LEI COMPLEMENTAR Nº 158/2010
(19 de novembro de 2010)

Autógrafo nº 050/2010
Projeto de Lei Complementar nº 007/2010
Autor: Executivo Municipal

Dispõe sobre: "CÓDIGO DE OBRAS E URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FRANCO DA ROCHA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, MARCIO CECCHETTINI, na qualidade de Prefeito do Município de Franco da Rocha, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
Das disposições preliminares

CAPÍTULO I
Da aplicação e finalidade do Código

Artigo 1º. Esta Lei Complementar institui o Código de Obras do Município de Franco da Rocha, estabelecendo normas sobre projeto de licenciamento, fiscalização, execução de edificações, construções complementares e parcelamento do solo urbano no Município, sem prejuízo das exigências previstas no Plano Diretor e legislação pertinente ao zoneamento, uso e ocupação do solo.

Artigo 2º. As normas deste Código têm por finalidade garantir a segurança, higiene, funcionalidade, estética das obras, o pleno desenvolvimento urbano e função social da propriedade.

CAPÍTULO II

Das licenças e alvarás

Artigo 3º. Todas as obras de terraplenagem, drenagem, muro de arrimo, edificação nova, demolição total, ampliação, reforma, modificação de edificações e parcelamento do solo dependerão de prévia aprovação dos respectivos projetos e expedição dos pertinentes alvarás pela Prefeitura.

Parágrafo único. Para a análise de projetos de parcelamento de solo situados em zona urbana do município de Franco da Rocha, que objetivem a implantação de empreendimentos residenciais, industriais e comerciais é imprescindível a apresentação de Certidão de Uso do Solo, sem prejuízo dos demais casos em que a Administração entender necessário.

Artigo 4º. Os projetos submetidos à apreciação da Prefeitura serão elaborados rigorosamente de acordo com as normas deste Código, com aplicação supletiva das legislações Federal e Estadual pertinentes, das normas técnicas da ABNT, das normas das concessionárias de serviços públicos, Corpo de Bombeiros e entidades Federais e Estaduais de controle da poluição do ar e das águas e Plano Diretor Municipal.

Artigo 5º. Todos os estabelecimentos comerciais, prédios públicos e industriais, deverão ter acesso para pessoas portadoras de deficiência, segundo normas dispostas na Legislação de Obras e Edificações do Município de Franco da Rocha, bem como as recomendações da NBR-9050, das Normas de Adequação das Edificações à Pessoa Deficiente e das Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Parágrafo único. Estão dispensados de adequação ao acesso para pessoas deficientes os estabelecimentos mencionados no caput em que a estrutura, por sua antiguidade, não comporte a obra.

Artigo 6º. A execução da obra ou empreendimento deverá seguir com absoluto rigor e

fidelidade o projeto aprovado.

Artigo 7º. O projeto e a execução deverão ter um profissional responsável, devidamente habilitado perante o CREA e inscrito no registro da Prefeitura.

Artigo 8º. A Prefeitura fiscalizará os serviços de terraplenagem, drenagem, edificação nova, demolição, acréscimos e reforma a fim de garantir que as obras observem rigorosamente o projeto previamente aprovado.

Artigo 9º. A aprovação dos projetos e expedição de alvarás serão precedidas do pagamento de taxa de licença para execução de obras particulares.

Parágrafo único. A taxa de licença poderá ser parcelada em até 6 (seis) vezes, desde que o valor das parcelas não seja menor que o valor mínimo estipulado pelo Código Tributário para os demais parcelamentos tributários.

Artigo 10. As informações inverídicas ou que evidenciem intenção dolosa de burla à Lei, lançadas em projetos aprovados, constatados em vistoria realizada, em qualquer fase da obra, acarretarão a cassação automática do alvará expedido, sem prejuízo da aplicação de outras sanções legalmente previstas, garantindo ao infrator o direito a ampla defesa em prévio e regular processo investigatório.

Artigo 11. Ao proprietário e ao responsável técnico pela execução da obra, cabe a responsabilidade exclusiva e solidária, pelos danos que causem ou venham a causar a terceiros.

Artigo 12. Ao Setor de Aprovação de Projetos, ou ao órgão que vier a substituí-lo, compete cumprir as disposições deste código, sob pena de responsabilidade, inclusive pela aprovação de projetos e expedição de alvarás com violação das normas estabelecidas.

CAPÍTULO III

Do profissional legalmente habilitado para projetar, calcular e construir

Artigo 13. Consideram-se legalmente habilitados para projetar, calcular e construir, os profissionais que satisfizerem as exigências da legislação federal pertinente e estiverem devidamente registrados na Prefeitura do Município de Franco da Rocha.

§ 1º. As empresas e profissionais legalmente habilitados obterão o competente registro na Prefeitura de Franco da Rocha.

§ 2º. Os profissionais habilitados deverão anexar ao requerimento os seguintes documentos:

I - cópia da prova de quitação da anuidade do CREA do ano vigente;

II - cópia da carteira profissional expedida ou visada pelo CREA;

III - cópia da prova de pagamento dos impostos municipais relativos ao exercício profissional ou prova de inscrição municipal para o pagamento dos referidos impostos;

IV - cópia do comprovante de endereço profissional;

V - número de telefone para contato.

§ 3º. As empresas habilitadas deverão anexar ao requerimento os seguintes documentos:

I - cópia da prova de quitação da anuidade do CREA do ano vigente;

II - cópia da carteira profissional do responsável, expedida ou visada pelo CREA ou contrato de prestação de serviços;

III - cópia do registro da empresa no CREA;

IV - cópia do contrato social da empresa;

V - cópia da prova de pagamentos dos impostos municipais relativos ao exercício profissional

ou prova de inscrição municipal para o pagamento dos referidos impostos.

§ 4º. O profissional habilitado deverá apresentar prova de que se encontra regularmente licenciado para projetar, para construir ou projetar e construir neste Município.

Artigo 14. Os projetos, memoriais, cálculos, especificações, desenhos, laudos técnicos, gráficos, bem como a execução das obras e suas instalações complementares, são de exclusiva responsabilidade do profissional que os elabora e as dirige.

Artigo 15. Todos os requerimentos, projetos, memoriais, cálculos, especificações, desenhos, laudos técnicos, gráficos, submetidos à aprovação da Prefeitura deverão ser assinados pelos profissionais responsáveis e pelos proprietários ou seus procuradores legais.

Artigo 16. Sobre as assinaturas dos profissionais deverão constar os títulos do profissional, número de registro no CREA e na Prefeitura, bem como a indicação da anotação da responsabilidade técnica - ART pelo projeto arquitetônico, pelo projeto e cálculo estrutural, pela execução da obra, pelo projeto e execução de instalações elétrica e hidráulica, quando for o caso.

Artigo 17. É obrigatória a colocação, na obra, em lugar visível, de placa com as indicações de nome do profissional, título, número de registro no CREA e na Prefeitura, endereço, responsabilidade, número do Alvará de execução e número da ART.

Parágrafo único. A placa deverá ter como medida padrão o mínimo permitido de 0,60 x 0,80m.

CAPÍTULO IV
Da fiscalização

Artigo 18. A Prefeitura fiscalizará a execução das obras particulares, de modo a fazer observar as prescrições legais.

Artigo 19. Para fins de documentação de que a obra está licenciada e para os efeitos de fiscalização, o alvará de execução e os projetos aprovados serão permanentemente

conservados na obra, protegidos da ação do tempo e em local facilmente acessível aos agentes fiscalizadores da Prefeitura.

Artigo 20. O Agente Administrativo, mediante apresentação de sua identidade funcional, deverá ter imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

Artigo 21. Verificada a infração a qualquer dos dispositivos deste Código, será lavrado, imediatamente, o respectivo Auto de Infração e Notificação, modelo oficial, que conterá, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

I - dia, mês e ano, hora e local da infração;

II - nome e endereço do infrator ou o responsável pela obra;

III - descrição do fato determinante da infração;

IV - dispositivo infringido;

V - assinatura de quem lavrou o Auto de Infração, com nome legível e cargo que ocupa;

VI - assinatura do infrator ou daquele que o represente, sendo que, em caso de recusa, haverá averbação no Auto pela autoridade que a lavrou.

Parágrafo único. A lavratura do Auto de Infração e Notificação independe de testemunhas.

Artigo 22. A Prefeitura poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza e ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Auto de Vistoria, para constatar sua conveniente conservação e utilização, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde e segurança de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções.

Artigo 23. Os agentes do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo terão livre ingresso, mediante apresentação de sua identificação funcional, nas edificações para as fiscalizações de rotina.

Parágrafo único. Qualquer irregularidade constatada será comunicada ao órgão competente da Prefeitura, que tomará as providências cabíveis.

CAPÍTULO V
Das infrações e penalidades

Artigo 24. As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, aplicáveis isolada ou simultaneamente:

I - advertência;
II - embargo;
III - multa;
IV - demolição ou desmonte.

Artigo 25. As penalidades previstas no artigo anterior serão aplicadas da seguinte forma:

I - EMBARGO: para obras que estiverem sendo executadas sem o competente alvará de execução, em desacordo com a planta aprovada, ou sem observância do alinhamento estabelecido;

II - MULTA: calculada sempre com base na Unidade Fiscal do Município e aplicada quando o infrator for o proprietário da obra, na seguinte conformidade:

a) multa de 1 (uma) vez a Unidade Fiscal do Município, para cada 1 m² (um metro quadrado) de construção ou fração, em caso de ocupação de edificação sem Auto de Vistoria (Habite-se), renovável a cada 60 (sessenta) dias, em caso de não regularização;

b) multa de 1 (uma) vez a Unidade Fiscal do Município, por infrações aos demais artigos deste Código e por metro quadrado de área ocupacional do lote, desde que outra específica não for cominada.

III - DEMOLIÇÃO OU DESMONTE: efetuada, total ou parcialmente, quando a obra estiver em desacordo com o estabelecido neste Código, que esteja situada em área irregular ou clandestina e que não possa ser colocada em concordância com seus dispositivos.

a) no caso de demolição ou desmonte, esgotadas as diligências de caráter administrativo ou a qualquer tempo, sem prejuízos da incidência de multa, poderão ser tomadas providências judiciais cabíveis para fornecimento de força policial, em casos de resistência.

b) realizadas as obras de demolição ou desmonte pela Prefeitura, esta cobrará do infrator o seu valor, acrescido de 40% (quarenta por cento) a título de taxa de administração.

IV - ADVERTÊNCIAS: Comunicação ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, na constatação das seguintes irregularidades profissionais:

a) quando apresentar projeto em flagrante desacordo com as disposições deste Código ou com o local a ser edificado;

b) quando modificar o projeto aprovado sem solicitar as modificações ao órgão competente da Prefeitura;

c) quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença para executar (Alvará de Execução), ainda que as mesmas estejam em conformidade com este Código;

d) quando proceder a alterações na obra que contrariem dispositivos deste Código;

e) quando, em face de sindicância, e/ou parecer do Órgão de Classe, for constatado ter

cometido erros ou imperícias na execução das obras;

f) quando for autuado em flagrante na tentativa de suborno ou for apurado, por sindicância, ter subornado servidor público, ou quando for condenado pela justiça por atos praticados contra o interesse da Prefeitura, decorrentes da atividade profissional.

V - SUSPENSÃO: No caso de reincidência de infração, o profissional responsável pela obra poderá ter suspensa sua atividade no Município de Franco da Rocha, podendo o prazo da suspensão variar entre dois e vinte e quatro meses.

Artigo 26. Verificada a irregularidade da obra, será o proprietário do imóvel notificado para, no prazo de 60 (sessenta) dias, providenciar a regularização, sem prejuízo da aplicação de embargo ou multa.

§ 1º. Na hipótese de a obra embargada encontrar-se apenas no alicerce e nele permanecer paralisada, o infrator deverá pagar a multa até o limite de prazo estabelecido no "caput" deste artigo.

§ 2º. Será devida, em caso de prosseguimento da obra embargada multa diária correspondente a 5 (cinco) vezes a Unidade Fiscal do Município, a partir da data do embargo até o protocolamento do pedido de regularização.

TÍTULO II
Do parcelamento do solo

CAPÍTULO I
Das disposições Gerais

Artigo 27. O parcelamento do solo urbano do Município de Franco da Rocha será regido por este Código, tendo em vista o desenvolvimento urbano, que tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e a garantia de seus habitantes.

Artigo 28. O parcelamento do solo para fins urbanos, na zona urbana ou de expansão urbana,

caracterizada por plano de loteamento, de desmembramento, fracionamento ou por desdobro de lote, está sujeito às disposições desta Lei, do Plano Diretor do Município e das Legislações Federal e Estadual pertinentes.

Artigo 29. Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - parcelamento - Retalhamento do solo para fins urbanos através de loteamento, e desmembramento, remembramento e desdobro;

II - gleba - É a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;

III - loteamento - É a subdivisão de gleba em lotes à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento ou modificação de vias existentes;

IV - desmembramento - É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento modificação ou ampliação dos já existentes;

V - fracionamento - É o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento regularmente aprovado, quando resultar em mais de duas unidades;

VI - desdobro - É o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento regularmente aprovado, quando resultar em duas unidades;

VII - arruamento - É o parcelamento do solo em quadras, mediante abertura de vias oficiais de circulação de veículos, resultante de plano aprovado;

VIII - lote - É a porção de terreno resultante de loteamento, ou desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;

IX - remanejamento de Lotes - É dar nova configuração geométrica aos lotes de uma ou mais quadras resultantes de loteamento ou desmembramento, devidamente aprovado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros

públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

X - remembramento de glebas ou lotes - É a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para formação de novas glebas ou lotes;

XI - quadra - É a área de terreno delimitada em pelo menos uma das faces por vias oficiais de circulação de veículos, podendo, ainda, quando proveniente de plano de arruamento aprovado, ter como limites as divisas deste mesmo arruamento;

XII - logradouro público - É a denominação genérica de qualquer via, rua, alameda, praça, largo, travessa, beco, jardim, ladeira, parque, viaduto, ponte, galeria, rodovia, estrada ou caminho;

XIII - via de circulação - É todo logradouro destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, sendo que:
a) via particular - É a via de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;
b) via oficial - É a via de domínio publico aceita, declarada ou reconhecida pela Prefeitura como sistema viário do Município.

XIV - equipamentos urbanos - consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviço de coleta e tratamento de esgotos, energia elétrica, coletor de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, pavimentação, guias, sarjetas e canalizações;

XV - equipamentos comunitários - consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, lazer e similares.

Artigo 30. Somente será admitido o parcelamento do solo urbano para fins urbanos em zona urbana ou de expansão urbana assim definidas por Lei Municipal.

