

CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

Art. 65. O controle das edificações se insere no controle urbanístico a ser exercido pela prefeitura dentro do uso e ocupação do solo e deve considerar a segurança e a salubridade de vida na cidade.

Art. 66. As edificações podem ter destinação residencial, comercial ou misto.

Parágrafo Único. Quanto aos usos residenciais, as edificações podem ser unifamiliar ou multifamiliar.

I - Residência unifamiliar são as Edificações usadas para moradia em unidades autônomas térreas ou assobradadas, isoladas ou não, admitindo-se até duas residências em um mesmo imóvel;

II - Residência multifamiliar são as Edificações destinadas a moradia de mais de uma família em unidades autônomas, que poderão ser em edifícios de apartamentos ou em mais de duas residências térreas ou assobradadas, isoladas ou não por imóvel.

Art. 67. Qualquer construção, reconstrução, modificação, reforma ou demolição só poderá ser iniciada, dentro da área urbana, após aprovação na Prefeitura.

§1º Os projetos de obras novas, reformas, com ou sem acréscimo de área, reforma de telhados, pintura de fachadas e colocação de

elementos arquitetônicos, tais como: pérgulas; toldos; alegorias; elementos visuais temáticos e mascaras de fachadas deverão ser encaminhados a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, ou a que vier substituí-la, com estudo de viabilidade, contendo projeto arquitetônico completo acompanhado de croquis perspectivas coloridos, em meio digital ou manual onde as “vistas” ou fachadas sejam claramente definidas em sua volumetria, texturas, aplicação de materiais, cores e demais elementos arquitetônicos.

§2º Todos os projetos de obras e edificações deverão atender ao disposto no PDP e sua legislação correlata e de regulamentação, na legislação federal e estadual pertinente, nos contratos de compra e venda de lotes dos loteamentos e convenções de condomínios registrados em cartório e nos decretos de aprovação dos loteamentos e condomínios.

§3º Para a concessão do Habite-se e/ou alvará de funcionamento, a obra deverá estar executada de acordo com o projeto aprovado.

§4º Nas edificações com relevantes características históricas, será considerada a manutenção dos principais elementos arquitetônicos originais do prédio.

§5º O não atendimento destes dispositivos pelos proprietários das obras e/ou reformas, fará com que as mesmas sejam enquadradas como obras irregulares, e, portanto, passíveis de embargo e multa.

Art. 68. Ficam dispensados da apresentação de projeto com responsabilidade técnica ficando, porém, sujeitos a concessão de licença para construção, as edificações destinadas a habitação com área de construção igual ou inferior a 45,00 m² e as edificações comerciais com área de construção igual ou inferior a 36,00 m², e a pequena reforma.

§1º Essas construções não devem possuir estrutura especial, nem exigir cálculos estruturais.

§2º Para concessão da licença nos casos previstos neste artigo, serão exigidos croquis e cortes esquemáticos contendo dimensões e áreas.

§3º A Prefeitura Municipal disporá de vários projetos padrões para a edificação de moradia para a população de baixa renda.

Art. 69. O responsável por instalações de atividades que possam ser causadoras de poluição deve apresentar a aprovação do projeto pelo órgão de controle ambiental, sempre que a lei o exigir e a Prefeitura julgar necessário.

Disposições Gerais

Art. 70. O proprietário, a qualquer título, ou o possuidor do imóvel devidamente reconhecido é responsável pelo uso adequado do imóvel, pela sua manutenção em relação às condições de estabilidade, segurança e salubridade de acordo com o disposto no PDP e na legislação correlata.

Parágrafo Único. É responsabilidade do proprietário a remoção de entulhos, terras e sobras de materiais provenientes de construção para o local determinado previamente pela Prefeitura ou contratar o serviço de empresas especializadas, sendo vedado expor, depositar, descarregar nos passeios, canteiros, ruas, jardins e demais áreas de uso comum do povo, entulhos, terras, ou resíduos sólidos de qualquer natureza, ainda que acondicionados em veículos, carrocerias, máquinas e equipamentos assemelhados.

I - Detectado o acúmulo na frente das obras ou locais proibidos, será o responsável intimado a retirá-lo no prazo de 24 horas, sob pena de fazê-lo a Prefeitura cobrando-se o custo correspondente às despesas, em dobro, sem prejuízo da obrigação de limpar o local e da reparação dos danos eventualmente causados aos logradouros públicos ou a terceiros.

II - Decorridas 48 horas da intimação para limpeza ou reparação dos danos, a Prefeitura, a seu critério, poderá realizá-lo cobrando do infrator ou da empresa o valor do serviço, em dobro.

III - Poderão ser colocadas caçambas na via pública quando não houver espaço no interior da obra ou seu interior for inacessível, sendo que a maior dimensão horizontal da caçamba deverá ficar paralela à guia a uma distância de 0,30 m da mesma e não poderão ser colocadas a menos de 10 (dez) metros do alinhamento da guia da rua mais próxima em esquina ou de pontos de ônibus.

a) Em todos os trechos de vias públicas onde o Código Nacional de Trânsito e a sinalização não permitam o estacionamento de veículos, será proibida a colocação de caçambas.

b) Em todos os locais em que possam as caçambas sugerir risco de danos e à segurança de veículos e pedestres, sua colocação é proibida.

