIMENTO - Plano de piso.

PAVIMENTO INFERIOR - São pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por estarem acima do perfil natural do terreno ou por serem parcialmente enterrados com afloramento superior a 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

PAVIMENTO TÉCNICO – É aquele pavimento com até 2m (dois metros) de pé-direito e destinado a abrigar equipamentos, máquinas e instalações prediais tais como tubulações, dutos e similares, destinados ao apoio de infraestrutura necessária a edificação.

PAVIMENTO TÉRREO - É o pavimento de acesso principal a edificação em relação a via pública, definido pelo projeto, devendo estar compreendido entre as cotas de 1m (um metro) acima ou abaixo do nível de qualquer cota intermediária entre a cota mais baixa e a mais elevada do perfil natural do terreno, podendo variar o nível para acompanhar o perfil natural do terreno.

PAVIMENTO COM VÁRIOS NÍVEIS - Pavimentos compostos por vários níveis, que poderão variar seguindo o perfil do terreno.

PEÇA GRÁFICA - Representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra.

PÉ-DIREITO - Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso se houver. Caso o teto não seja plano, vale a menor das distâncias.

PÉ-DIREITO MÍNIMO - É a menor altura livre permitida, compreendida entre a parte mais alta do piso e a parte mais baixa do teto. Nos tetos com vigas, inclinados, abobadados ou contendo superfícies salientes, o pé-direito mínimo deve ser mantido em pelo menos 80% (oitenta por cento) da superfície do teto,

admitindo-se na superfície restante que o pé-direito livre mínimo de 2,30 {dois metros e trinta centímetros).

PESSOA COM DEFICIÊNCIA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA - É aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo.

PERFIL NATURAL DO TERRENO - Situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para elaboração do projeto e constatação da realidade.

PÉRGULA - vigas horizontais ou inclinadas, distanciadas regularmente, sem cobertura.

PISO - Plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento; chão, pavimento, parte horizontal do degrau das escadas.

PISO PERMEÁVEL/DRENANTE - É aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de sua superfície.

PISO TÁTIL - Piso caracterizado pela diferenciação de textura em relação ao piso adjacente, destinado a constituir alerta ou guia de balizamento, perceptível por pessoas com deficiência visual.

PLATIBANDA - Mureta de alvenaria maciça ou vazada, localizada no topo das edificações, geralmente utilizada para fechamento das coberturas.

PMOC - Plano de Manutenção, Operação e Controle. Esse plano estabelece os procedimentos e periodicidade com que se deve verificar a integridade e o estado de limpeza e conservação dos sistemas de climatização.

PORÃO - espaço sem utilização resultante de desnível do terreno, com pé-direito máximo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e acesso apenas para limpeza.

PORTA CORTA-FOGO - Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, dotada de marca de conformidade da ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.

PROGRAMA DE NECESSIDADES - Documento preliminar ao projeto composto por levantamento de informações e por programa de ambientes e suas conexões, com objetivo de informar as quantidades, áreas, dimensionamentos e demais especificações dos ambientes para atendimento tanto das demandas adequadas ao desenvolvimento da atividade quanto dos requisitos legais para caracterização desta atividade ou edificação.

PROJETO - Conjunto de informações técnicas necessárias e suficientes para a perfeita execução dos serviços de uma obra.

PROJETO SIMPLIFICADO - Conjunto de informações técnicas necessárias e suficientes para a perfeita compreensão, análise e aprovação pelo órgão municipal competente.

POÇO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - São áreas a céu aberto, livres e desembaraçadas de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura.

RECUO - São as distâncias mínimas que devem ser observadas entre o limite externo da projeção horizontal da(s) edificação e a(s) divisa(s) do lote, considerando todos seus pavimentos, sendo que o recuo é medido perpendicularmente ao

alinhamento ou divisa(s), constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos; quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos.

REFORMA - Obra destinada a alterar edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação, com ou sem mudança de uso e sem alteração de área de construção.