Artigo 31. Não será permitido o parcelamento do solo urbano:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências especificas das autoridades competentes, em conformidade com a Resolução SNM nº 036, de 14/05/81;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Artigo 32. Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição, em lotes resultantes de loteamento ou desmembramento não aprovados pela Prefeitura.

Artigo 33. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados, sem prévia licença da Prefeitura.

CAPÍTULO II
Dos requisitos técnicos e urbanísticos para arruamento e loteamento

Artigo 34. O loteamento deverá atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, limitado ao disposto no artigo 39 desta Lei;

II - os lotes deverão obedecer a área mínima e demais medidas determinadas no Anexo 7 do

Plano Diretor, salvo quando a legislação estadual ou federal determinar maiores exigências ou quando o loteamento se destinar à urbanização especifica ou edificação de conjunto habitacional de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes ou ainda quando se tratar de lotes oriundos de loteamentos aprovados anteriormente à vigência do Plano Diretor do Município, devendo, para este caso, ser observada a Legislação Federal que regula a matéria;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação especifica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Artigo 35. O Poder Público Municipal poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, conforme inciso XIV do artigo 29 desta Lei.

CAPÍTULO III
Do projeto de arruamento e loteamento

Artigo 36. A elaboração do plano de arruamento e loteamento será precedida pela fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do proprietário da área de terreno ou de seu representante legal, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - Certidão de Uso do Solo;

II - 1 (uma) via da planta de situação da área, sobreposta à foto aérea, sem escala e orientação do norte magnético, que permita o perfeito reconhecimento e localização da área objeto do pedido;

III - 1 (uma) via da plantas do imóvel em escala 1:1.000 assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado, registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:

a) localização dos cursos d'água;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) as vias existentes e de arruamento vizinhos lindeiros à área objeto do pedido de diretrizes;

d) levantamento e locação da vegetação existente;

e) construções existentes;

f) Indicação nas vias lindeiras da área objeto do pedido a existência de água, luz e esgoto, guias e sarjetas e pavimentação.

IV - título de propriedade;

V - certidão Negativa dos Tributos municipais que incidam sobre a área.

Parágrafo único. Quando o interessado for proprietário de maior área do que aquela objeto de arruamento ou de loteamento, as plantas referidas no inciso III deste artigo deverão abranger a totalidade do imóvel.

Artigo 37. A fixação de diretrizes pela Prefeitura constará de:

I - características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequadas aos planos e projetos viários do Município e às condições legais, de acordo com a projeção prevista no Plano Diretor do Município;

II - características, dimensionamento e localização de áreas verdes, de recreio ou lazer até o máximo de 1/3 (um terço) do total exigido por lei;

III - características, dimensionamento e localização de áreas para a implantação de equipamentos comunitários, localizadas em pontos estratégicos do loteamento, de fácil acesso aos moradores, protegidas contra os efeitos erosivos do solo, devendo, obrigatoriamente ter ao menos 50% (cinqüenta por cento) da sua totalidade situadas em área

com declividade máxima de 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação através de obras de terraplanagem, quando for o caso, sem ônus para o Poder Publico.

IV - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público;

V - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.

§1º. A Prefeitura terá um prazo de 60 (sessenta) dias para expedir as diretrizes.

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da sua expedição.

Artigo 38. O plano de arruamento e loteamento submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes pré-estabelecidas, e após anuência das Secretarias Estaduais representadas pelo GRAPROHAB, será apresentado em 7 (sete) vias na escala de 1:1.000 e em 3 (três) vias na escala de 1:5.000 assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado, e 1 (uma) cópia do arquivo digital em DWG contendo:

I - projeto geral de arruamento caracterizado por:
a) curvas de nível de metro em metro georeferenciadas;
b) vias de circulação;
c) áreas verdes e áreas recreio ou lazer e áreas para equipamentos comunitários;
d) quadras e o respectivo parcelamento em lotes;
e) indicação gráfica do recuo mínimo de frente, lateral e fundos dos lotes;
f) cotas de todas as linhas divisórias;
g) as áreas em metros quadrados de cada lote;
h) indicação das servidões, faixa de domínio e restrições que eventualmente gravem o imóvel do empreendimento;
i) indicação das marcas de alinhamento e nivelamento, localizadas nos ângulos das curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;

j) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

II - perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação, na escala horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100;

III - projeto de execução do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e determinando dimensionamento e os caimentos de coletores, boca de lobo, locais de lançamento, formas de prevenção dos efeitos da erosão e demais equipamentos;

IV - projeto de execução do sistema de distribuição de água potável e respectiva rede, obedecendo as medidas padrões e normas da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, que dará no projeto o visto de aprovação;

V - projeto de contenção e proteção de margens de córregos com outorga do DAEE, quando a situação assim exigir;

VI - projeto de terraplanagem com cálculo dos volumes de corte e aterro;

VII - projeto de sistema de coleta e tratamento de esgoto segundo padrões e normas da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, que dará no projeto o visto de aprovação;

VIII - projeto de execução de guias e sarjetas das vias de circulação, que deverão ser protegidos contra a erosão por faixas de grama ou vegetação similar plantadas no passeio, paralelamente às guias, na largura mínima de 1 (um) metro;

IX - projeto de execução de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;

X - cronograma de execução das obras;

XI - planta e memorial descritivo das áreas que passarão a domínio publico;

XII - projeto de execução da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública de acordo com as exigências da Concessionária de Serviços Públicos local.

XIII - projeto de execução de pavimentação das vias de circulação e vielas de pedestres quando enquadrados no § 2º do artigo 41.

XIV - Projeto de Arborização viária;

XV - Anuência prévia do Estado dos termos do Artigo 13 da Lei Federal nº 6.766/79, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.785/99;

§ 1º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características, indicando, se for o caso, se os lotes terão destinação exclusivamente industrial, residencial ou outras;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas, que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento no Cartório Imobiliário da Comarca de Franco da Rocha;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de entidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

§ 2º. A apresentação dos projetos, que compõem o plano de arruamento e loteamento, deverão obedecer às normas e especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 3º. O prazo para aprovação do projeto e expedição do alvará é de 90 (noventa) dias a contar da data do protocolo do requerimento de apresentação do plano de parcelamento pretendido,

ou da data do atendimento de eventuais exigências de ordem técnica.

§ 4º. As eventuais exigências para atendimento às disposições técnicas e legais necessárias à aprovação do projeto e expedição do alvará, oriundas da análise do Plano Geral de Parcelamento, deverão ser comunicadas de uma única vez pela Prefeitura ao loteador, por escrito, ressalvadas as exigências supervenientes.

Artigo 39. Da área total, objeto do plano de arruamento, serão destinados, no mínimo:

I - 15% (quinze por cento) para as vias de circulação;

II - 10% (dez por cento) para as áreas verdes;

III - 5% (cinco por cento) para as áreas de equipamentos comunitários institucional;

IV - 5% (cinco por cento) para sistema de recreio ou lazer.

§ 1º. Quando, após o traçado de arruamento, verificar-se que a área destinada ao sistema viário não atingir o percentual de 15% (quinze por cento), a área de arruamento faltante deverá ser incorporada às áreas mencionadas no inciso II.

§ 2º. Quando se tratar de plano de arruamento ou loteamento de finalidade industrial, a destinação no projeto, para área de equipamentos comunitários previstas no inciso III, do "caput" deste artigo, será no mínimo, de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) da área do projeto, desde que o restante da percentagem seja distribuído em outras áreas publicas ou de preservação permanente municipal.

§ 3º. A percentagem de áreas públicas previstas no "caput" deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida para 30% (trinta por cento).

Artigo 40. As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas

para as vias de circulação, em plano de arruamento, são as constantes do capítulo VII desta Lei.

Artigo 41. Nos planos de arruamento, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00m (quatrocentos metros), exceto nos loteamentos destinados a indústrias, cujo comprimento das quadras poderá chegar até o limite de 500,00m (quinhentos metros) ou quando as quadras forem limítrofes a áreas publicas, ficando a cargo do departamento técnico municipal suprimi-las quando as julgarem desnecessárias.

§ 1º. As quadras serão divididas obrigatoriamente a cada 200,00m (duzentos metros), por vias de circulação de pedestres com largura igual ou superior a 4,00m (quatro metros).

§ 2º. As vias a que se refere o parágrafo anterior, não poderão servir de acesso a nenhum lote e deverão ser providas de dispositivos adequados para o escoamento de águas pluviais e de escadaria, quando estiverem em rampa superior a 15% (quinze por cento).

§ 3º. Nas vias a que se referem os parágrafos anteriores não será permitido estacionamento de veículos.

Artigo 42. Nos planos de loteamento nenhum lote poderá:

I - distanciar mais de 400,00m (quatrocentos metros) de uma via principal, medida na distancia ao longo do eixo da via que lhe dá acesso;

II - ter frente para via de circulação de largura inferior a 12,00m (doze metros) exceto em vias "cul de sac", ou em vias já existentes, desde que a largura da mesma seja igual ou superior a 10,00m (dez metros).

Artigo 43. Os lotes deverão observar a área mínima e frente mínima definidas no Plano Diretor, conforme a localidade, exceção feita àqueles oriundos de loteamentos aprovados anteriormente a sua vigência.

Parágrafo único. As construções ainda a serem realizadas em loteamentos industriais deverão

observar ar os recuos mínimos de 3,00m (três metros) de frente, 1,5m (um metro e meio) de ambos os lados e fundos, com ocupação de 80% e coeficiente 3 (três) de aproveitamento.

Artigo 44. As obras e serviços previstos nos planos de arruamento e loteamento, bem como quaisquer outros decorrentes desta Lei, serão de inteira responsabilidade do loteador, que deverá garantir a sua execução, mediante a:

I - Caução, documentada através de escritura de Declaração de Assunção de Compromisso de 40% (quarenta por cento) dos lotes do próprio empreendimento, os quais serão de livre escolha da Prefeitura; ou,

II - Fiança Bancária; ou,

III - Hipoteca de Imóveis próprios no Município; ou,

IV - Seguro Obra; ou,

V - Depósito ou caução de títulos da dívida pública; ou

VI - outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 1º. A garantia prevista no parágrafo anterior atenderá aos seguintes preceitos:

I - O valor da garantia oferecida deverá ser igual ou superior ao valor orçado no cronograma físico-financeiro de execução da infraestrutura, elaborado com base nos custos de obras de infraestrutura urbana divulgada pela Prefeitura de São Paulo através da SIURB - Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obra.

II - A assinatura do instrumento de garantia de execução da infraestrutura pelo loteador é indispensável para a expedição da licença urbanística;

III - No caso da execução das obras por etapas devidamente previstas no cronograma físico-financeiro, a garantia da infraestrutura será exigida para todo empreendimento.

§ 2º. No Decreto de Aprovação, bem como no Instrumento de Garantia definida pelo município, deverá constar especificamente todas as obras e melhoramentos previstos no plano de execução de obras que o Loteador fica obrigado a executar no prazo fixado nos termos desta Lei.

§ 3º. Findo o prazo referido nesta Lei, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura poderá executá-las, promovendo a execução competente para adjudicar ao seu patrimônio o objeto da garantia oferecida e constante do "caput" deste artigo.

§ 4º. Pagos os emolumentos devidos e consolidado o instrumento de garantia referida no "caput" deste artigo, a Prefeitura expedirá o Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento.

§ 5º. Registrado o Loteamento e expedida a Licença Ambiental pelo órgão Estadual competente, a Municipalidade expedirá a ordem de inicio para implantação dos serviços de infraestrutura.

Artigo 45. Expedido pela Prefeitura o respectivo Decreto de Aprovação, o loteador deverá, obedecidas às disposições da legislação federal pertinente, proceder o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura comprovante apto a sua confirmação.

Artigo 46. Aprovado o plano e expedido o Alvará de execução das obras, o loteador comunicará por escrito, à Prefeitura, o início efetivo das obras e o responsável técnico pelos serviços.

Artigo 47. O prazo máximo para início das obras é de 6 (seis) meses, a contar da expedição da licença para a execução das obras, caracterizado o seu início pela terraplenagem da área.

Artigo 48. O prazo para término das obras é de até 4 (quatro) anos, a contar da expedição do Decreto de Aprovação e ordem de início para implantação dos serviços, devendo ser fixado o Termo Inicial para o fluxo do prazo a data do evento que ocorrer por ultimo.

Artigo 49. Após o término de cada etapa das obras correspondentes à implantação da infraestrutura do empreendimento, cabe ao loteador requerer a Prefeitura, para que esta faça a competente vistoria para a aceitação da etapa concluída.

Paragrafo único. O prazo para a vistoria referida no caput, é de 30 (trinta) dias, a contar da data da solicitação pelo interessado.

Artigo 50. A garantia oferecida à Prefeitura, mencionada no artigo 44 desta Lei, será liberada proporcionalmente à execução as obras de infraestrutura, ao loteador, conforme cronograma, após terem sido aceitas pela Prefeitura e pelos órgãos concessionários.

Parágrafo único. A manutenção das obras que trata o caput ficará a cargo do loteador até a entrega definitiva do loteamento, com a emissão do T.V.F.O. - Termo de Verificação Final de Obras.

Artigo 51. Qualquer alteração em plano de arruamento e loteamento dependerá de prévia autorização e aceitação pela Prefeitura.

CAPÍTULO IV
Do sistema de vias de circulação

Artigo 52. As vias de circulação deverão se enquadrar em uma das categorias a seguir discriminadas:

I - via metropolitana secundária - é a via oficial de circulação com largura mínima de 22,00m (vinte e dois metros), faixa carroçável mínima de 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros), canteiro central mínimo de 3,00m (três metros), passeio lateral mínimo de cada lado da via, de 2,00m (dois metros), com declividade máxima de 10% (dez por cento), declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e terá declive no sentido transversal de 3% (três por cento);

II - via local - é a via oficial de circulação com largura mínima de 12,00m (doze metros), faixa carroçável mínima de 7,00m (sete metros), passeio lateral mínimo de cada lado da via de

2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), declividade máxima de 15% (quinze por cento), declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e terá declive transversal de 3% (três por cento);

III - via coletora - é a via oficial de circulação com largura mínima de 14,00m (quatorze metros), faixa carroçável mínima de 8,00m (oito metros) passeio lateral mínimo de cada lado da via de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento), com declive no sentido transversal de 3% (três por cento);

IV - via de pedestre - são aquelas destinadas ao uso exclusivo de pedestres, que deverão ter seu pavimento articulado e drenante;

V - via "cul de sac" - é a via oficial que termina em praça de retomo, com largura mínima de 10,00m (dez metros), faixa carroçável mínima de 6,00m (seis metros) e passeio lateral mínimo, de cada lado da via, de 2,00m (dois metros) declividade máxima de 15% (quinze por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento) e terá declive transversal de 3% (três por cento).