IV - O depósito e o transporte em caçambas de entulhos, terras, agregados e qualquer material dever ser executado de forma a não provocar derramamentos na via pública e poluição local.

V - A remoção de todo material remanescente da carga ou descarga, bem como a varrição ou lavagem do local deverão ser providenciadas imediatamente após a conclusão dos serviços, pelo

proprietário ou executor da obra, podendo ser executado pela Prefeitura, a seu critério, cobrado o custo correspondente em dobro.

Art. 71. É direito do proprietário ou do possuidor do imóvel promover e executar obras, desde que munido do licenciamento prévio, respeitando o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Único. No caso de existir mais de um proprietário ou possuidor do imóvel, é suficiente a participação de apenas um deles em qualquer processo de licenciamento, desde que apresente documento comprovando a concordância dos demais para a tramitação do referido processo.

Art. 72. É facultado ao proprietário ou possuidor do imóvel, mediante comunicação à Prefeitura:

I - substituir o responsável técnico da obra;

II - cancelar o processo de licenciamento.

Parágrafo Único. A desistência do processo não isenta o pagamento de multas, tributos e preços públicos devidos e outras providências relativas a ele.

Art. 73. O proprietário ou possuidor do imóvel responderá civil e criminalmente pela veracidade dos documentos e títulos de propriedade, posse ou concessão de uso apresentados.

Art. 74. O proprietário ou possuidor do imóvel da obra paralisada será diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e/ou terceiros, quando não houver co-responsabilidade do profissional habilitado.

Art. 75. O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor do projeto e/ou como responsável técnico da obra, assumindo sua responsabilidade no momento do recolhimento da ART/RRT correspondente ao objeto pelo qual foi contratado.

Art. 76. É responsabilidade do profissional habilitado:

I - o conhecimento e atendimento às leis e normas técnicas pertinentes a cada tipo de edificação e obra;

II - o atendimento à legislação que rege o exercício profissional;

III - a obtenção de diretrizes junto aos órgãos competentes;

IV - a escolha dos equipamentos, componentes e materiais de construção, e a correta instalação;

V - a elaboração de projetos e desenhos técnicos, construtivos, de detalhamento e similares;

VI - a elaboração de memoriais descritivos;

VII - a execução, o acompanhamento de obras e/ou a direção de obras;

VIII - a obediência aos prazos estabelecidos pelos órgãos em seus procedimentos administrativos;

IX - o acompanhamento da tramitação dos processos;

X - a comunicação de ocorrências que venham a interferir nos prazos e requisitos definidos nas licenças ou que configurem motivo de ação da fiscalização, tais como:

a) execução de obras emergenciais;

b) retomada de atividades que objetivem a suspensão de embargo da obra licenciada;

c) paralisação ou reinício de obras;

d) baixa da ART/RRT e desistência do processo de licenciamento;

e) conclusão da obra e/ou serviços executados.

§ 1º A desistência do processo não isenta o pagamento de multas aplicadas, tributos e preços públicos devidos durante o período de vigência da sua responsabilidade.

§ 2º Havendo a baixa de responsabilidade técnica, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de novo responsável.

Art. 77. O projeto deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Registro de propriedade do imóvel;
- II - Certidão negativa de débitos municipais do imóvel ;
- III - Comprovante do recolhimento da taxa para ART, acompanhado de declaração de responsabilidade técnica;
- IV - inscrição da obra no INSS.

Art. 78. O projeto de arquitetura deverá ser apresentado em três cópias perfeitamente legíveis e sem rasuras ou emendas, contendo obrigatoriamente:

- I - Planta de situação do terreno na quadra, na escala mínima de 1:1000, devidamente cotada, contendo a orientação norte-sul e todos os elementos que caracterizem o terreno, ou seja, numeração de quadra e lote, dimensões e área, largura do logradouro fronteiro;
- II - Planta de localização de edificação do terreno na escala mínima de 1:200, constando as distâncias da mesma às divisas.
- III - Planta de cada pavimento na escala mínima de 1:100, indicando a destinação dos compartimentos, suas dimensões área, medidas das aberturas de iluminação e ventilação e cotas de nível. Deverá conter ainda a área e dimensões externas dos pavimentos;
- IV - Planta de cobertura na escala mínima de 1:100 indicando a dimensões dos beirais;

V - Elevações que dêem para os logradouros, na escala mínima de 1:100;

VI - Cortes longitudinais e transversais, na escala mínima de 1:100 e convenientemente cotados, em quantidade suficiente para o perfeito entendimento do projeto, contendo:

- a) Numeração dos pavimentos;
- b) Altura dos pés direitos, das aberturas as de ventilação e iluminação, dos pertoris e barras impermeáveis e da cobertura;
- c) Cotas do terreno quando este for acidentado;
- d) No caso de existência de escadas e/ou rampas, estas deverão constar pelo menos num dos cortes.