REFORMA COM AMPLIAÇÃO - Qualquer obra de acréscimo vertical ou horizontal a partir de uma edificação existente e legalizada, inclusive construção de bloco independente dentro do mesmo lote.

RENOVAÇÃO DE LICENÇA - Revalidação da licença concedida anteriormente.

RESÍDUOS SÓLIDOS DE CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO - Todo o rejeito de material utilizado na execução de etapas de obras da construção civil, podendo ser provenientes de construções novas, reformas, reparos, restaurações, demolições e obras de infraestrutura.

RESTAURO - Recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituí-lhe as características originais.

ROTA ACESSÍVEL - Trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta os ambientes externos ou internos de espaços e edificações e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

RUFO - Proteção utilizada para evitar infiltração de águas das chuvas e não criar umidades causadoras de fungos, geralmente em chapa de zinco dobrada, empregada no encontro entre duas paredes ou entre parede e telhado. Aplica-se também sobre muros para formar pingadeiras e não escorrer pelas paredes internas e externas.

SACADA OU BALCÃO - Parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior, protegido por grade ou peitoril, podendo ser coberta ou descoberta.

SARJETA - Valeta implantada na intersecção do meio fio, ou extremidade da calçada, com a faixa carroçável das ruas para escoar águas pluviais.

SISTEMAS CONSTRUTIVOS: São processos, parâmetros e tecnologias utilizados para estruturar uma edificação, com base nas matérias-primas que serão utilizadas. Tendo como principais sistemas adotados a alvenaria estrutural; steel frame; light steel frame; wood frame; concreto pré-moldado, módulos, etc.

SOLEIRA - Parte inferior do vão da porta que está rasante com o piso. Nas portas externas, a soleira concorda com o piso interno, formando degrau pela parte de fora.

SONDAGEM - Procedimento realizado para investigar as características do solo, podendo ser geotécnica, que determina as tensões admissíveis do solo para fins de edificação das fundações, ou ambiental, que identifica a presença de contaminação no solo, decorrentes de vazamentos, derrames de produtos, resíduos tóxicos, etc.

SÓTÃO - É o compartimento resultante do aproveitamento da inclinação acentuada do telhado.

SUBSOLOS - São pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por serem totalmente ou parcialmente enterrados, podendo aflorar até o limite de 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

SUBSOLOS AFLORADOS - São solos parcialmente enterrados limitados ao afloramento de 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

SUSTENTABILIDADE - Atendimento das necessidades das gerações atuais, sem comprometer a possibilidade de satisfação das necessidades das gerações futuras.

TALUDE - Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

TAPUME - Vedação provisória do terreno durante o período da obra, geralmente de madeira.

TERRAÇO - Espaço descoberto sobre uma edificação, ou ao nível de pisos elevados.

TERRAPLENAGEM - Movimento de terra que implica num conjunto de operações de escavação, transporte, depósito e compactação de terras, necessárias à realização de uma obra.

TESTADA - Linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento.

TOLDO - Resguardo de lona, ou de outro tecido similar, retrátil ou não, que se coloca acima de portas e janelas para proteger os interiores, principalmente do sol e chuva.

UNIRRESIDENCIAL- Uso exclusivamente residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote.

USO COLETIVO - Aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação.

USO PRIVATIVO - De utilização exclusiva da população permanente da edificação.

VARANDA - Área coberta limitada por uma ou mais paredes da edificação, tendo pelo menos uma das faces abertas.

VENTILAÇÃO INDIRETA - Ventilação obtida através de compartimento contíguo, por meio de duto.

VENTILAÇÃO MECÂNICA (FORÇADA OU ARTIFICIAL) - Ventilação obtida através de equipamentos, devendo atender as determinações das normas específicas.

VENTILACAO NATURAL - Ventilação obtida através de vão voltado diretamente para a parte externa da edificação, incluindo-se as chaminés de tiragem.