§ 1º. A extensão das vias de circulação tipo "Cul de Sac" somada a praça de retomo, não devera exceder a 200,00m (duzentos metros).

§ 2º. As praças de retorno das vias "Cul de Sac" deverão ter o diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

Artigo 53. O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito por via oficial de circulação de veículos.

Artigo 54. Ao longo dos cursos d'água será destinada área para a rua ou sistema de recreio com 15,00m (quinze metros) de largura, no mínimo, em cada margem.

Artigo 55. Quando se tratar de cursos d'água cuja retificação esteja prevista pela Prefeitura, a faixa dos mesmos obedecerá ao traçado no plano de retificação.

Artigo 56. A largura de uma via de circulação que constituir prolongamento de outra já

existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela sua função e característica possa ser considerada de categoria inferior.

Artigo 57. Nos cruzamentos das vias de circulação os dois alinhamentos deverão ser concordados com um arco de círculo de raio mínimo de 9,00m (nove metros).

Artigo 58. Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e a altura máxima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

§ 1º. Os taludes deverão ser protegidos em sua totalidade por grama ou outra vegetação similar, às expensas dos loteadores.

§ 2º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, executados às expensas dos loteadores, desde que não impeçam o acesso aos lotes.

Artigo 59. A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem, nas condições previstas nesta Lei.

CAPÍTULO V
Conjunto vertical e Vila Residencial

Artigo 60. A aprovação de Vilas Residenciais dependerá do atendimento dos requisitos mínimos seguintes:

§ 1º. Que a unidade habitacional tenha frente e acesso a vias de circulação de veículos igual ou superior a seis metros.

§ 2º. Que exista espaço suficiente para garantir estacionamento de veículos visitantes.

§ 3º. Que as edificações ali erguidas tenham total segurança e atendam o disposto neste Código e no Código da Vigilância Sanitária.

§ 4º. O número total de unidades deverá obedecer o Coeficiente de Aproveitamento estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, Anexo 7.

Artigo 61. O Certificado de Conclusão Parcial (Habite-se Parcial) de edificação da unidade habitacional será concedido quando:

I - as obras de implantação de infraestrutura da vila ou conjunto residencial vertical, previstas no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado, bem como a proteção do solo contra a erosão;

II - as obras da unidade habitacional atenderem às disposições mínimas de critérios adotados pelo Código de Vigilância Sanitária, quanto as instalações prediais e à construção dos compartimentos destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos.

CAPITULO VI
Do projeto de desmembramento

Artigo 62. O projeto de desmembramento deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, mediante a apresentação de:

I - requerimento assinado pelo loteador ou representante legal;

II - título de propriedade da área;

III - Certidão de Uso do Solo;

IV - 5 (cinco) vias de plantas na escala 1:1.000 devidamente assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, contendo a indicação dos lotes resultantes do projeto, cotados em todas as suas linhas divisórias.

Artigo 63. Os projetos a que se refere o artigo anterior somente poderão ser aprovados

quando as partes ou lotes resultantes do desmembramento tiverem as dimensões mínimas de acordo com o previsto nesta Lei e deverão ter acesso por via de circulação existente e oficial, observada a reserva de 10% (dez por cento) de área à Municipalidade.

Parágrafo único. A área objeto de reserva à Municipalidade poderá, a critério da Prefeitura Municipal, ser definida em outro local do Município.

Artigo 64. Aprovado o projeto de desmembramento, expedido Alvará de Aprovação e respectivo Decreto, o proprietário deverá proceder o seu assentamento no Cartório de Registro Imobiliário competente e apresentar cópia da Certidão do referido assentamento, sem o que não serão expedidos Alvarás para edificações nos lotes resultantes do projeto.

CAPÍTULO VII
SEÇÃO I
Do projeto de remembramento, fracionamento e desdobro, sua apresentação e aprovação

Artigo 65. O projeto de fracionamento e desdobro consistem na subdivisão de lotes urbanos, cujas características sejam as seguintes:

I - resultar após a divisão, uma testada igual ou superior à metragem permitida para a localidade, estabelecida no Plano Diretor Municipal, exceção feita aos lotes oriundos de loteamentos aprovados anteriormente à sua vigência, devendo, em tais circunstâncias, ser observada a regulamentação contida na Legislação Federal;

II - resultar em área igual ou superior a 132,00m² (cento e trinta e dois metros quadrados), exceção feita aos lotes oriundos de loteamentos aprovados anteriormente à vigência do Plano Diretor Municipal, devendo, em tais circunstâncias, ser observada a regulamentação contida na Legislação Federal;

III - que o lote originário seja de parcelamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, e registrado na Circunscrição Imobiliária de Franco da Rocha;

IV - ter a sua testada para a via pública e oficial, não sendo permitido fracionamento ou

desdobro dos lotes com frente para as vielas;

V - que o lote, objeto do desdobro, fracionamento ou desmembramento possua escritura definitiva;

VI - somente será permitido o desdobro ou fracionamento de lotes quando a área do lote originário não for superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), observado o permissivo quanto à taxa de ocupação estabelecida pelo Plano Diretor Municipal;

VII - além do disposto nesta Lei, o desdobro ou fracionamento de lotes deverá estar em concordância com as legislações federal e estadual, que também regulam o parcelamento do solo urbano.

SEÇÃO II
Da apresentação do projeto de remembramento, desmembramento,
fracionamento e desdobro

Artigo 66. A aprovação do projeto de unificação, desdobro, desmembramento e fracionamento deverá ser requerida à Prefeitura e submetido para a apreciação do órgão público municipal competente, sendo que o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - planta de situação do terreno na quadra, desenhado no quadro-legenda, sem escala, para a perfeita localização do imóvel, devendo constar a indicação de área, distância à esquina mais próxima orientação do norte magnético;

II - a planta deve apresentar a situação atual e pretendida dos imóveis, indicando suas dimensões, áreas, confrontações (conforme a matrícula atualizada do Registro de Imóveis) e indicação do norte magnético;

III - memorial descritivo, digitado ou datilografado em papel tamanho ofício ou A4, com a descrição perimétrica dos imóveis referente a situação atual e pretendida.

Artigo 67. Cada folha desenhada deverá trazer o quadro-legenda, situado no canto inferior

direito, padronizado pela Prefeitura, no qual estarão discriminados:

I - título do desenho;

II - número da folha;

III - identificação do assunto;

IV - proprietário;

V - localização, com nome da via pública, numeração do imóvel, nome do bairro, identificação da área (lote e quadra);

VI - escalas;

VII - planta de situação do terreno na quadra, sem escala;

VIII - discriminação:
a) da área do terreno atual;
b) da área do terreno pretendido.

IX - carimbo de declaração, identificação e assinaturas dos proprietários e responsáveis técnicos;

X - espaço reservado para carimbos de aprovação.

Artigo 68. Todos os desenhos de projetos submetidos à aprovação deverão estar em conformidade com as normas do Plano Diretor Municipal, bem como com a legislação Federal, Estadual e Municipal, exceção feita aos lotes oriundos de loteamentos aprovados anteriormente à vigência do Plano Diretor Municipal, que deverão obedecer à legislação Federal.

Artigo 69. No quadro legenda constante de todas as folhas desenhadas do projeto, bem como

nos memoriais descritivos e requerimento, deverão constar discriminadamente nos locais próprios, os nomes e as assinaturas do proprietário do imóvel e do responsável técnico.

§ 1º. Quando se tratar de firma projetista ou construtora, as plantas e os memoriais descritivos deverão ser assinados pelos representantes legais e responsáveis técnicos.

§ 2º. A aprovação do projeto e expedição do alvará, preenchidas as demais exigências deste Código, serão precedidas do pagamento de taxas, autorizado o parcelamento em até 6 (seis) vezes, desde que o valor da parcela não seja inferior ao permitido pelo Código Tributário de Franco da Rocha.

Artigo 70. Para a aprovação do projeto de remembramento, fracionamento , desdobro e desmembramento são necessários os seguintes documentos:

I - requerimento, assinado pelo proprietário ou seu procurador, solicitando aprovação de Projeto de remembramento, fracionamento, desdobro ou desmembramento, contendo as seguintes informações:
a) nome e endereço completo do proprietário, incluindo telefone para contato;
b) endereço do imóvel (rua, nº, bairro, lote, quadra e município).

II - cópia completa e atualizada da Matrícula do lote;

III - cópia do registro do responsável técnico ou firma habilitada neste município, atualizado;

IV - cópia da ART do responsável técnico devidamente recolhida;

V - 2 (duas) vias do memorial descritivo para análise;

VI - 2 (duas) vias do projeto para análise;

VII - cópia do documento de numeração oficial expedido pela Prefeitura (cópia da folha informativa do lote do carnê do IPTU).

SEÇÃO III

Da aprovação do projeto de remembramento, desdobro, desmembramento e fracionamento

Artigo 71. O projeto de unificação, desdobro ou desmembramento e fracionamento submetido a aprovação da Prefeitura será examinado considerando-se sua conformidade com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, bem como com a legislação Federal, Estadual e Municipal.

Artigo 72. O prazo para aprovação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do atendimento de todas as exigências formuladas pelo setor competente da Prefeitura.

§ 1º. Após análise e havendo necessidade de correção será devolvida ao interessado uma via do projeto e memoriais, com as devidas ressalvas e correções efetuadas, em formulário próprio.

§ 2º. O prazo para as correções será de 20 (vinte) dias, renovável por igual período, a pedido do profissional responsável através de requerimento.

§ 3º. O pedido será indeferido em caso de não atendimento das correções, após 3º (terceiro) "comunique-se", havendo necessidade de novo requerimento no Protocolo Geral, precedidas do pagamento de taxa de emolumentos.

§ 4º. O prazo para re-análise pela Prefeitura será de 20 (vinte) dias, contados das correções.

Artigo 73. O prazo máximo de aprovação e expedição do Alvará, de 30 (trinta) dias, será acrescido daqueles necessários para o atendimento das exigências de que trata o artigo anterior.

Parágrafo único. Se para a aprovação do projeto de remembramento, desdobro ou desmembramento e fracionamento e expedição do respectivo alvará for necessária a assistência de repartições Estaduais ou Federais, ou entidades públicas estranhas à Prefeitura, o prazo para aprovação será dilatado pelo tempo necessário àquelas consultas.

Artigo 74. Aprovado o projeto de remembramento, desdobro ou desmembramento, a Prefeitura devolverá ao interessado as vias do projeto e do memorial descritivo visadas e o alvará, não se obrigando a fornecer novamente tais documentos.

Artigo 75. A revalidação de alvará de remembramento, desdobro ou desmembramento dependerá de nova análise por parte dos setores competentes da Prefeitura.

Artigo 76. O Alvará de Remembramento, Desdobro ou Desmembramento prescreverá em 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação do Decreto de Aprovação do Projeto.

Artigo 77. O projeto que tiver sua aprovação indeferida será devolvido ao interessado.

CAPÍTULO VIII

Da fiscalização e penalidades nas infrações cometidas no parcelamento, loteamento, fracionamento, desdobro, conjunto residencial vertical e vila residencial

Artigo 78. A fiscalização do cumprimento das disposições desta Lei e normas complementares será exercida por agentes credenciados pela Prefeitura, aos quais compete:

I - proceder ao acompanhamento e fiscalização técnica e administrativa da execução dos projetos e parcelamento do solo aprovados;

II - proceder à vistoria final para aceitação do empreendimento;

III - aplicar as sanções previstas nesta Lei.

Artigo 79. Qualquer infração à presente Lei dará ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, com a conseqüente perda dos bens caucionados, e, também, à aplicação de multa pela Prefeitura, no valor de 1.000 UFM´s (Unidade Fiscal do Município).

Parágrafo único. A multa a que se refere o caput deverá ser paga na Prefeitura, dentro do

prazo de 10 (dez) dias da sua aplicação.

Artigo 80. Apurado crime ambiental, o empreendedor deverá apresentar projeto de recuperação ou compensação ambiental, a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, sem prejuízo da aplicação das penalidades que trata o Artigo 79.

TÍTULO II
CAPÍTULO I
Do projeto de edificação, sua apresentação e aprovação

SEÇÃO I
Do projeto

Artigo 81. O projeto completo compreende os seguintes elementos:

I - projeto arquitetônico;

II - projeto das fundações e estrutural;

III - projeto de instalações, contendo:
a) proteção e combate a incêndio;
b) hidráulica;
c) elétrica, antena coletiva de televisão e telefonia;
d) pára raios de proteção de edificações contra descargas atmosféricas;
e) outras, que a edificação comportar.

IV - memorial descritivo de execução;

V - memorial descritivo de piscina, se houver;

VI - memorial de cálculo.

Artigo 82. Para qualquer tipo de edificação é facultado à Prefeitura exigir a apresentação do

projeto completo.

Artigo 83. A elaboração e desenho dos projetos se farão de acordo com as normas da ABNT.

Artigo 84. O projeto arquitetônico, de apresentação obrigatória para qualquer tipo de edificação, compreende:

I - planta de situação do terreno na quadra, desenhado no quadro-legenda, sem escala, para a perfeita localização do imóvel, devendo constar a indicação de área, distância à esquina mais próxima;

II - planta de implantação da edificação no terreno, escala 1:200, cotada, com as dimensões e confrontantes, com cotas de níveis e indicação dos recuos, quando devidamente justificado, pode ser utilizada a escala 1:500;

III - planta baixa cotada, escala 1:100, de cada pavimento e compartimento, discriminando sua destinação, dimensões externas e internas, áreas, espessuras de paredes, recuos, vãos, contorno do terreno e disposição dos aparelhos fixos (pias, bacias sanitárias, chuveiro);

IV - planta de cobertura, cotada em escala 1:200, sua inclinação e posição de calhas e condutores;

V - cortes longitudinal e transversal, cotados, escalas 1:100, em número suficiente para perfeita compreensão, com indicação de pés-direitos, peitoris, vãos, barras impermeáveis, numeração de cada pavimento, corte e aterro para implantação da edificação, dimensões externas e altura total, tipo de piso, tipo de cobertura e sua inclinação;

VI - elevações externas - escala 1:100, tipo de fecho e perfil da via pública;

VII - memorial descritivo, digitado ou datilografado em papel tamanho ofício ou A4, com discriminação das características do edifício, sua destinação, movimento de terra, fundações, estrutura, paredes externas e internas, revestimentos, pisos, forros, aparelhos, esquadrias e acessórios e outros itens indispensáveis à perfeita interpretação do método construtivo e seus

materiais;

VIII - edificações especiais, comercial, industrial, loteamento, condomínio e as de grande porte deverão apresentar, a juízo da Prefeitura, memoriais específicos, detalhes de execução, detalhes de esquadrias, que indiquem os tipos de especificações necessárias, perspectivas e projeto paisagístico, quando couber.