VII - Legenda ou carimbos localizados no extremo direito inferior da folha, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou seja, 185x297 mm (cento e oitenta e cinco por duzentos e noventa e sete milímetros), contendo os seguintes elementos:

- a) Natureza e local da obra;
- b) Área do terreno;
- c) Área ocupada pela construção;
- d) Área total da construção;

- e) Nome do proprietário e assinatura;
- f) Nome do autor do projeto, assinatura, título e número da carteira profissional;
- g) Nome do responsável técnico pela execução da obra, assinatura, título e número da carteira;
- h) Indicação dos desenhos (com as respectivas escalas), contidos em cada folha do projeto.

§1º No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções de grafismo:

I - Cor azul para as partes existentes e a conservar:

II - Tracejada ou na cor amarela para as partes a serem demolidas;

III - Achuriada ou na cor vermelha para as partes novas e acrescidas.

§2º Havendo obrigatoriedade de instalação de elevadores, deverá constar do projeto o cálculo de tráfego destes elevadores, segundo as normas técnicas do ABNT.

§3º As instalações e equipamentos de proteção contra incêndios, quando necessárias, deverão receber aprovação prévia do Corpo de Bombeiros.

§4º A aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

Art. 79. No caso de demolição total ou parcial, de qualquer obra, o interessado deverá obter prévia autorização da Prefeitura, solicitada por requerimento acompanhado pela planta de locação e pelo projeto, se for o caso.

Parágrafo Único. Se a edificação a demolir tiver mais de 2 (dois) pavimentos ou mais de 7,00 (sete metros) de altura, será exigida responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

Art. 80. As licenças de construção terão validade de um ano para o início das obras.

§1º Se, depois de aprovado o projeto e expedido o alvará de construção, houver mudança do mesmo, o interessado deverá requerer nova aprovação do projeto, assinalando as alterações.

§2º Acréscimos de até 12,00 m² em habitações independem de aprovação do projeto, sendo expedido o alvará de licença mediante apresentação de memorial justificativo.

§3º A licença para acréscimo só será concedida para edificações cujo projeto tenha sido devidamente aprovado pela Prefeitura, sendo permitida apenas uma licença de acréscimo para a mesma edificação.

§4º Quando expirado o prazo do alvará e a obra não estiver concluída, deverá ser providenciada a solicitação de uma nova licença que poderá ser concedida em prazo de 1 ano sempre após

vistoria da obra pelo órgão municipal competente, caso a obra recomece com alterações.

Art. 81. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias elétricas.

§1º Para concessão do "Habite-se" pela Prefeitura, a obra deve estar integralmente concluída e ter sido executada em consonância com o projeto aprovado

§2º Edifícios com mais de 3 (três) pavimentos ou 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a usos comerciais e industriais devem, ainda, obter a vistoria do Corpo de Bombeiros para concessão do "Habite-se".

§3º Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, obriga-se a Prefeitura a expedir o "habite-se" no prazo de 15 dias, a partir da data de entrada do requerimento acompanhado de:

I - Cópia do projeto aprovado e alvará para construção;

II - CND Municipal.

Art. 82. Poderá ser concedido "habite-se" parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal nos seguintes casos:

I - Quando se tratar de prédio de mais de 1 pavimento e cada um puder ser utilizado independentemente no mesmo lote;

II - Quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente no mesmo lote;

III - Quando se tratar de mais de uma edificação em vila ou conjunto habitacional, estando o seu acesso devidamente concluído;

Parágrafo Único. O habite-se parcial somente poderá ser concedido caso não haja perigo para o público e para os habitantes.

Densificação Urbana

Art. 83. A densificação urbana é expressa pelos parâmetros estabelecidos no PDP, sendo controlada através de Índices de Aproveitamento, nos termos do ANEXO V.

Art. 84. A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

I - Índice de Aproveitamento (IA);

II - Regime Volumétrico;

III - Taxa de Permeabilidade;

IV - Garagens e estacionamentos;

V - e Padrões de Acessibilidade.

Índice de Aproveitamento

Art. 85. O índice de aproveitamento, descritos no ANEXO V, é o fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área de construção permitida e refere-se sempre à área de construção computável.

Art. 86. Somente as áreas destinadas a garagens de veículos e suas respectivas circulações, casas de máquina de elevadores, subestação, caldeiras, quadro de medições, não computarão no Índice de Aproveitamento e, para obter esta vantagem, deverão cumprir os seguintes dispositivos:

I - Em caráter excepcional, poderá ser liberado mais de um subsolo, que também não computará no índice de aproveitamento quando utilizado como estacionamento.

II - Quando houver áreas diferentes das de garagens de veículos no subsolo, deverão estar demonstradas em planta específica com o respectivo cálculo de proporcionalidade de cada uso.