ANEXO II - SELO PADRÃO

MODELO PARA PADRONIZAÇÃO DO SELO OS PROJETOS

<div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">20,30</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">2,80</div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">1,00</div>	Título: PROJETO COMPLETO	Folha: x/y	
	Assunto: Local: Proprietário(s):		
	Atividade: Zona: Inscr.Imobiliária: Esc.: Processo n°:		
	SITUAÇÃO S/ ESCALA <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	<i>Declara que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura Municipal do direito de propriedade do terreno.</i> Proprietário(s) Nome: <i>(nome e assinatura de todos ou apenas do representante legal, quando houver)</i>	
	Quadro de Áreas <i>(De acordo com art.31 do COE)</i>	Autor do Projeto Nome: <i>(Indicar qualificação; n° registro profissional; registro na Prefeitura; n° ART, RRTouTNT)</i> Responsável p/Obra Nome: <i>(Indicar qualificação; n° registro profissional; registro na Prefeitura; n° ART, RRTouTNT)</i>	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; font-size: 1.2em;"> ESPAÇO RESERVADO PARA CHANCELA </div>		
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; font-size: 1.2em;"> 17,50 </div>		
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; font-size: 1.2em;"> 18,50 </div>		

30,00

1,00

ANEXO III – DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS

ANEXO IV - COE SCS		
* DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS		
AMBIENTES	MÍNIMO	
	ÁREA	PÉ DIREITO
Uso residencial	(M²)	(M)
SALAS EM HABITAÇÕES	8,00	2,70
SALAS PARA ESCRITÓRIOS, COMÉRCIO OU SERVIÇOS	10,00	3,00
DORMITÓRIOS	8,00	2,70
DORMITÓRIOS COLETIVO (POR LEITO)	5,00	2,70
SALAS DORMITÓRIOS	16,00	2,70
COZINHAS	4,00	2,70
COMPARTIMENTOS SANITÁRIOS		
COM BACIA SANITÁRIA	1,20	2,50
COM BACIA SANITÁRIA E LAVATÓRIO	1,50	2,50
COM BACIA SANITÁRIA E CHUVEIRO	2,00	2,50
COM BACIA SANITÁRIA, CHUVEIRO E LAVATÓRIO	2,50	2,50
SOMENTE CHUVEIRO	1,20	2,50
ANTE CÂMARA COM OU SEM LAVATÓRIO	0,90	2,50
COMPARTIMENTOS SANITÁRIOS COLETIVOS		
CHUVEIROS OU BACIAS SANITÁRIAS	1,20	2,50
VESTIÁRIOS	6,00	2,50
GARAGENS		2,30
Uso não residencial		
INDÚSTRIAS, FÁBRICAS,	-	4,00
GRANDES OFICINAS	-	4,00
OUTROS LOCAIS DE TRABALHO	-	3,00
SALAS DE ESPETÁCULOS, AUDITÓRIOS E OUTROS LOCAIS DE REUNIÕES	-	6,00
LOCAIS DE ÁREA MENOR A 250M²; FRISAS E CAMAROTES	-	2,5
CORREDORES E PASSAGENS	-	2,50
ARMAZENS, SALÕES E DEPÓSITOS	-	3,00
(*) PARA OS AMBIENTES NÃO DESCRITOS NA TABELA, SEGUIR O ESTABELECIDO NA LEI 12.342/78 - CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL /SP E DEMAIS NTOS PERTINENTES.		