§ 1º. Havendo repetição da planta de diversos pavimentos é suficiente a apresentação da planta do pavimento tipo.

§ 2º. Havendo acentuada predominância da superfície horizontal, resultando impraticável a escala de 1:100, pode ser adotada escala diversa e pelo menos, um corte deve ser apresentado em escala 1:100.

§ 3º. As plantas de todos os pavimentos superiores devem estar relacionadas com o contorno do terreno e discriminados os recuos e afastamentos em relação a todas as divisas.

§ 4º. Para efeito de classificação de pavimento, considera-se:

I - pavimento térreo: o pavimento sobre o perfil natural do terreno;

II - pavimento superior: todos os pavimentos imediatamente acima do pavimento térreo;

III - pavimento inferior: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do perfil médio da guia;

IV - sub-solo: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje aflore mais de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do perfil natural do terreno e quando:
a) destinado exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como vestiários e instalações sanitárias;
b) constituir porão e sub-solo, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana.

V - outros pavimentos, conforme determinação do projeto, com contagem decrescente para subsolos e pavimentos inferiores e crescente para pavimentos superiores.

§ 5º. Os pavimentos escalonados ou com diferença de níveis serão considerados do mesmo pavimento, quando a diferença de cotas entre eles não ultrapassar a 50% do pé-direito mínimo exigido para o compartimento, imediatamente inferior e quando a área de construção de cada nível possuir no mínimo, 1/5 da área total do pavimento.

Artigo 85. Todos os desenhos de projetos submetidos à aprovação deverão ser executados de conformidade com as normas aplicáveis da ABNT.

Parágrafo único. Cada folha desenhada deverá trazer o quadro-legenda, situado no canto inferior direito, padronizado pela Prefeitura, no qual estarão discriminados:

I - título do desenho;

II - número da folha;

III - identificação da edificação, sua natureza e destino;

IV - proprietário;

V - local da edificação, com nome da via pública, numeração do imóvel, nome do bairro, identificação da área (lote e quadra), além da inscrição cadastral;

VI - escalas;

VII - planta de situação do terreno na quadra;

VIII - discriminação:

a) da área do terreno;

b) da área ocupada, separando-se a área da edificação principal da área de edificação secundária, subdividindo em área pavimento inferior, área pavimento térreo e área pavimento superiores;

c) da área total a edificar;

d) da taxa de ocupação do terreno;

e) do índice de aproveitamento do terreno;

f) outras áreas não computáveis, entendendo-se como tais as áreas de piscina, beiral com projeção até 1,00m (um metro), caixas d'água enterradas ou construídas sobre a edificação, não habitáveis pergolados, floreiras, toldos, vitrines e outros similares.

IX - carimbo de declaração, identificação e assinaturas dos proprietários e responsáveis técnicos;

X - espaço reservado para carimbos de aprovação.

SEÇÃO II

Da apresentação do projeto arquitetônico

Artigo 86. A aprovação do projeto arquitetônico deverá ser requerida à Prefeitura.

Parágrafo único. A aprovação do projeto, a licença para execução (alvará de execução), a licença para demolir (alvará de demolição) e o rebaixamento de guias poderão ser requeridos simultaneamente e em processos distintos.

Artigo 87. Os projetos arquitetônicos de edificação nova, demolição total, ampliação, reforma ou modificação de edificações deverão possibilitar perfeita caracterização das partes a conservar, demolir ou edificar, mediante a utilização de hachuras convencionais:

I - vermelho - a construir

II - amarelo - a demolir

III - azul - a conservar

Artigo 88. Independem da apresentação de projeto arquitetônico as seguintes obras em edificações em geral:

I - caramanchões e fontes decorativas;

II - pintura interna e externa de edifícios;

III - construção de passeios no interior de terrenos edificados;

IV - construção e conserto de passeios, quando do tipo aprovado pela Prefeitura;

V - rebaixamento do meio fio (guias);

VI - construção de muro divisório entre lotes;

VII - reparo no revestimento das edificações quando não descaracterizarem os elementos arquitetônicos existentes;

VIII - reparos internos nas edificações e substituição de caixilhos.

Artigo 89. No quadro legenda constante de todas as folhas desenhadas do projeto, bem como nos memoriais descritivos e requerimento, deverão constar discriminadamente nos locais próprios, os nomes e as assinaturas do proprietário da edificação, do autor do projeto e do responsável pela execução.

§ 1º. Quando se tratar de firma projetista ou construtora, as peças gráficas dos projetos, inclusive os memoriais descritivos deverão ser assinados pelos representantes legais e

responsáveis técnicos.

§ 2º. A aprovação do projeto arquitetônico e expedição do alvará de execução, preenchidas as demais exigências deste Código, serão precedidas do pagamento de taxa de licença para execução de obras particulares, cabendo o parcelamento em até 6 (seis) vezes, desde que o valor da cada parcela não seja inferior ao permitido pelo Código Tributário de Franco da Rocha.

Artigo 90. Para a aprovação do projeto arquitetônico são necessários os documentos seguintes, além daqueles, a serem disciplinados por regulamento:

I - Projetos residenciais e comerciais:
a) requerimento solicitando aprovação de Projeto Residencial ou Comercial contendo as seguintes informações:
1 - nome e endereço completo do proprietário, incluindo telefone para contato;
2 - endereço da obra (rua, nº, bairro, lote, quadra, inscrição cadastral e município).

b) cópia completa e atualizada da Matrícula do lote e, se for o caso, cópia do compromisso de compra e venda em nome do responsável ou de quem se fizer necessário;

c) cópia do registro do responsável técnico e/ou firma habilitada neste município, atualizado;

d) cópia da A.R.T. (autor e responsável técnico pela execução), devidamente recolhida;

e) cópia da matrícula da obra no INSS;

f) 2 (duas) vias do memorial descritivo para análise da:
1 - construção;
2 - piscina, se houver;
3 - de atividade, para construção comercial de uso definido.

g) 2 (duas) vias do projeto completo para análise;

h) comprovante de existência de rede de água e esgoto (xerox de conta próxima ao lote);

i) cópia do documento de numeração oficial expedido pela Prefeitura (folha informativa do lote do carnê de IPTU);

j) protocolo e/ou projeto completo aprovado pelo Corpo de Bombeiros referente a projetos de combate a incêndio, a critério do órgão competente da Prefeitura, nos termos da legislação estadual correlata vigente e nos seguintes casos:

1 - para edificações em concreto armado em área superior a 750,00m² (setecentos e cinqüenta metros quadrados) ou em estrutura metálica com área superior a 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);
2 - para postos de abastecimentos e serviços;
3 - para locais de reuniões públicas acima de 50 (cinqüenta) pessoas;
4 - para atividades comerciais relacionadas a produtos químicos, gases, combustíveis ou inflamáveis, fogos de artifícios e materiais pirotécnicos;
5 - para estabelecimentos de até 2 (dois) pavimentos, com área compreendida entre 100,00m² (cem metro quadrados) e 750,00m² (setecentos e cinqüenta metros quadrados) que, no seu interior, utilizem materiais combustíveis que, a critério do CONTRUBI, possam colocar em riscos a edificação e os seus ocupantes.

II - Projetos industriais:
a) requerimento solicitando aprovação de Projeto Industrial contendo as seguintes informações:
1 - nome e endereço completo do proprietário e telefone;
2 - endereço da obra (rua, nº, bairro, lote, quadra e município).

b) cópia completa e atualizada da Matrícula do lote e, se for o caso, cópia do compromisso de compra e venda em nome do requerente ou de quem se fizer necessário;

c) cópia do registro do responsável técnico e/ou firma habilitada neste município, atualizado;

d) cópia da A.R.T. (Autor e responsável técnico pela execução), devidamente recolhida;

e) cópia simples da matrícula da obra no INSS;

f) 2 (duas) vias do memorial descritivo industrial para análise;

g) 2 (duas) vias do projeto completo para análise;

h) cópia do documento de numeração oficial expedido pela Prefeitura (folha informativa do lote do carnê de IPTU);

i) cópia da certidão de enquadramento da CETESB, quando for o caso;

k) certidão de uso do solo;

l) protocolo e/ou projeto completo aprovado pelo Corpo de Bombeiros referente a projetos de combate a incêndio, a critério do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 91. A Lei determinará as regras que deverão incidir sobre a aprovação de Projetos de Habitação de Interesse Social, visando o incentivo de tais práticas, regulamentando o seguinte:
a) o regime tributário que incidirá sobre a matéria, com indicação de isenções de taxas que beneficiem o construtor;
b) definição do limite máximo de área construída para concessão do benefício;
c) a definição e/ou criação de setor específico para desenvolvimento de projetos destinados à construção de habitações de Interesse Social;
d) definição de condições elementares para concessão do benefício.

SEÇÃO III
Da aprovação do projeto arquitetônico, licença para executar

Artigo 92. O projeto arquitetônico submetido à aprovação da Prefeitura será examinado considerando-se seus elementos construtivos, funcionais e estéticos e sua conformidade com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, bem como, com a legislação Federal, Estadual e Municipal que disciplinam ou venham disciplinar os preceitos de higiene, salubridade e segurança.

Artigo 93. O prazo para aprovação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do atendimento de todas as exigências formuladas pelo setor competente da Prefeitura.

§ 1º. Após análise será devolvida ao interessado uma via do projeto e memoriais, com as devidas ressalvas e correções efetuadas, em formulário próprio.

§ 2º. O prazo para as correções será de 20 (vinte) dias, renovável por igual período, a pedido do profissional responsável através de requerimento.

§ 3º. O pedido será indeferido em caso de não atendimento das correções, após o 3º (terceiro) comunique-se, havendo necessidade de novo requerimento no Protocolo Geral, precedidas do pagamento de taxa de licença para execução de obras particulares.

§ 4º. O prazo para re-análise pela Prefeitura será de 20 (vinte) dias, contados das correções.

Artigo 94. O prazo máximo de aprovação e expedição do alvará de execução, de 30 (trinta) dias, será acrescido daqueles necessários para o atendimento das exigências de que trata o artigo anterior.

Parágrafo único. Se para a aprovação do projeto arquitetônico e expedição do alvará de execução for necessária a assistência de repartições Estaduais ou Federais, ou entidades públicas estranhas à Prefeitura, o prazo para aprovação será dilatado pelo tempo necessário àquelas consultas.

Artigo 95. Aprovado o projeto arquitetônico, a Prefeitura devolverá ao interessado as vias do projeto e do memorial descritivo visadas e o alvará de execução, não se obrigando a fornecer novamente tais documentos.

Artigo 96. O projeto que tiver sua aprovação indeferida será devolvido ao interessado.

Artigo 97. Havendo necessidade, o projeto aprovado poderá sofrer modificações, devendo o interessado requerer, juntando ao projeto modificativo, o projeto e o memorial descritivo aprovado e o alvará de execução.

Artigo 98. Havendo necessidade será admissível substituir o profissional responsável pelo projeto e execução aprovado, devendo o interessado requerer, juntando ao projeto substitutivo, o deferimento do órgão fiscalizador das obras - CREA, o projeto e o memorial descritivo aprovado e o alvará de construção.

Artigo 99. Se o projeto aprovado não for retirado dentro do prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da sua aprovação, será arquivado, podendo o interessado retirá-lo após essa data, sujeitando-se ao pagamento da taxa de licença para execução de obras particulares acrescidos de 1/3 (um terço).

Artigo 100. Nenhuma construção será executada, reformada, reconstruída ou acrescida sem que tenha o projeto arquitetônico aprovado e que seja expedido o respectivo alvará de execução.

CAPÍTULO II
Do alinhamento

Artigo 101. O alinhamento deverá ser requerido pelo proprietário, cuja validade, após a expedição, será de 180 (cento e oitenta) dias.

Artigo 102. Precederá a aprovação do projeto arquitetônico e expedição do alvará de execução, a vistoria, por parte do órgão competente da Prefeitura, do terreno onde se pretende construir.

Artigo 103. O início da edificação, reforma, reconstrução ou ampliação depende da prévia fixação do alinhamento pela Prefeitura, desde que solicitado pelo interessado.

§ 1º. Qualquer modificação na topografia do terreno somente será permitida de acordo com o projeto arquitetônico aprovado.

§ 2º. A critério do órgão competente da Prefeitura poderá ser exigida a construção de muros de arrimo ou de obras de proteção de encostas no interior de lotes particulares ou no seu exterior, desde que necessárias à segurança ou estabilidade das construções vizinhas ou de proteção aos logradouros públicos.

§ 3º. A Prefeitura fornecerá alinhamento quando requerido pelo interessado e pagas as taxas devidas, independentemente de processo de aprovação de projeto ou licença para executar.

§ 4º. Quaisquer obras ou serviços de construção, reforma ou demolição deverão ser executas com proteção de tapumes, obedecendo o seguinte:

I - quando a construção estiver recuada do alinhamento e lateral, será suficiente o fechamento frontal, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta) para os primeiros 3 (três) pavimentos;

II - acima de 3 (três) pavimentos e a cada 3 (três), em qualquer caso será obrigatório o uso de bandeja protetora no perímetro da construção, com, pelo menos, 0,50m (meio metro) de avanço por 1,00m (um metro) a 45º (quarenta e cinco graus) do plano de avanço;

III - para construção no alinhamento da via pública, o tapume poderá avançar até a metade da largura do passeio público;

IV - Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros), e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Fiscalização de Obras, em caráter excepcional e a critério da Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, desviar-se-á o trânsito de pedestres para parte a ser protegida no leito carroçável.

CAPÍTULO III

Do Alvará de execução

Artigo 104. A emissão do Alvará de Execução é indispensável à execução de obras de terraplenagem, drenagem, muro de arrimo, edificação nova, demolição total, reforma e ampliação.

Artigo 105. O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a movimento de terra e/ou drenagem prescreverá em 1 (um) ano a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período.

Artigo 106. O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a demolição total prescreverá em 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período.

Artigo 107. Para os demais casos, o Alvará de Execução terá os seguintes prazos de validade, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período:

I - 2 (dois) anos para construções até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

II - 3 (três) anos para construções acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

Artigo 108. Aprovado o projeto e concedida a licença para edificar, o alvará de execução será entregue ao proprietário, profissional responsável ou a terceiros com apresentação do protocolo ou procuração legalmente constituída.