III - Quando a(s) vaga(s) de estacionamento obrigatória(s) estiver(em) demarcada(s) sobre o lote, não poderá(ao) estar sobre os recuos.

§1º As vagas de estacionamento não edificadas e dispostas sobre o lote, fora das áreas de recuo, não serão computadas no IA somente para residências unifamiliares.

§2º As áreas das escadas e rampas no último pavimento não serão computadas, bem como os dutos de ventilação e de elevadores não serão computados em nenhum pavimento.

Regime Volumétrico

Art. 87. A volumetria das edificações constitui-se no conjunto de especificações que estabelecem a referência de nível (RN), os limites de taxas de ocupação, da altura e dos recuos que a edificação deve respeitar:

I - Referência de Nível (RN) - Nível adotado em projeto para determinação da volumetria máxima da edificação ou trecho da mesma;

II - Altura da Edificação - Distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível da cumeeira mais elevada;

III - Taxa de Ocupação (TO) - Relação entre as projeções máximas das construções e a área de terreno sobre a qual ascendem.

IV - Recuo de frente, lateral e de fundos - Afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Art. 88. A referência de nível (RN) é definida no perfil natural do terreno (PNT) por uma linha média projetada no lote iniciando-se no alinhamento da via pública até a divisa de fundos.

§ 1º A distância vertical entre a RN e o PNT, no limite externo das edificações, não poderá, em qualquer ponto ser superior a 3,00m (três metros).

§ 2º Em aclives ou declives acentuados, depois de estabelecida a diferença de nível de 3,00 (três metros), as edificações deverão sofrer uma descontinuidade vertical.

§ 3º Em lotes de esquina, as testadas serão consideradas como uma única frente (serão somadas) para determinação do RN.

Art. 89. As Alturas:

I - A altura máxima de qualquer construção será de 69,00m (sessenta e nove metros) em zoneamentos residências (ZPR) e zoneamentos mistos (ZM), medidos a partir do piso térreo até o ponto de laje de cobertura, considerando que os pavimentos tenham

um pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros); Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

II - A altura máxima deverá corresponder ao máximo de vinte pavimentos (térreo mais dezenove e a cobertura). Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

III - Nas ZM's - Zonas Mistas, caso haja opção pela execução de mezanino, o pavimento térreo poderá ter no máximo 10,00m (dez metros) de pé direito, sendo admitido um mezanino, nos espaços construídos destinados a comércio e serviços. Estes mezaninos computam no IA e poderão ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área e com altura entre pisos de, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

IV - A acessibilidade às edificações e respectivos pavimentos, com exceção das residências unifamiliares, será garantida conforme Lei de Acessibilidade;

V - Os volumes referentes à caixa dos elevadores com respectiva casa de máquinas e reservatórios de água poderão ultrapassar a altura máxima da cumeeira principal em até 3,00m (três metros);

VI - Em caso de projetos especiais poderão, em caráter especial, ser liberadas alturas superiores àquelas previstas para o zoneamento.

VII - A altura máxima das construções na ZPI será de 33,00 m (trinta e três metros) do piso térreo até o ponto da laje de cobertura. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 85, de 2014)*

Art. 90. A Taxa de Ocupação encontra-se especificada no ANEXO V.

§ 1º As áreas construídas, localizadas abaixo da Referência de Nível, deverão obedecer à taxa de ocupação e recuos estabelecidos para o terreno.

I - em caráter excepcional poderá ser liberada a ocupação dos recuos em subsolo quando atendidas as seguintes características:

- a)** a ocupação não ocorrer no recuo frontal;
- b)** forem respeitados os percentuais de permeabilidade e APP's;
- c)** o subsolo for utilizado apenas para estacionamentos e acessos;
- d)** o subsolo poderá ser apenas 80cm visível em todo o seu perímetro externo;
- e)** deverá ser proposta uma compensação ambiental ou uma permuta de recuos.

§ 2º As vagas de estacionamento obrigatórias que estiverem demarcadas sobre o lote deverão ser computadas na taxa de ocupação (TO):

I - As vagas de estacionamento não edificadas e dispostas sobre o lote, fora das áreas de recuo, não serão computadas no IA somente para residências unifamiliares.

§ 3º Os beirais, marquises e abas, somente para os usos comerciais, poderão balancear no máximo em 50% sobre os recuos de frente, desde que atendam às condições previstas no PDP;

I - Beirais, nos usos residenciais, cuja projeção for superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) terão a área excedente considerada como projeção da edificação, sendo, portanto computadas na T.O. e no I.A.

§ 4º Toda edificação que atingir ou necessitar de comprimento acima do estipulado deverá ser desmembrada em novo bloco de construção. Entre duas edificações ou blocos, dentro da mesma área, deverá haver um afastamento (entre os blocos) com o dobro da distância do maior recuo lateral da implantação da edificação, conforme o número de pavimentos projetados.