ANEXO IV – TABELA INSTALAÇÃO SANITÁRIA

ATIVIDADE		QUANTIDADE DE APARELHOS (1)
HABITAÇÃO		
UNIDADE DE HABITAÇÃO		1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro
COMÉRCIO, PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, HIPERMERCADO E SIMILARES		
SETOR COM ACESSO AO PÚBLICO (venda, espera, recepção) E CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COM LARGURA SUPERIOR A 1,50m	ATÉ 20 PESSOAS	1 bac e 1 lav
	ATÉ 200 PESSOAS	1 bac / 50 pessoas
	ACIMA DE 200 PESSOAS	acrescentar 1 bac / 100 pessoas
SETOR SEM ACESSO AO PÚBLICO (área de trabalho)		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 20 pessoas
CENTRO DE COMPRAS (SHOPPING CENTER)		
SETOR COM ACESSO AO PÚBLICO (venda, espera, recepção) E CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COM LARGURA SUPERIOR A 1,50m		1 bac e 1 lav / 50 pessoas
SETOR SEM ACESSO AO PÚBLICO (área de trabalho)		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 20 pessoas
COMÉRCIO ATACADISTA		
SETOR COM ACESSO AO PÚBLICO (venda, espera, recepção) E CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COM LARGURA SUPERIOR A 1,50m	ATÉ 20 PESSOAS	1 bac e 1 lav
	ATÉ 200 PESSOAS	1 bac / 50 pessoas
	ACIMA DE 200 PESSOAS	1 bac / 200 pessoas
SETOR SEM ACESSO AO PÚBLICO (área de trabalho)		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 20 pessoas
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SAÚDE		
CONSULTÓRIOS / CLÍNICAS	COM CIRURGIA OU INTERNAÇÃO	conforme legislação específica
	SEM CIRURGIA OU INTERNAÇÃO	1 bac e 1 lav / 20 pessoas
ÁREAS DE TRABALHO		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 20 pessoas
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO		
SALA DE AULA, LABORATÓRIO E OFICINA		1 bac e 1 lav / 20 pessoas
ATIVIDADE NÃO ESPECIFICADA E ADMINISTRATIVA		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 20 pessoas
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM		
UNIDADE DE HOSPEDAGEM		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 2 unidades
ATIVIDADES NÃO ESPECIFICADAS E ADMINISTRATIVAS		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 20 pessoas
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AUTOMOTIVOS		
TODAS AS ÁREAS		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 20 pessoas
INDÚSTRIA, OFICINA E DEPÓSITO		
ÁREAS PRODUTIVAS		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 20 pessoas
ÁREAS ADMINISTRATIVAS		1 bac e 1 lav / 20 pessoas
LOCAL DE REUNIÃO		
SETOR PARA PÚBLICO EM PÉ OU SENTADO E CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COM LARGURA SUPERIOR A 1,50m	ATÉ 20 PESSOAS	1 bacia e 1 lavatório
	ACIMA DE 20 PESSOAS	acrescentar 1 bac / 50 pessoas
ATIVIDADES DE APOIO OU ADMINISTRATIVAS		1 bac, 1 lav e 1 chuv / 20 pessoas
LOCAL PARA PRÁTICA DE EXERCÍCIO FÍSICO OU ESPORTIVO		
TODAS AS ÁREAS		1 bac, 1 lav e 2 chuv / 20 pessoas
ATIVIDADE E SERVIÇO DE CARÁTER ESPECIAL		
TODAS AS ÁREAS		caso a caso
ATIVIDADES TEMPORÁRIAS		
TODAS AS ÁREAS		conforme uso similar

ANEXO V – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Este anexo referenciara-se à aplicação dos índices urbanísticos em função das zonas urbanas. São indicados o Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Taxa de permeabilidade, Gabarito, recuos, quantidade mínima de vagas de auto.

ANEXO VI – CLASSIFICAÇÃO DE SISTEMA VIÁRIO

Este anexo deverá classificar as vias de tráfego de acordo com suas características e priorização de circulação dos veículos em consonância ao estabelecido no Plano de Mobilidade Urbana e demais regras estabelecidas pelos órgãos responsáveis.

ANEXO VII – TABELA DE TAXAS DE ANÁLISE DE VERIFICAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS

Tratará da tabela de referência para aplicação de taxas e emolumentos cobrados para a análise e aprovação de projetos e liberação de serviços de obras no município.

ANEXO VIII – TABELA DE MULTAS

Tratará da tabela de aplicação das multas referentes ao não atendimento às normas estabelecidas neste Código e demais infrações praticadas com relação às demais normas e leis edilícias que ordenam a ocupação urbana do Município.