Artigo 109. No alvará de execução estarão expressos, além de outros julgados necessários, os seguintes elementos:

I - nome do interessado;

II - nome dos responsáveis pelo projeto e execução;

III - nome da via pública, numeração do imóvel, nome do bairro, identificação da área (lote e quadra) e sua identificação cadastral;

IV - tipo e destino da edificação;

V - tipo de zoneamento.

Artigo 110. Os alvarás de execução para edificações novas terão os seguintes prazos de validade para início das edificações:

I - 1 (um) ano para construção até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

II - 2 (dois) anos para construção acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Os prazos em apreço poderão ser renovados, desde que persistam as condições que permitiram a aprovação do projeto.

Artigo 111. Considera-se iniciada a construção ao serem executados os serviços de locação, escavações ou aterros e reaterros e de fundações, nestas últimas observando o seguinte:

I - 50% (cinqüenta por cento) para a construção até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

II - 30% (trinta por cento) para construção acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

Artigo 112. A concessão da licença para construir, reformar ou ampliar não isenta o imóvel de imposto territorial urbano ou predial durante o período de realização das obras.

Artigo 113. O Alvará de execução, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato de autoridade competente, ser:

I - revogado, atendendo a relevante interesse público;

II - cassado, juntamente com a Aprovação do Projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

III - anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Artigo 114. Para revalidação do alvará de execução deverá o interessado requerer à Prefeitura.

Parágrafo único. Será verificado o prazo de validade da aprovação em relação à legislação vigente, sendo que:

I - se estiver dentro dos prazos definidos no Código de Obras do Município o pedido será deferido, mediante o pagamento da correspondente taxa;

II - se estiver fora do prazo, sem alteração da legislação que afete a aprovação existente, desde que a construção apresenta 80% (oitenta por cento) de serviços executados, o pedido também será deferido, com expedição da correspondente taxa;

III - se a alteração tiver afetado a aprovação de forma negativa, ou seja, passaram a existir novas restrições, então o pedido será indeferido, devendo o requerente protocolar novo pedido de aprovação, com plantas que respeitem a nova legislação.

CAPÍTULO IV
Das condições para modificar o projeto arquitetônico aprovado

Artigo 115. Antes do início da execução da edificação ou durante a execução, será admissível modificar-se o projeto arquitetônico aprovado ou alterar-se o destino de compartimentos ou as linhas e detalhes das fachadas.

§ 1º. As modificações ou alterações de que trata este artigo dependem do projeto modificativo, bem como de sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 2º. O projeto modificativo deve ser apresentado pelo interessado ao órgão competente da

Prefeitura, juntamente com o projeto aprovado e o alvará de execução.

Artigo 116. No caso de modificação do projeto arquitetônico antes da sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, o proprietário ou construtor responsável fica obrigado a cientificar as repartições ou entidades públicas competentes e as concessionárias de serviços públicos, com a devida antecedência, a fim de que possam eles verificar se há necessidade de alterações nos traçados das tubulações e nas disposições dos aparelhos fixos.

CAPÍTULO V
Do Loteamento Fechado

Artigo 117. Ao loteamento fechado aplicam-se todas as disposições desta lei para implantação de loteamento.

Artigo 118. O loteamento fechado caracteriza-se pela vedação de todo o seu perímetro, controle do acesso aos lotes e pela outorga de concessão de uso das vias de circulação, praças e outros logradouros ou espaços livres.

§ 1º. As áreas institucionais deverão ser localizadas com frente para vias já existentes.

§ 2º. A Prefeitura outorgará concessão de uso das vias de circulação praças e logradouros ou espaços livres do loteamento, obedecidas as seguintes exigências:

I - indicação no pedido de diretrizes desta modalidade de loteamento bem como apresentação de minuta do regulamento de uso e manutenção dos equipamentos comunitários;

II - aprovado o loteamento e após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deverá solicitar por requerimento à Prefeitura, a outorga da concessão a que se refere o "caput" deste artigo;

III - para os fins previstos neste Capítulo, fica o Executivo autorizado a outorgar concessão de

uso das vias de circulação, praças e outros logradouros públicos ou espaços livres do loteamento;

IV - do instrumento de concessão de uso deverão constar, obrigatoriamente, os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão de uso ficarão por conta do concessionário;

V - a concessão de que trata o "caput" deste artigo será outorgada ao proprietário do loteamento, a qual será obrigatoriamente transferida por este a uma sociedade civil constituída inicialmente por ele e por todos os adquirentes dos lotes. A transferência da concessão deverá ocorrer no prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da primeira alienação de lote;

VI - o concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento;

VII - a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino das áreas objeto da concessão, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas que constarem do Instrumento de Concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo as áreas à disponibilidade do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nelas construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

§ 3º. O loteador se obriga a fazer constar dos contratos de promessa de venda ou das escrituras de compra e venda dos lotes a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros e espaços livres, bem como a de assinar o regulamento que regerá esse uso.

CAPÍTULO VI

Do projeto e da licença de obras parciais e demolições

Artigo 119. Em qualquer edificação existente será permitido realizar obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação.

§ 1º. As obras em apreço deverão ter o projeto arquitetônico aprovado, bem como o alvará de execução, e também, o Auto de Vistoria (Habite-se).

§ 2º. A aprovação do projeto e a concessão da licença dependem de prévia vistoria do imóvel pelo órgão competente da Prefeitura, a fim de verificar as condições e a conveniência das obras.

Artigo 120. As obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação de edificação existente só serão permitidas em caso de:

I - reconstrução parcial ou reforma: para melhoria das condições de higiene, comodidade e segurança ou ampliar a capacidade de utilização;

II - ampliação: se não prejudicar as partes existentes.

§ 1º. As partes a reformar ou ampliar, para aumentar a capacidade de utilização da edificação, deverão ser projetadas e construídas de acordo com os dispositivos deste Código.

§ 2º. No caso de edificação que tenha compartimentos de permanência prolongada diurna ou noturna, sem iluminação e ventilação diretas ou por clarabóias em áreas cobertas, estes compartimentos, deverão ser, obrigatoriamente, contemplados com iluminação e ventilação corretas, segundo as prescrições deste Código.

Artigo 121. Na edificação que estiver sujeita a cortes para retificação de alinhamento, alargamento de logradouro ou recuos regulamentares, só serão permitidas obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação nas seguintes condições:

Parágrafo único. Reconstrução parcial ou ampliação que não abranjam as partes a serem cortadas ou se nas partes a reconstruir ou ampliar forem observados os dispositivos deste

Código e se não constituírem elemento prejudicial à estética;

Artigo 122. Na edificação que estiver sujeita, por lei, a desapropriação e demolição, para retificação de alinhamento e alargamento do logradouro, ou para realização de recuos regulamentares só serão permitidos serviços de manutenção, sem que isso venha dar ao proprietário do imóvel qualquer garantia ou direito.

Artigo 123. As demolições a serem realizadas, excetuadas os muros de fecho até 3,00 m (três metros), dependerão de alvará e pagamento da taxa devida.

§ 1º. Será exigida a responsabilidade de profissional legalmente habilitado para qualquer demolição a ser realizada em obras a partir de 3 (três) pavimentos ou que oferecer risco direto a terceiros.

§ 2º. Incluem-se na exigência do parágrafo anterior os edifícios que forem encostados em outros edifícios ou que estiverem no alinhamento do logradouro ou sobre divisas de lote, mesmo que sejam apenas de um pavimento.

§ 3º. O requerimento de licença para demolição será assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável, quando for o caso.

§ 4º. O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a demolição total prescreverá em 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período.

§ 5º. Se a demolição não for concluída dentro do período da prorrogação, o responsável ficará sujeito às penalidades previstas neste Código.

Artigo 124. Constatado, através de vistoria de rotina, o mau estado de conservação ou ruína de um edifício de forma que possa oferecer risco à segurança pública ou a vizinhos, o proprietário será intimado para que proceda aos reparos necessários dentro do prazo que lhe for concedido.

Parágrafo único. A intimação incluirá relação sumária dos serviços a executar.

Artigo 125. Não sendo atendida a intimação, a Prefeitura interditará o edifício pelos meios legais, até que sejam executados os serviços.

Parágrafo único. No caso de edifícios em ruínas, não tendo o seu proprietário executado as obras ao fim do prazo estipulado deverá ele proceder à demolição da edificação no prazo que lhe for concedido.

Artigo 126. A prefeitura poderá interditar qualquer edificação em mau estado de conservação ou ruína, intimando o proprietário ou seus ocupantes a que desocupem o edifício por vistoria técnica.

§ 1º. O proprietário e os ocupantes do imóvel, deverão iniciar dentro de 48 (quarenta e oito) horas, os serviços de consolidação do edifício ou de uma demolição, quando for o caso.

§ 2º. Não sendo iniciados os serviços de consolidação ou demolição no prazo fixado no parágrafo anterior, a Prefeitura poderá proceder aos trabalhos de demolição, cujas despesas serão cobradas do proprietário ou seus ocupantes e serão acrescidas de 40% (quarenta por cento) a título de administração.

CAPÍTULO VII
Do Auto de Vistoria (Habite-se)

Artigo 127. Concluída a obra, qualquer que seja o seu destino, só poderá ser utilizada após a concessão do Auto de Vistoria, o qual deverá ser requerido pelo profissional responsável, pelo proprietário ou seu procurador legalmente constituído.

Artigo 128. Considera-se concluída a construção de um prédio quando integralmente executado o projeto, além dos seguintes requisitos:

I - remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e sobras de material;

II - execução das instalações prediais aprovadas pelos órgãos Estaduais e Municipais ou pelas concessionárias de serviços públicos, conforme o caso;

III - passeio do logradouro correspondente ao edifício inteiramente construído, reconstruído ou reparado, quando for o caso, deixando-o livre de quaisquer obstáculos que limitem o livre trânsito de pedestre;

IV - apresentação, quando for o caso, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, aceitando instalações e aparelhos de prevenção e proteção contra incêndio;

V - apresentação, quando for o caso, da licença de operação da CETESB.

Artigo 129. O Auto de Vistoria poderá ser concedido para as obras em andamento em caráter parcial, desde que as partes concluídas preencham os seguintes requisitos:

I - tenham condições de funcionamento como unidades autônomas e possam ser utilizadas independentemente da parte restante do conjunto aprovado e, ainda, apresentem condições de segurança e salubridade para os usuários;

II - apresentem os mínimos fixados por esta lei quanto às partes essenciais da edificação e quanto ao número de peças tendo em vista o seu destino.

§ 1º. Quando se tratar de mais de uma edificação dentro do lote, o Auto de Vistoria poderá ser concedido a cada uma delas que satisfizer, separadamente, as exigências dos incisos I e II.

§ 2º. O Auto de Vistoria parcial, nos conjuntos residenciais, só poderá ser concedido quando as vias, passagens ou estradas privadas estiverem totalmente concluídas de acordo com o projeto aprovado.

§ 3º. O Auto de Vistoria parcial de um prédio de apartamento só poderá ser concedido quando, preenchidas as condições expressas nos incisos I, II e § 2º, e apresentem ainda, as instalações prediais em geral em perfeito estado, funcionando todas as partes comuns aos

diversos apartamentos concluídos, assim, como tenham sido removidos os tapumes e andaimes.

Artigo 130. A expedição do Auto de Vistoria dependerá de prévia solução das eventuais multas aplicadas à obra e tributos.

Artigo 131. Se uma edificação for habitada ou ocupada sem ter sido concedido o Auto de Vistoria pelo órgão competente da Prefeitura, o proprietário sofrerá as penalidades previstas em Lei.

TÍTULO IV
Das normas gerais para construir

CAPÍTULO I
Das edificações em geral

Artigo 132. A altura limite de uma construção será calculada levando-se em conta as espessuras reais do piso do pavimento, a partir do piso do andar mais baixo a ser isolado, até a cobertura do edifício, sendo permitido o escalonamento.

§ 1º. Os termos "andar" ou "pavimento" foram tomados como referência para cálculo do limite de altura que compreende o espaço habitável ou utilizável entre o piso e o teto.

§ 2º .O limite de altura deverá obedecer o estipulado no Plano Diretor e zoneamento urbano.

Artigo 133. Para efeito da classificação estabelecida no artigo anterior, serão observados os seguintes critérios e exceções:

I - poderá ser desconsiderado o andar enterrado, desde que nenhum ponto de sua laje de cobertura fique acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do terreno natural e quando:
a) destinado exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias;

b) constituir porão e sub-solo, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana.

II - igualmente não serão consideradas no cálculo da altura (h), as partes sobrelevadas, quando destinadas exclusivamente a:
a) casa de máquinas;
b) caixa d'água;
c) outras dependências, sem aproveitamento para qualquer atividade ou permanência humana.

CAPÍTULO II
Dos compartimentos

Artigo 134. Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, assim se classificam:

I - Compartimento de Permanência Prolongada - assim considerados aqueles que poderão ser utilizados para, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:
a) dormir ou repousar;
b) estar ou lazer;
c) trabalhar, ensinar ou estudar;
d) preparo ou consumição de alimentos;
e) tratamento ou recuperação de saúde;
f) reunir ou recrear.

II - Compartimentos de Permanência Transitórias - assim considerados aqueles que poderão ser utilizados para, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:
a) circulação e acesso de pessoas;
b) higiene pessoal;
c) depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças sem possibilidade de qualquer atividade humana no local;
d) troca e guarda de roupas;
e) lavagem de roupas e serviços de limpeza.

III - Compartimentos Especiais - assim considerados aqueles que, embora podendo comportar as funções ou atividades relacionadas nos itens anteriores, apresentem características e condições peculiares à sua destinação especial;

IV - Compartimentos sem Permanência - assim considerados aqueles que não comportem permanência humana ou habitabilidade, perfeitamente caracterizados no projeto.

Artigo 135. Conforme sua destinação, os compartimentos serão considerados enquadrados em cada uma das modalidades da classificação estabelecida na forma do artigo anterior, como segue:

I - Compartimento de Permanência Prolongada - dentre outros com destinação similar, estão enquadrados nesta modalidade, os seguintes compartimentos:

a) dormitórios, quartos e salas em geral;
b) lojas, escritórios, consultórios, salões de beleza e congêneres, oficinas indústrias;
c) salas de aula e laboratórios;
d) salas de leitura e bibliotecas;
e) enfermarias e laboratórios;
f) copas e cozinhas;
g) refeitórios, bares, restaurantes e congêneres;
h) locais de reuniões e salões de festas;
i) locais cobertos para prática de esporte ou ginástica.