§ 5º Só serão permitidas ligações entre os blocos da mesma edificação pelo pavimento do térreo e subsolo.

§ 6º As áreas térreas que ficarem entre os blocos deverão ser de uso exclusivo de circulação de pedestres e jardins, cobertos e/ou abertos.

Art. 91. Os recuos frontal, lateral e de fundo são definidos com observância dos critérios de segurança, vizinhança, tipo, tamanho e finalidade da construção. (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

§1º Para os loteamentos existentes e aprovados até 15 de dezembro de 2014 o recuo frontal será facultativo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

§2º Para os loteamentos aprovados a partir de 16 de dezembro de 2014, o recuo frontal mínimo a ser observado é de 3 metros para construções residenciais e de 5 metros para construções comerciais. (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

§3º Não será permitida qualquer ocupação construtiva nos recuos, com exceção de demarcação de vagas para estacionamento, de armários destinados a medição de serviços públicos (medidores), casas de gás, centrais de gás (respeitada a Legislação de Incêndio), lixeiras com dimensões máximas de 2,00m de comprimento e profundidade máxima (em direção as divisas) de 0,50m. (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

§4º Os terrenos, independentemente do recuo adotado, quando edificadas, serão convenientemente tratados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração para a rede pluvial, para curso

d'água, vala ou para a sarjeta do logradouro. (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

§5º Nas edificações construídas nas divisas ou no alinhamento da frente do lote da via pública, as águas pluviais provenientes dos telhados, balcões, terraços, marquises e outros espaços cobertos serão captadas por calhas e condutores e canalizados para despejo na sarjeta. Os condutores, quando localizados nas fachadas sobre as vias públicas, serão embutidos nas paredes, na parte inferior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

Taxa de Permeabilidade

Art. 92. Fica criada a Taxa de Permeabilidade com objetivo de garantir melhor qualidade de drenagem no meio urbano.

I - A Taxa de Permeabilidade representa um percentual da área livre do terreno, decorrente da aplicação integral da Taxa de Ocupação (TO).

II - São consideradas permeáveis as áreas não edificadas e não pavimentadas ou com pavimentação permeável.

III - As áreas permeáveis deverão estar demonstradas em planta de implantação para conferência no momento da concessão de habite-se.

IV - A Taxa de Permeabilidade encontra-se definida no ANEXO V.

Garagens e Estacionamentos

Art. 93. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos.

I - As vagas deverão ter no mínimo 2,50 m x 5,00 m (dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros) de área livre;

II - As áreas de circulação deverão ter no mínimo 3,00m (três metros) de largura.

III - As áreas de manobra deverão ter 5,00 m (cinco metros), no mínimo, de largura.

IV - para estacionamentos oblíquos, apresentar estudo de viabilidade.

Art. 94. Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os

espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

Art. 95. Em todos os prédios, todas as garagens e estacionamentos de utilização transitória, uso comercial, deverão ser previstos espaços com localização privilegiada para veículos automotores de portadores de necessidades especiais.

Parágrafo Único. A Administração Municipal deverá demarcar estacionamentos para portadores de necessidades especiais, quando considerar necessário.

Art. 96. As construções com uma ou mais economias deverão ter área de estacionamento correspondendo, no mínimo, a uma (1) vaga por unidade autônoma ou economia.

Art. 97. As obras novas, com os fins abaixo relacionados, deverão prever vagas como segue:

a) Em conjuntos residências multifamiliares cujas unidades possuam mais de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) de área total privativa, cada unidade deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento;

b) Em conjuntos residências multifamiliares onde a média das unidades não possuam mais de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) de área total privativa construída, mas que possuam unidades isoladas com mais de 120,00m² (cento e vinte metros

quadrados) de área privativa, cada unidade com esta característica deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento;

c) Comércio varejista e serviços: no mínimo uma vaga por estabelecimento, sendo acrescido uma vaga a cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração;

d) Galerias comerciais, centros comerciais, comércio e serviços de grande porte feiras e exposições: 1 (uma) vaga por unidade comercial individual ou a cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída;

e) Supermercado: 1 (uma) vaga por 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área;

f) Em prédios comerciais, galerias e supermercados, a partir de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área comercial, será exigida uma vaga de carga e descarga de 3,00m x 15,00m;

g) Hotéis: 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades habitacionais, sendo que a cada 30 (trinta), será exigida uma vaga para ônibus poderá estar sobreposta as vagas de carro;

h) Restaurantes, bares e similares: 1(uma) vaga a cada 15,00 m² (quinze metros quadrados) de área de atendimento ao público;

i) Parques, clubes e estruturas de lazer em geral: 1 (uma) vaga por cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área de terreno e

1 (uma) vaga de ônibus a cada 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

j) Indústrias: 1 vagas para veículos pesados a cada 500,00m² de área construída e 1 vaga para veículos leves a cada 100,00m².