II - Compartimentos de Permanência Transitória - dentre outros com destinação similar, estão enquadrados nesta modalidade, os seguintes compartimentos:

a) escadas e seus patamares, as rampas e seus patamares, bem como as respectivas antecâmaras;
b) elevadores;
c) corredores e passagens;
d) átrios e vestíbulos;

e) banheiros, lavabos e instalações sanitárias;
f) depósitos (até 3,00 m² ou com largura inferior a 1,50m), despejos, rouparia e adegas;
g) vestiários e camarins de uso coletivo;
h) lavanderias, despejos e áreas de serviços.

III - Compartimentos Especiais - dentre outros com destinação similar, estão enquadradas nesta modalidade, os seguintes compartimentos:

a) auditórios e anfiteatros;
b) cinemas, teatros e salas de espetáculos;
c) museu e galerias de arte;
d) estúdios de gravação, rádio e televisão;
e) laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;
f) centros cirúrgicos e salas de raio X;
g) salas de computadores, transformadores e telefonia;
h) locais para duchas e saunas;
i) garagens;
j) outros.

§ 1º. Se o compartimento de permanência transitória comportar também uma das funções ou atividades mencionadas no inciso I deste artigo será classificado como de permanência prolongada.

§ 2º. Compartimentos para outras destinações ou denominações não indicadas em nenhuma das modalidades anteriores ou que representem peculiaridades especiais serão classificados nos termos deste artigo de acordo com sua destinação, tendo em vista as exigências de salubridade e conforto correspondente à função e ou atividade.

Artigo 136. Os compartimentos em geral a que se refere o artigo anterior, com a exclusão dos classificados como sem permanência, deverão obedecer a critérios de dimensionamento adequados à função ou atividade de cada compartimento, observando as condições mínimas estabelecidas no Código de Vigilância Sanitária.

CAPÍTULO III

Da lotação das edificações

Artigo 137. Para o fim de proporcionar saída ou escoamento adequados numa edificação, a lotação será calculada pelo andar com maior área conforme a destinação, de acordo com a tabela abaixo:

I - apartamentos: 2 (duas) pessoas por dormitório social; 1 (uma) pessoa por dormitório serviçal;

II - reuniões esportivas, recreativas, culturais, sociais (pessoas em pé): 0,30m² (trinta decímetros quadrados) por pessoa;

III - pessoas em assento corrido: 0,80m² (oitenta decímetros quadrados) por pessoa;

IV - pessoas em assento fixo: salas de aula, disposição em carteiras, restaurantes (salão de refeição): 1,50m² (um metro e cinqüenta decímetros quadrados) por pessoa;

V - lojas, terminais rodoviários, salas de aula de pré a primeiro grau: 3,00m² (três metros quadrados) por pessoa;

VI - laboratórios em escolas: 4,00m² (quatro metros quadrados) por pessoa;

VII - escritórios, pequenas oficinas, comércio, locais de reunião, salas de administração: 9,00m² (nove metros quadrados) por pessoa;

VIII - depósitos, serviços, oficinas, indústrias: 10,00m² (dez metros quadrados) por pessoa.

CAPÍTULO IV

Das escadarias de segurança

Artigo 138. As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte.

§ 1º. Quando não previstas nas normas em apreço, deverão ser observados os valores seguintes:

I - degraus: com piso (p) e espelho (e) atendendo à relação: 0,60m £ 2e + p £ 0,65m, sendo o (p) mínimo de 0,25 (vinte e cinco centímetros) e o máximo de 0,30m (trinta centímetros) e o (e) mínimo de 0,15m (quinze centímetros) e o máximo de 0,18m (dezoito centímetros);

II - larguras:
a) quando de uso comum ou coletivo: 1,20m (um metro e vinte centímetros);
b) quando de uso restrito poderá ser admitido redução até 0,90m (noventa centímetros);
c) quando, no caso especial de jiraus, torres, adegas e situações similares: 0,60m (sessenta centímetros).

§ 2º. Tratando-se de acesso único entre os pavimentos, a escada helicoidal ou em caracol terá sua largura mínima estabelecida no parágrafo anterior, dentro do espaço mínimo exigido no piso (p).

§ 3º. Todo edifício com quatro ou mais pavimentos deverá ser dotado de escada de segurança, conforme normas do Corpo de Bombeiros, e porta corta-fogo com resistência mínima de 2 (duas) horas.

§ 4º. Todas as vezes que o número de degraus exceder a 19 (dezenove), será obrigatório um patamar intermediário.

CAPÍTULO V
Das rampas

Artigo 139. As rampas, quando empregadas em substituição a escadas, deverão atender às mesmas normas de dimensionamento, classificação e localização, resistência e proteção, iluminação e ventilação referentes àquelas, além das seguintes disposições:

I - declividade máxima de 12% (doze por cento);

II - pisos com revestimentos antiderrapantes, quando a rampa tiver inclinação igual ou superior a 6% (seis por cento).

Parágrafo único. As rampas com declividade igual ou superior a 6% (seis por cento) terão sua capacidade de escoamento considerada superior à das escadas em 20% (vinte por cento).

Artigo 140. Os supermercados, centros de compras, lojas de departamentos, edifícios plurifamiliares ou edificações de uso semelhante, bem como locais de reuniões e edificações cuja atividade seja a prestação de serviços ao público, deverão ser, obrigatoriamente, dotados de rampas para acesso de deficientes físicos, obedecidas as disposições do artigo anterior, com largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para vencer desníveis situados entre a edificação e logradouro público, ou entre as áreas externas e o andar correspondente à soleira de ingresso da edificação.

CAPÍTULO VI
Dos átrios, corredores e saídas

Artigo 141. Os átrios, passagens e corredores, bem como as respectivas portas que corresponderem às saídas das escadas ou rampas para o exterior da edificação, não poderão ter dimensões inferiores às exigidas para as escadas ou rampas.

Artigo 142. As passagens ou corredores, bem como as portas utilizadas na circulação de uso comum ou coletivo, em qualquer andar na edificação, deverão ter a largura mínima livre suficiente para escoamento da lotação dos compartimentos ou setores para os quais dão acesso, largura livre essa medida no ponto de maior dimensão, que deverá corresponder, pelo menos, a 0,01m (um centímetro) por pessoa da lotação desse compartimento.

§ 1º. As passagens ou corredores de uso comum ou coletivo, com extensão superior a 10,00m (dez metros), medida a contar da porta de acesso à caixa de escada ou à antecâmara deste, se houver, terão a largura mínima exigida para o escoamento acrescida de, pelo menos, 0,10m (dez centímetros) por metro de comprimento excedente de 10,00m (dez metros).

§ 2º. Os espaços de acesso ou circulação fronteiros às portas de até 2 (dois) elevadores, em qualquer andar, deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) medido perpendicularmente ao plano onde se situam as portas, acrescida de 20cm (vinte centímetros) para os excedentes.

§ 3º. A largura mínima das passagens ou corredores de uso coletivo será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 4º. A largura mínima das passagens ou corredores de uso privativo será de 0,90m (noventa centímetros).

§ 5º. Os átrios, passagens ou corredores de uso comum ou coletivo, servindo compartimento situado em andar correspondente à soleira de ingresso e nos quais, para alcançar o nível das áreas externas do logradouro, haja mais de 3 (três) degraus para descer, a largura mínima exigida para o escoamento do setor servido será acrescido de 25% (vinte e cinco por cento) e havendo mais de 3 (três) degraus para subir, a largura mínima será acrescida de 50% (cinqüenta por cento).

§ 6º. A largura mínima das passagens de acesso aos elevadores será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para até 2 (duas) unidades, com acréscimo de 0,20m (vinte centímetros) para os excedentes.

Artigo 143. Ainda que a largura necessária ao escoamento, observado o disposto no § 5º do artigo anterior, permita dimensão inferior dos átrios, passagens e corredores de circulação geral do andar correspondente à soleira principal de ingresso da edificação, deverão apresentar pelo menos as larguras seguintes:

I - de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), quando servirem às escadas nas edificações não obrigadas à instalação de elevadores e com destinação para apartamentos, escritórios, serviços especiais, consultórios, clínicas e hospitais;

II - de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), quando servirem, simultaneamente, às escadas e aos elevadores que tenham as destinações referidas no item anterior;

III - de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) quando derem acesso exclusivamente aos elevadores.

Artigo 144. As portas das passagens e corredores que proporcionam escoamento à lotação dos compartimentos de uso coletivo ou dos setores da edificação, excluídas aquelas de acesso às unidades, bem como as situadas na soleira de ingresso da edificação deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões exigidas para o escoamento.

§ 1º. Essas portas terão larguras padronizadas, com vãos que constituam módulos adequados a passagens de pessoas, conforme normas técnicas oficiais.

§ 2º. As portas de saída dos recintos com lotação superior a 200 (duzentas) pessoas deverão ter ferragens anti-pânico.

CAPÍTULO VII
Da salubridade e conforto nas edificações

Artigo 145. As condições de salubridade das edificações em geral são determinadas por parâmetros estabelecidos pelo Código Sanitário Estadual.

I - Insolação, Iluminação e Ventilação Direta: para efeito de insolação, iluminação e ventilação direta, todo compartimento deverá dispor de abertura direta para o espaço interno ou externo, observado o seguinte:
a) o espaço deverá ser a céu aberto, livre e desembaraçado de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura;
b) não serão consideradas para efeito de insolação, iluminação e ventilação de dormitórios, as aberturas voltadas para o sul, cujos planos façam ângulos menores do que 30º (trinta graus)

com a direção leste-oeste;

c) para dormitório a altura máxima do peitoril será igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

II - Insolação, Iluminação e Ventilação Indireta: para ventilação de compartimento sanitário, caixas de escada e corredores com mais de 10,00m (dez metros) de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados) em prédio de até 4 (quatro) pavimentos. Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00m² (um metro quadrado) por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) e a relação entre seus lados de 1 (um) para 1,5 (um vírgula cinco), não sendo admissível o uso da chaminé de tiragem.

III - Relação Piso/Aberturas: as aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada ou transitória deverão apresentar as seguintes condições mínimas, além daquelas relativas à profundidade dos compartimentos de permanência prolongada, expressa no Artigo 135:

a) nos demais locais de trabalho e nos destinados a ensino, leitura e atividades similares: 1/5 (um quinto) da área do piso;

b) nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários: 1/8 (um oitavo) da área do piso;

c) nos demais tipos de compartimentos: 1/10 (um décimo) da área do piso;

d) áreas mínimas de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados) para permanência transitória e prolongada;

e) a área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural;

f) a distância entre a face inferior da verga de abertura e o piso não poderá ser inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

§ 1º. Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta de compartimento sanitário, através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40m² (quarenta decímetros quadrados) com dimensão vertical mínima de 0,40m (quarenta centímetros) e extensão não superior a 4,00m (quatro metros), devendo os dutos abrir para o

exterior e ter as aberturas teladas, e com dispositivo superior de proteção contra a penetração de águas de chuva.

§ 2º. Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação natural por meio de chaminé de tiragem atendendo aos seguintes requisitos mínimos:

a) seção transversal dimensionada de forma a que correspondam, no mínimo, 6cm² (seis centímetros quadrados) de seção, para cada metro de altura da chaminé, devendo, em qualquer caso ser capaz de conter um círculo de 0,60m de diâmetro;
b) ter prolongamento de, pelo menos, um metro acima da cobertura;
c) ser provida de abertura inferior, que permita limpeza e dispositivo superior de proteção contra a penetração de águas de chuva.

§ 3º. Nos compartimentos utilizados, parcial ou totalmente, para dormitório, repouso ou funções similares (alínea a, inciso I, do artigo 93), as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam simultaneamente o escurecimento e a ventilação do ambiente.

§ 4º. Para efeito deste artigo serão consideradas somente as aberturas que distem, no mínimo, 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas dos lotes ou de qualquer outro anteparo.

§ 5º. As dimensões dos espaços livres serão contadas entre as projeções das saliências (lajes, balcões e pórticos).

Artigo 146. Os logradouros públicos constituem espaços livres suficientes para insolação, ventilação e iluminação de qualquer compartimento.

Artigo 147. Para efeito de insolação e ventilação os espaços livres dentro do lote serão classificados em abertos e fechados, sendo que a linha divisória entre os lotes é considerada de fecho para tal fim.

§ 1º. Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos, em prédios de um pavimento e de até 4,00m (quatro metros) de altura:

I - espaços livres fechados, com área não inferior a 6,00m² (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00m (dois metros);

II - espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura não inferior a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote, de altura não superior a 4,00m (quatro metros).

§ 2º. 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 4,00m (quatro metros):

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 um delas (corredor), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a H/6, com o mínimo de 2,00m (dois metros).

a) a dimensão mínima do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior a H/4 não podendo ser inferior a 2,00m (dois metros) e sua área não inferior a 10,00m² (dez metros quadrados), podendo ter qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito, no plano horizontal um círculo de diâmetro igual a H/4;

b) quando H/6 for superior a 3,00m (três metros), a largura excedente deste valor poderá ser contada sobre o espaço aberto do imóvel vizinho, desde que constitua recuo legal obrigatório.

§ 3º. Para iluminação e ventilação de cozinhas, copas e despensas serão suficientes:

I - os espaços livres fechados com:

a) 6,00m² (seis metros quadrados) em prédios de até 3 (três) pavimentos e altura não superior a 10,00m (dez metros);

b) 6,00m² (seis metros quadrados) de área mais 2,00m² (dois metros quadrado) por pavimento excedente de três, com dimensão mínima de 2,00m (dois metros) e relação entre seus lados de 1 para 1,5; em prédios de mais de 3 (três) pavimentos ou altura superior a 10,00m (dez metros);

II - espaços livres abertos de largura não inferior a:

a) 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) em prédios de 3 (três) pavimentos ou 10,00m (dez metros) de altura;

b) 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) mais 0,15m (quinze centímetros) por pavimento excedente de três, em prédios de mais de 3 (três) pavimentos.

Artigo 148. Para efeito deste Código, considera-se a hipótese de que exista na divisa do lote, parede com altura igual a máxima das paredes projetadas.

Artigo 149. Serão dispensados de ventilação e iluminação direta e natural os compartimentos que, pela sua utilização, justifiquem a ausência de iluminação natural, tais como cinemas, laboratórios fotográficos, desde que disponham de ventilação mecânica.

Artigo 150. Em qualquer caso de ventilação mecânica será obrigatória a apresentação de projeto por profissional especializado, acompanhado de memorial descritivo, contendo especificações do equipamento, os dados e os cálculos necessários.

Artigo 151. Os banheiros, lavabos e instalações sanitárias que tiverem comunicação direta com compartimentos ou espaços de uso comum ou coletivo serão providos de antecâmara

que impeçam o devassamento de seu interior, cuja menor dimensão será igual a 0,90 m (noventa centímetros), com ventilação independente.