Parágrafo Único. As edificações com fins residenciais unifamiliares deverão ter uma (1) vaga de estacionamento.

a) em caráter excepcional, para as residenciais unifamiliares, poderão ser isentas as vagas de estacionamento em função da dimensão do lote (inferior a 150m²) ou seu formato, devendo ser demonstrada a incompatibilidade;

b) as vagas de estacionamento não edificadas e dispostas sobre o lote, fora das áreas de recuo, não serão computadas no IA somente para residências unifamiliares.

c) quando a residência possuir mais de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área total, deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento.

Art. 98. Em obras aprovadas em data anterior à promulgação do Plano Diretor Participativo, quando da alteração de uso, em caráter excepcional, poderá ser isentada ou apresentada outra solução para a colocação das vagas obrigatórias.

Art. 99. Cada vaga de estacionamento deverá ter dimensões mínimas de 2,5 m X 5,0 m livre, para veículos de passeio ou utilitários e de 3,00 m x 15,00 m para ônibus ou veículos pesados, as quais deverão constar no projeto, juntamente com a área mínima para manobras dos veículos.

Art. 100. Vagas de estacionamento não obrigatórias e não cobertas poderão ocupar a área correspondente ao recuo frontal nas zonas mistas, desde que mantenham a taxa de permeabilidade.

Parágrafo Único. As rampas e escadas de acesso às edificações não poderão estar localizadas sobre os recuos, se estiverem acima do RN da edificação.

Padrões de Acessibilidade

Art. 101. Ficam definidos padrões para acessibilidade nas edificações para aprovação de projetos de natureza arquitetônica ou urbanística, de acordo com as seguintes definições:

I - Acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte por pessoa portadora de deficiência ou mobilidade reduzida.

II - Barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança ou a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso a informação.

III - Edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, por empresas prestadoras de serviços públicos (municipal, estadual ou federal).

IV - Edificações de uso coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde, inclusive as edificações de prestação de serviços de atividades da mesma natureza.

V - Edificações de uso privado: aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar.

VI - Desenho Universal: concepção de espaços, artefatos e produtos que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável.

§ 1º As condições gerais poderão ser orientadas pela NBR 9050, ou a que venha substituí-la ou complementá-la observando-se o seguinte:

1 - A construção de edificações de uso público e coletivo deve garantir, pelo menos, um dos acessos ao seu interior, livre de barreiras e de obstáculos, que impeçam ou dificultem a acessibilidade, e deverão possuir sanitários destinados ao uso de pessoa portadora de deficiência.

2 - A construção de edificações de uso privado multifamiliar e coletivo devem atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público.

§ 2º Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de equipamento eletromecânico de deslocamento vertical para uso de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Neste caso, deverá ser especificado em planta baixa, o local reservado para instalação de equipamento eletromecânico.

Processo Construtivo

Art. 102. As fundações, estruturas, lajes, coberturas, paredes e acabamentos serão projetados, calculados e executados de acordo com as respectivas normas e técnicas oficiais.

Art. 103. As fundações, os componentes estruturais, as coberturas e as paredes serão completamente independentes das edificações vizinhas já existentes e deverão sofrer interrupção na linha de divisa.

§1º A cobertura, quando comum a edificações agrupadas horizontalmente, será dotada de estrutura independente para cada unidade autônoma e a parede divisória deverá ultrapassar o teto chegando até a altura do último elemento da cobertura, de forma que haja total separação entre os forros.

§2º O proprietário lindeiro deverá obrigatoriamente dar passagem às águas pluviais do lote vizinho, quando houver necessidade e a juízo da Prefeitura, com instalações de canos de PVC, de até 150 milímetros, correndo todas as despesas por conta do beneficiado.

Art. 104. A estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade, o conforto térmico e acústico de edificação dos seus compartimentos e do usuário serão assegurados pelo adequado emprego e dimensionamento dos materiais.

Art. 105. A Prefeitura poderá impedir o emprego de material, instalação ou equipamento considerado inadequado ou com defeito que possa comprometer as condições mencionadas no artigo anterior.

Art. 106. No cálculo das fundações serão obrigatoriamente consideradas os seus efeitos para com as edificações vizinhas e os logradouros públicos ou as instalações de serviços públicos.

Art. 107. A fundação, qualquer que seja o seu tipo, deverá ficar situada inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo, em nenhuma hipótese, avançar sobre o passeio do logradouro ou sobre os imóveis vizinhos.

Art. 108. Nos compartimentos sanitários deverá ser assegurada a ventilação.

Art. 109. Nas edificações implantadas no alinhamento dos logradouros, as águas pluviais provenientes dos telhados, marquises e outros locais voltados para o logradouro, deverão ser captadas em calhas e condutores para despejo na sarjeta do logradouro, passando sob os passeios.

Muros, Calçadas e Passeios

Art. 110. A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 111. Os terrenos baldios nas ruas pavimentadas deverão ser fechados com muros.

Art. 112. Os proprietários dos imóveis, que tenham frente para logradouro público pavimentado ou dotado de meio fio, são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

Parágrafo Único. Os parâmetros para execução das calçadas estão dispostos no Anexo VII.

Marquises e Balanços

Art. 113. As marquises nas fachadas de edifícios construídos no alinhamento de logradouro deverão obedecer às seguintes exigências:

I - Fazer sempre parte integrante da fachada como elemento estético;

II - Ter sempre largura 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) inferior a do passeio e, seja qual for o caso, balanço máximo de 3,00 m (três metros);

III - Não apresentar quaisquer de seus elementos estruturais ou decorativos abaixo da cota de 3,00 m (três metros) em relação ao

nível do passeio, salvo no caso de consolos, os quais, junto à parede, poderão ter sua cota reduzida para 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV - Não prejudicar a arborização e a iluminação pública nem ocultar placas de nomenclatura e outras indicações oficiais dos logradouros;

V - Serem construídas de material incombustíveis e resistente à ação do tempo;

I - Ter, na face superior, caimento em direção à fachada do edifício, junto à qual será convenientemente disposta calha provida de condutores para coletar e encaminhar as águas sob o passeio até a sarjeta do logradouro;

VII - Ser provida de cobertura protetora, quando revestidas de vidro estilhaçável ou de material quebrável;

VIII - Ser construída, até a linha da divisa das respectivas fachadas, a fim de evitar qualquer solução de continuidade entre as marquises contíguas.

§1º As marquises da mesma quadra terão altura e balanço uniforme, salvo se o logradouro for acentuadamente em declive.

§2º Nas quadras onde já existirem marquises construídas conforme esta Lei, serão adotados a altura e o balanço de uma delas para padrão das que de futuro ali se construírem.

§3º Não sendo aconselhável, por motivos estéticos, a reprodução das características lineares de marquises já existentes, o órgão competente da Prefeitura poderá adotar outras como padrão;

§4º Quando construídas em logradouros de grande declividade, as marquises compor-se-ão de tantos seguimentos horizontais quantos forem conveniente.

Art. 114. Nas edificações a serem construídas em lotes localizados em logradouros onde é obrigatório o recuo frontal e onde o pavimento térreo destina-se a comércio, poderão ser construídas marquises nas suas fachadas, observando os seguintes requisitos:

I - Ter a altura máxima do pavimento térreo;

II - Ter balanço máximo de 3,00 m (três metros).

Parágrafo Único. Para proteção das entradas de edifícios exclusivamente residenciais serão permitidas pequenas marquises.

Art. 115. Será permitido o avanço sobre o logradouro ou recuos de elementos de proteção e/ou composição de fachadas até a largura máxima de 0,60 m (sessenta centímetros), acima do primeiro pavimento (térreo).

Art. 116. Será permitida a existência de varandas privativas abertas em balanço, sobre o recuo frontal e/ou logradouro, quando atendido os seguintes requisitos:

I - Ter sempre largura 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) inferior a do passeio, seja qual for o caso balanço máximo de 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) e altura mínima igual a do primeiro pavimento (térreo);

II - Não ser utilizada como circulação obrigatória;

III- Quando sobre o logradouro a altura mínima for igual a do pavimento térreo.

Parágrafo Único. No que se refere o presente artigo a área compreendida sobre o balanço não terá fechamentos laterais e sua utilização será permitida desde que não implique em qualquer fechamento.

Esgotos Sanitários

Art. 117. É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes de água e esgoto existentes na vias públicas onde se situar a edificação.

§1º Nos locais onde não houver rede de esgoto, as edificações poderão ser dotadas de fossas sépticas, as quais deverão estar localizadas dentro do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio, atendidas ainda as seguintes condições: (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

I - o sistema de tratamento deverá ser do tipo fossa-filtro-sumidouro, a ser construído pelo morador/responsável pela residência, conforme estabelecido pela norma técnica NBR 07229/1993; (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

II - o sistema deverá ser esgotado semestralmente/anualmente (conforme projeto) por caminhão do tipo “limpa-fossa”. (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

§2º A liberação do habite-se fica condicionada à comprovação da construção da fossa séptica em consonância com as normas técnicas previstas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)

Edificações Residenciais

Residências Geminadas

Art. 118. Residências geminadas são 02 (duas) unidades de moradia contínuas, que possuem uma parede comum.