Artigo 152. As instalações sanitárias, quando não estiverem localizadas no mesmo andar do compartimento a que deverão servir, ficarão situadas pelo menos em andar imediatamente inferior ou superior, devendo o pavimento térreo ser obrigatoriamente servido.

§ 1º. O cálculo das instalações sanitárias obrigatórias, conforme for fixado nas tabelas próprias para cada destinação, levará em conta a área total dos andares atendidos pelo conjunto de sanitários.

§ 2º. As edificações cuja atividade seja a prestação de serviços ao público, com capacidade superior a 50 (cinqüenta) pessoas deverão ser dotados de instalação sanitária para deficientes físicos no pavimento que permita o acesso a essas pessoas.

Artigo 153. O percurso máximo de qualquer ponto da edificação até uma instalação sanitária não poderá ser superior a 80,00m (oitenta metros).

Artigo 154. Quando o número mínimo obrigatório para edificação for igual ou superior a dois vasos sanitários e dois lavatórios, sua instalação deverá ser distribuída em compartimentos separados para os dois sexos.

Parágrafo único. A mesma exigência de separação prevalecerá para chuveiros, quando a instalação de dois ou mais for obrigatória pelas mencionadas no Código Sanitário Estadual.

Artigo 155. Nas edificações constituídas de unidades autônomas, os vestiários deverão ser distribuídos pelas respectivas unidades, desde que se situem no mesmo imóvel e observe a proporcionalidade pelos pavimentos, a distribuição para os dois sexos e as quantidades fixadas no artigo próprio.

Artigo 156. Nos compartimentos que contiverem instalações sanitárias agrupadas, as subdivisões que formem celas ou boxes terão a altura máxima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e manterão uma distância até o teto de 0,40m (quarenta centímetros) no mínimo.

Artigo 157. Serão consideradas suficientes para a insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos em geral, as aberturas voltadas para as faixas livres, previstas no artigo 145, observando ainda que a linha do perímetro externo da faixa livre não poderá ultrapassar as divisas do lote, nem interferir com as faixas livres de outras edificações no mesmo imóvel.

Artigo 158. Nas reentrâncias das edificações voltadas para o logradouro ou para os espaços externos ou internos, as aberturas somente poderão ser utilizadas para proporcionar insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos, quando a reentrância tiver largura igual ou superior a três vezes a profundidade.

Parágrafo único. A ventilação dos vestíbulos de acesso a elevadores poderá ser efetuada através dos respectivos poços, por meio de aberturas gradeadas, localizadas nas portas ou entre elas e o teto do compartimento, desde que os vestíbulos tenham área máxima de 12,00 m² (doze metros quadrados), observando-se a condição de que a área total dessas aberturas corresponda, no mínimo, a 1/300 da área do compartimento.

Artigo 159. Aos compartimentos sem permanência será facultado disporem de apenas ventilação que poderá ser assegurada pela abertura de comunicação com outro compartimento de permanência prolongada ou transitória.

Artigo 160. Os compartimentos de permanência prolongada, para serem suficientemente iluminados e ventilados, deverão satisfazer às duas condições seguintes:

I - ter profundidade inferior ou igual a 3 (três) vezes o seu pé-direito, sendo a profundidade contada a começar da abertura iluminante ou da projeção da cobertura ou saliência do pavimento superior;

II - ter profundidade inferior ou igual a 2,5 (dois e meio) vezes a sua largura, sendo a profundidade contada a começar da abertura iluminante.

Artigo 161. A segurança contra incêndios observará às normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, sem prejuízo de outras disposições contidas neste

Código.

Artigo 162. 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:

I - terão altura mínima de 1,10 (um metro e dez centímetros), no mínimo, a contar do nível do pavimento;

II - se o guarda-corpo for vazado, os vãos terão, pelo menos uma das dimensões igual ou inferior a 0,12 (doze centímetros);

III - serão de material rígido e capaz de resistir ao empuxo horizontal de 80 Kg/m aplicado no seu ponto mais desfavorável.

CAPÍTULO VIII
Das condições gerais da edificação

Artigo 163. Toda habitação deverá dispor, pelo menos, de um dormitório, uma cozinha, um compartimento para chuveiro, lavatório e vaso sanitário e uma área de serviço.

Artigo 164. Nas cozinhas, sempre que houver pavimento superposto, o teto deverá ser construído de material incombustível.

Artigo 165. As cozinhas e os banheiros não poderão ter comunicação direta entre si nem com os dormitórios.

Parágrafo único. As residências que possuírem um banheiro social completo poderão ter outro de uso privativo ao qual será permitida a comunicação direta com o dormitório.

Artigo 166. O banheiro deverá fazer parte do corpo da residência, não sendo permitida sua

localização em separado.

Artigo 167. Os sótãos, quando destinados à habitação, obedecerão às condições mínimas para tal fim estabelecidas neste Código, tomando-se como pé-direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Artigo 168. Será permitido a construção de casas de madeira ignifugada e outros materiais em placas devidamente aprovadas e consagradas pelo uso, desde que satisfaçam as seguintes condições:

I - as paredes externas dos dormitórios serão de tabuado ou emplacamento duplo com câmara de ar;

II - repousarão sobre baldrame de alvenaria ou concreto de, pelo menos, 0,50m (cinqüenta centímetros) acima do terreno circundante;

III - as paredes da cozinha e banheiro serão de alvenaria, podendo ser aceito material equivalente devidamente aprovado e consagrado pelo uso.

Artigo 169. As casas de madeiras deverão ter, no máximo, dois pavimentos.

Artigo 170. As casas de madeira não poderão ser geminadas, nem poderão tomar nenhuma divisa do lote, devendo observar recuo, pelo menos, 2,00m (dois metros) nas divisas laterais.

Artigo 171. Os galpões e barracões de madeira terão a estrutura do telhado sustentada por pilares de material incombustível.

Artigo 172. As garagens de habitações particulares poderão ter ligação com as dependências da casa por meio de antecâmaras, exceto dormitórios e cozinhas, com os quais não se comunicarão em hipótese alguma.

Artigo 173. Os porões deverão obedecer às condições que seu uso determinar observados os

requisitos seguintes:

I - os pisos serão de material liso e impermeável;

II - os revestimentos das paredes internas serão impermeabilizados até a altura de 0,30m (trinta centímetros) acima do nível do terreno circundante;

III - as paredes externas terão aberturas para ventilação permanente, que serão protegidas por telas ou grades de malha igual ou inferior a 0,01m (um centímetro).

Parágrafo único. Os porões que tiverem pé-direito igual ou superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) poderão ser utilizados para despensas, depósitos, garagens, desde que sejam asseguradas as condições de ventilação e iluminação.

Artigo 174. Nas edificações constituídas por unidades autônomas, como escritórios e estabelecimentos comerciais, as instalações sanitárias serão separadas por sexos, considerando duas unidades para cada 300,00m² (trezentos metros quadrados) de salas.

§ 1º. Para áreas iguais ou maiores que 300,00m² (trezentos metros quadrados) e até 600,00m² (seiscentos metros quadrados), serão exigidos dois sanitários para cada sexo e assim sucessivamente.

§ 2º. Se as unidades autônomas tiverem sanitários privativos, será sempre exigido o mínimo de dois sanitários por unidade.

§ 3º. As unidades autônomas com menos de 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados) de área construída ou as constituídas por conjuntos de salas de até 50,00m² (cinqüenta metros quadrados) cada poderão ser servidas por apenas um sanitário, desde que, no conjunto existam sanitários de uso público.

§ 4º. Em hipótese nenhuma, os sanitários masculinos e femininos terão "hall" comum ou parede baixa que os separe.

§ 5º. As disposições do "caput" deste artigo e de seu § 1º não se aplicam aos "shopping centers" e centros de convenções, para os quais as instalações sanitárias observarão a tabela abaixo:

Instalações Mínimas Obrigatórias

Área dos Andares
Empregados
Público
Servidos
Lavatórios
Latrinas
Mictórios
Lavatórios
Latrinas
Mictórios
Até 50m²
1
1
0
0
0
0
De 50 a 119m²
1
1
1
1
1
0
De 120 a 249m²
2
2

1

2

2

0

De 250 a 499m²

2

2

2

2

2

1

De 500 a 999m²

3

3

3

3

3

1

De 1000 a 1999 m²

4

4

4

3

3

2

De 2000 a 3000 m²

6

6

5

4

4

2

Acima de 3000 m²

1/500m² ou
1/500m² ou
1/600m² ou
1/750m² ou
1/750m² ou
1/500m² ou

fração
fração
fração
fração
fração
fração

CAPÍTULO IX
Dos meios de acesso

Artigo 175. Nos edifícios de mais de um pavimento, cuja área de piso exceda a 300,00m² (trezentos metros quadrados) e se destinar a diferentes atividades, deverão ser exigidos meios de acesso próprio para cada uma, desde que haja incompatibilidade entre elas.

Artigo 176. Excluídos os locais destinados a espetáculos, o mínimo de largura para as portas de acesso será de 1,00m (um metro) para as primeiras vinte pessoas e 0,15cm (quinze centímetros) de acréscimo para cada cinqüenta pessoas ou fração.

§ 1º. As portas de acesso deverão abrir-se de maneira a não reduzir a largura da passagem.

§ 2º. Nenhuma porta deverá abrir diretamente para uma escada devendo medir entre elas um espaço mínimo igual ou maior que a largura da escada a que serve.

CAPÍTULO X
Das edículas

Artigo 177. A área de construção das dependências acessórias ou edículas não poderá

exceder a 30% (trinta por cento) da área ocupada em projeção pela construção principal.

§ 1º. Considera-se dependência acessória ou edícula, a construção complementar independente, erguida ao lado da construção principal, tais como lavanderia ou aposento de hóspedes ou de empregados, no uso residencial unifamiliar.

§ 2º. Independentemente do limite fixado neste artigo, a dependência acessória ou edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros), incluindo o ponto mais alto do telhado.

Artigo 178. As construções acessórias consideradas habitação para empregados, desde que colocadas em edícula, não poderão ter mais que os seguintes compartimentos:

I - dois dormitórios;
II - uma sala;
III - uma cozinha;
IV - um sanitário.

Artigo 179. A edícula não poderá estar agregada à construção e deverá estar afastada 2,00m (dois metros) no mínimo da mesma.

§ 1º. A edícula poderá ser colocada no recuo de fundo do lote, usando as divisas laterais, se não houver logradouro que a impeça e desde que não resulte em nenhuma abertura para as divisas.

§ 2º. Em ambos os casos, sua área será somada à da construção principal para efeito da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

CAPÍTULO XI
Das habitações plurifamiliares e da habitação coletiva

Artigo 180. Edifícios e conjuntos residenciais plurifamiliares ou de habitação coletiva com mais de 16 (dezesseis) unidades ou com altura superior a 12,00m (doze metros) deverão dispor,

com acesso pelas áreas de uso comum ou coletivo, no mínimo de:

I - salões de festas na proporção de 0,50m² (cinqüenta decímetros quadrados) por unidade habitacional, com o mínimo de 50,00m² (cinqüenta metros quadrados), equipado com sanitários e copa;

II - espaço descoberto para recreação infantil com equipamento para recreação maior ou igual a 2% (dois por cento) da área total de construção, nunca inferior a 15,00m² (quinze metros quadrados) e com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros), insolado pela manhã e/ ou à tarde;

III - área de recreação coberta (jogos, etc.), com área igual ou maior de 18,00m² (dezoito metros quadrados);

IV - salão para restaurante, na proporção de 0,50m² (cinqüenta centímetros quadrados) por unidade habitacional, com o mínimo de 80,00m² (oitenta metros quadrados), e lavanderia coletiva, para o prédio residencial com serviços ("flats"), ou seja, quando as unidades residenciais não possuírem cozinha e área de serviços.

Artigo 181. Nos prédios de habitação coletiva deverá ter construção de mureta ou gradil.

Artigo 182. Poderá ser exigido, compartimento para depósito de lixo com capacidade suficiente para acumulação durante 24 (vinte e quatro) horas, com pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados), dimensão mínima de 1,00m (um metro) e provido de ventilação permanente, com capacidade mínima de 0,30m³ (trinta decímetros cúbicos) por unidade autônoma, localizado em fácil acesso pela via pública.

Artigo 183. É obrigatória a instalação de elevadores de passageiros observando o disposto no Capítulo II - Título III, deste Código.

Artigo 184. É obrigatória a existência de depósito de material de limpeza, compartimento sanitário, vestiário e chuveiro para uso exclusivo do pessoal de serviço. O vestiário não terá área inferior a 6,00m² (seis metros quadrados).

Parágrafo único. Essa exigência poderá ser dispensada, a juízo da autoridade sanitária, nos edifícios que, comprovadamente, pelas suas dimensões e características a justifiquem.

CAPÍTULO XII
Do fechamento de terrenos edificados em área urbana

Artigo 185. Para os terrenos edificados será facultativa a construção de muros de fecho em suas divisas.

Artigo 186. Quando executados, os muros terão a altura seguinte:

I - 2,50m (dois metros e meio) no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento frontal;

II - 1,80 (um metro e oitenta) metros, no mínimo, e 3,00 (três metros) no máximo, quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os muros de arrimo que terão altura compatível com o desnível do terreno.

Parágrafo único. Nos anteparos verticais que possuírem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura.

CAPÍTULO XIII
Da construção de passeios

Artigo 187. Todos os proprietários de imóveis localizados em área urbana do Município de Franco da Rocha, em vias que possuam guias, sarjetas, pavimentação, calçamento com paralelepípedos ou bloquetes, e redes de água, ficam obrigados à construção de passeios.

§ 1º. A Prefeitura Municipal obriga-se a notificar os proprietários das áreas de terreno em

questão, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º. A Prefeitura Municipal obriga-se, ainda, a fornecer as especificações do passeio.

§ 3º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a prorrogar o prazo descrito no "caput" deste artigo, por igual período, no caso de haver o proprietário inscrito no pagamento de contribuição de melhoria à Municipalidade, ou obrigado à construção de muro e passeio, desde que as obras estejam em execução.

Artigo 188. Não respeitados o preceito e o prazo definidos no "caput" do artigo anterior, pelo proprietário da área de terreno, a Prefeitura Municipal aplicará, à vista e sem desconto, uma multa equivalente a 100% (cem por cento) do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), incidente sobre o imóvel em questão.

Artigo 189. Findo o prazo e não efetuada a construção do passeio pelo proprietário da área de terreno, a Prefeitura Municipal se obrigará a efetuá-la, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta), dias improrrogáveis, cobrando do proprietário, o custo total da obra, à vista e sem desconto, e sem prejuízo da multa definida no artigo anterior.