Art. 119. Será permitida, em cada lote, a edificação de no máximo 02 (duas) casas geminadas, desde que satisfaçam às seguintes condições:

I - Constituírem, especialmente no seu aspecto estético, uma unidade arquitetônica definida;

II - A parede comum às residências deverá ser de alvenaria, com espessura mínima de 0,25 cm (vinte e cinco centímetros), alcançando o ponto mais alto de cobertura;

III - Cada uma das unidades deverá obedecer às demais normas estabelecidas por esta Lei;

IV - Seja indicada no projeto a fração ideal de terreno de cada unidade, que não poderá ser inferior a 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo Único. Para os loteamentos aprovados até a entrada em vigor do PDP, a fração mínima de terreno de cada unidade é de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 120. A propriedade das residências geminadas só poderá ser desmembrada quando cada unidade:

I - Tiver área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros); *(Redação dada pela Lei Complementar nº 85, de 2014)*

Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 121. Residências em série transversais ao alinhamento predial são o agrupamento de 03 (três) ou mais moradias cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso, não podendo a razão ser inferior a 01 (uma) unidade residencial por 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 85, de 2014)*

§1º Para os loteamentos aprovados até a entrada em vigor do PDP, a razão mínima é de 01 (uma) unidade residencial por 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)*

§2º As residências em série transversais deverão obedecer ao teor da Lei Federal nº 4.591/1964. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)*

§3º As residências em série transversais não poderão ser convertidas em loteamentos posteriormente, exceto se obedecerem aos padrões urbanísticos estipulados pelo Plano Diretor Participativo para tal finalidade. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)*

§4º O município poderá limitar a quantidade de unidades habitacionais em razão dos equipamentos públicos existentes, considerando estrutura urbana instalada. A limitação pode ser afastada em razão de compensações urbanísticas a serem

realizadas pelo empreendedor. (Redação dada pela Lei Complementar nº 93, de 2016)**Art. 122.** As edificações de residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I - O acesso se fará por um corredor que terá largura mínima de:

a) 4,00 m (quatro metros) quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso;

b) 6,00 m (seis metros) quando as edificações estiverem dispostas de ambos os lados do corredor.

II - Quando houver mais de 5 (cinco) moradias no mesmo alinhamento, será feito um bolsão retorno, cujo diâmetro deverá ser igual a 2 (duas) vezes a largura do corredor de acesso;

III - Cada conjunto de 6 (seis) unidades ou mais terá uma área correspondente à projeção de uma moradia destinada a "play ground" e/ou área de lazer de uso comum;

IV - Cada uma das unidades deverá obedecer às demais normas estabelecidas pelo PDP;

V - O terreno deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou de um condomínio;

VI - A execução das obras de infraestrutura do condomínio é de responsabilidade do empreendedor, sendo-lhe exigidas as mesmas obras definidas para parcelamento do solo;

VII - Deve ser garantida medição individual por unidade autônoma dos serviços de água, esgoto e energia;

VIII - A manutenção da infraestrutura instalada, das vias de circulação e das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos, a partir do registro do condomínio no Cartório, é de responsabilidade dos condôminos, ficando responsável o empreendedor pelas unidades ainda não alienadas.

Escadas e Rampas

Art. 123. As escadas, com exceção dos templos religiosos, terão as seguintes larguras mínimas:

I - 0,90 m (noventa centímetros) em edifícios residenciais unifamiliares;

II - 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em edifícios residenciais e comerciais com até 03 (três) pavimentos;

III - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em edificações de mais de 03 (três) pavimentos;

IV - 2,00 m (dois metros) em edificações destinadas a local de reunião, para até 200 (duzentas) pessoas, devendo ser acrescida de 1,00 cm (um centímetro) por pessoa, que exceder este número.

§1º No caso da edificação possuir elevador, ou rampa a largura mínima da escada poderá ser reduzida para 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§2º Sempre que a largura da escada ultrapassar 3,00 m (três metros), será obrigatória a subdivisão por corrimão intermediários de tal forma que a subdivisão resultante não ultrapasse a largura de 2,00 m (dois metros).

§3º A largura mínima poderá ser reduzida para 0,90 m (noventa centímetros), quando se tratar de escada de serviço, em edificações que disponham de outro acesso vertical por escada.

Art. 124. Nos edifícios destinados a local a reunião não serão permitidas escadas com trecho de leque.

§1º As dimensões para os degraus serão:

a) Para o uso coletivo e privativo, altura máxima de 0,17 m (dezessete centímetros);

b) Para uso de serviço, altura máxima de 0,19 m (dezenove centímetros) e largura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros).

§2º Nas escadas em leque, a largura mínima do degrau será de 0,07m (sete centímetros) devendo, a 0,50 m (cinquenta centímetros) do bordo interno, apresentar as dimensões fixadas do presente artigo.

§3º Sempre que o número de degraus exceder 19 (dezenove), deverá ser intercalado patamar com profundidade mínima igual à largura da escada.

Art. 125. As escadas de edificações deverão dispor de passagem com altura livre de 2,00 m (dois metros) do acesso à escada.

Art. 126. Nos edifícios onde houver obrigatoriedade de elevador, a escada em todos os pavimentos, deverá ter comunicação direta com o hall social e de serviço.

Art. 127. Serão admitidas rampas de acesso, internas ou externas, desde que atendam ao seguinte:

I - Deverão ser de material incombustível ou tratadas para tal;

II - O piso deverá ser antiderrapante;

III - A inclinação máxima será de 15% (quinze por cento);

IV - A largura mínima deverá ser de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

V - A altura mínima livre deverá ser de 2,00 m (dois metros).