Artigo 190. O custo dos serviços na construção do passeio deverá ser calculado, pago e, na hipótese da sua inocorrência, inscrito na Dívida Pública Municipal.

TÍTULO V
Das normas para instalação de equipamentos especiais

CAPÍTULO I
Das instalações gerais

Artigo 191. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e

executados, tendo em vista a segurança, a higiene e economia e o conforto dos usuários, de acordo com as normas técnicas oficiais.

Artigo 192. Será obrigatória a instalação para serviços de correio, água e esgoto, luz, força, telefone, gás e outros não previstos e que se tornem necessários, observadas as normas técnicas oficiais, nos termos dispostos no artigo anterior.

CAPÍTULO II
Dos elevadores de passageiros

Artigo 193. Deverá ser obrigatoriamente servida por elevador de passageiros, a edificação que tiver o piso do último pavimento situado a altura (h) superior a 10,00m (dez metros) do nível da soleira do andar térreo, qualquer que seja a posição deste em relação ao nível do logradouro, e ainda que usado para garagens, salões de festas ou "play-ground", sendo que esse elevador deverá servir obrigatoriamente a esses ambientes.

§ 1º. As edificações cuja altura (h) seja superior a 23,00m (vinte e três metros) ou que tenham mais de 8 (oito) pavimentos deverão ter:

I - no mínimo 2 (dois) elevadores;

II - mais 1 (um) elevador para cada 8 (oito) pavimentos excedentes ou fração, nos demais casos.

§ 2º. As edificações que possuam pavimento com área superior a 800,00m² (oitocentos metros quadrados) situadas à altura (h) mencionada neste artigo, deverão ter um elevador de segurança obedecendo às normas técnicas oficiais, independentes da quantidade fixada no parágrafo anterior.

§ 3º. A altura (h), mencionada no "caput" deste artigo, poderá ser subdividida, desde que:

I - mantidas para a altura de cada uma das partes dessa subdivisão os critérios estabelecidos no "caput" do artigo;

II - os acessos aos andares que compõem cada uma das partes dessa subdivisão sejam independentes.

Artigo 194. Nos casos de obrigatoriedade de instalação de elevadores, além das normas técnicas oficiais, independentemente da fixada no parágrafo anterior, observar-se-á o seguinte:

I - todos os pavimentos das edificações deverão ser servidos por elevador, excetuados os de uso privativo da zeladoria;

II - a edificação poderá ser dividida em zonas de tráfego vertical servidas por mais de um elevador, caso em que o cálculo de tráfegos será efetuado separadamente, tomando-se cada zona e respectivo elevador;

III - quando os elevadores percorrem trechos sem previsão de paradas, deverá haver, pelo menos em andares alternados, portas de emergência;

IV - para efeito de cálculo de tráfego prevalecerão os índices de população previstos nas normas técnicas oficiais;

V - nas edificações cujos elevadores abram suas portas para vestíbulos independentes, ainda que não tenham comunicação entre si, cada elevador ou grupo de elevadores será considerado para efeito de cálculo de intervalo de tráfego, separadamente com relação aos setores por ele servidos;

VI - quando dois ou mais elevadores servirem a mesma unidade, o cálculo poderá ser feito em conjunto;

VII - para edificações abrangidas pelo disposto no artigo 192, pelo menos um dos elevadores deverá ter, em qual quer de seus lados, dimensão interna não inferior a 1,60m (um metro e sessenta centímetros).

Artigo 195. Os elevadores ficam sujeitos às normas oficiais e, ainda, às deste Capítulo, sempre que sua instalação for prevista, mesmo que não obrigatória para edificação, nos termos dos artigos 192 e 193.

Artigo 196. A casa de máquinas dos elevadores deverá satisfazer às seguintes exigências mínimas:

I - será destinada exclusivamente à sua finalidade específica, não sendo permitido o seu uso como depósito, bem como passagem de qualquer espécie, nem ainda, poderá servir a outros equipamentos alheios à sua finalidade;

II - o seu acesso deverá ser possível através de corredores, passagens ou espaços, de uso comum da edificação;

III - o acesso deverá ser feito por escada fixa, de material incombustível, sendo que no caso de vencer a diferença de nível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), não poderá ser constituída de peças engatadas na parede, tipo marinheiro, nem poderá formar com a horizontal, ângulo superior a 60º (sessenta graus);

IV - a abertura de ingresso deverá ser suficiente para entrada de qualquer peça da máquina ou equipamento.

§ 1º. Os modelos não usuais de elevadores para o transporte vertical de pessoas, além de obedecerem às disposições deste capítulo, no que lhes for aplicáveis, e às normas técnicas oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

§ 2º. A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

Artigo 197. Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiência física, o único elevador ou pelo menos um dos elevadores deverá:

I - estar situado em local a eles acessível;

II - estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;

III - possuir dimensões internas mínimas de 1,10m (um metro e dez centímetros) por 1,40m (um metro e quarenta centímetros) e porta com vão livre de 0,80m (oitenta centímetros);

IV - servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas portadoras de deficiência física.

CAPÍTULO III
Dos elevadores de carga e de serviço

Artigo 198. Os elevadores de serviço e de carga deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes forem aplicáveis, e com as condições adequadas e específicas.

§ 1º. Os elevadores de carga deverão dispor de acesso próprio, independente e separado dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.

§ 2º. Os elevadores de carga poderão ser mantidos em torres metálicas, em substituição às caixas, desde que as torres sejam mantidas completamente fechadas em toda sua extensão, com tela metálica de malhas não excedente a 0,025m (vinte e cinco milímetros) e constituída de fios, de 0,002m (dois milímetros) de diâmetro no mínimo, ou proteção equivalente.

§ 3º. Se destinados ao transporte de cargas de mais de 1.000 Kg (um mil quilograma), os projetos deverão trazer as indicações essenciais sobre a suficiência das estruturas de apoio.

§ 4º. No caso de funcionamento hidráulico, deverá ficar demonstrada a segurança do sistema de comando.

§ 5º. Os elevadores de carga não poderão ser utilizados no transporte de pessoas, a não ser de seus próprios operadores.

§ 6º. Os modelos não usuais de elevadores de serviço ou carga, além de obedecerem às disposições deste Capítulo no que lhes forem aplicáveis, e às normas técnicas oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

§ 7º. A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

§ 8º. A Prefeitura Municipal de Franco da Rocha deverá ser informada de qualquer modificação ou reforma:

I - anualmente deverá ser apresentado laudo de vistoria.

CAPÍTULO IV
Dos espaços de estacionamento, carga e descarga

Artigo 199. Os espaços de estacionamento ou as garagens coletivas e os espaços de carga e descarga, bem como seus respectivos acessos, deverão satisfazer as condições seguintes:

I - os espaços para acesso e movimentação de pessoas serão separados e protegidos das faixas para acesso e circulação de veículos;

II - junto aos logradouros públicos os acessos de veículos:

a) terão abertura separadas para entrada e saída com indicação correspondente e sinalização de advertência para os que transitam no passeio público;

b) terão a soma de suas larguras totalizando, no máximo, 7,00m (sete metros), sendo que se o imóvel tiver testada igual ou inferior a 20,00m (vinte metros), poderá haver, na testada excedente, aberturas, cujas larguras somarão, no máximo 7,00m (sete metros) cada uma e

que ficarão sempre distanciadas por intervalos medindo 5,00m (cinco metros), no mínimo, onde o alinhamento será dotado de fecho;

c) deverão cruzar o alinhamento em direção aproximadamente, perpendicular a esta;

d) poderão ter rebaixamento das guias estendendo-se longitudinalmente até 0,75m (setenta e cinco centímetros) além da largura da abertura de acesso de cada lado desta, desde que o rebaixamento resultante fique inteiramente dentro do trecho do passeio fronteiro ao imóvel;

e) terão a rampa de concordância vertical entre o nível do passeio e o da soleira da abertura situada inteiramente dentro do alinhamento do imóvel;

f) ficarão distanciados, no máximo de 6,00m (seis metros), a partir do vértice onde tem início o referido canto chanfrado, resultante do prolongamento teórico dos dois alinhamentos, cuja curva de concordância é de raio maior ao que se inscreva no canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) quando os terrenos forem de esquina;

g) na mesma forma, também poderão ser projetados acessos para quaisquer outros usos independentemente do previsto na alínea "f", quando o ângulo interno formado pelos alinhamentos das vias for igual ou maior a 135º (cento e trinta e cinco graus).

§ 1º. Todo e qualquer rebaixamento de guia, inclusive os casos previstos nas alíneas acima, deverá, sempre que necessário, observar o interesse da coletividade em prejuízo do interesse particular.

§ 2º. As edificações de prestação de serviços ou atendimento ao público deverão dispor de vagas para pessoas deficientes físicas, na razão de 1 (uma) vaga para cada 50 (cinqüenta) vagas normais.

Artigo 200. Para efeito de distribuição, localização, dimensionamento das vagas e cálculos de capacidade de lotação, bem como de condições de acesso, circulação, estacionamento ou carga e descarga, são fixadas as seguintes dimensões mínimas de veículos:

I - automóveis e utilitários:

a) comprimento:

1 - 4,50m (quatro metros e meio) para vagas pequenas (p);

2 - 5,00m (cinco metros) para vagas grandes (g);

3 - vaga seqüencial, ou em forma de balizamento = 5,50m (cinco metros e cinqüenta centímetros) para vagas pequenas e 6,00m (seis metros) para vagas grandes;

4 - vaga seqüencial, ou em forma de balizamento no final da circulação = 8,00m (oito metros);

b) largura:

1 - 2,20m (dois metros e vinte centímetros) para vagas pequenas (p) e 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) para vagas que confrontar na sua lateral com obstáculos (paredes, pilares,...);

2 - 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) para vagas grandes (g) e em forma de balizamento, e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) para vagas que confrontar na sua lateral com obstáculos (paredes, pilares,...).

c) altura: 2,00m (dois metros).

II - caminhões até 5 (cinco) toneladas:

a) comprimento:

1 - 8,00m (oito metros) para carga e descarga;

2 - 12,00m (doze metros) para vagas seqüenciais, em forma de balizamento.

b) largura: 3,00m (três metros).

c) altura: 3,20m (três metros e vinte centímetros).

§ 1º. Os espaços para estacionamento deverão constar do projeto especificamente para esse fim, ficando vedada a utilização de quaisquer outras áreas em espaços constantes do projeto com uso diverso, inclusive os destinados para acesso, circulação e manobras de veículos.

§ 2º. Para o uso comercial serão admitidas vagas de automóveis na seqüência, com no máximo duas, com a utilização de manobrista.

§ 3º. Para uso residencial serão admitidas vagas na seqüência, desde que seja para a mesma unidade residencial.

§ 4º. Será obrigatória a existência de garagens ou área de estacionamento nas indústrias, supermercados, hospitais, prédios residenciais, escolas e nos prédios comerciais e de prestação de serviços, acima de 750,00m² (setecentos metros quadrados), observando-se, no mínimo, 20% (vinte por cento) das vagas com metragem de 2,50m x 5,00m (dois metros e cinqüenta centímetros por cinco metros) e demais vagas de 2,20m x 4,50m (dois metros e vinte centímetros por quatro metros e cinqüenta centímetros) cada, a saber:

I - nos hospitais e supermercados: 1 (uma) vaga a cada 50,00m² (cinqüenta metros quadrados) de construção;

II - nos prédios comerciais, com varejo ou sem uso definido, e de prestação de serviços ou com área acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados): 1 (uma) vaga a cada 50,00 m² (cinqüenta metros quadrados) de construção;

III - nas indústrias, prédios comerciais sem varejo, depósitos, armazéns e usos correlatos:
a) com mais de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de construção: 1 (uma) vaga para caminhão a cada 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de construção e 1 (uma) vaga para automóveis ou utilitários a cada 50,00m² (cinqüenta metros quadrados) de construção para administração e escritórios, e 1 (uma) vaga para cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) para as demais áreas;

b) com até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de construção: 1 (uma) vaga para caminhão e 1 (uma) vaga para automóvel ou utilitário a cada 50,00m² (cinqüenta metros quadrados) de construção para administração e escritórios.

IV - nos prédios de apartamentos: 1 (uma) vaga por unidade residencial;

V - nos prédios de hotéis: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) apartamentos e 1 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de construção de área coletiva ou de concentração de

pessoas, tais como: área de escritório, restaurante, sala de reunião, anfiteatro e similares;

VI - nos prédios de shopping centers, nos conjuntos de lojas, centro de compras e similares: 1 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de construção;

VII - nos prédios escolares, segundo as características previstas no artigo 250:
a) ensino escolar: 1 (uma) vaga, no mínimo, para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de construção;
b) ensino de 1º (primeiro) e 2º (segundo) grau, normal, profissional e técnico: 1 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de construção;
c) ensino não seriado e ensino superior: 1 (uma) vaga para cada 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de construção.

CAPÍTULO V
Das obras complementares das edificações

Artigo 201. As obras complementares, como decorrência ou parte da edificação, compreendem, dentre outros similares, as seguintes:

I - abrigos e cabines;
II - pérgulas;
III - portarias e bilheterias;
IV - piscina, caixa d'água e casas de máquinas;
V - lareiras;
VI - chaminés e torres;
VII - passagens cobertas;
VIII - coberturas para tanques e pequenos telheiros;
IX - toldos e vitrinas;
X - marquises;
XI - mezaninos;
XII - sótãos;
XIII - beiral;
XIV - sacadas e avanços da laje de cobertura.

§ 1º. As obras de que trata este artigo deverão obedecer às disposições deste Capítulo, ainda que os casos devidamente justificáveis apresentem-se isoladamente, sem constituir complemento da edificação.

§ 2º. As marquises, mezaninos, sótãos, beiral, sacadas e avanços da laje de cobertura, como obras complementares, obedecerão às seguintes condições:

I - marquises - quando empregadas para a proteção de acesso principal de uma edificação, forem engastadas na edificação e não tiverem colunas de apoio na parte que avança sobre o recuo obrigatório terão sua largura limitada a 1/3 (um terço) do recuo proposto com o máximo de 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros), pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) protegendo no máximo 2 (duas) vezes a largura do acesso principal;

II - mezanino - assim considerado todo o compartimento, sobre um ambiente, aberto pelo menos em um dos lados e voltado diretamente para esse:
a) ocupação permitida:
1 - para compartimentos até 50,00m² (cinqüenta metros quadrados) a ocupação será limitada em 50% (cinqüenta por cento) da sua área;
2 - para compartimentos acima de 50,00m² (cinqüenta metros quadrados) a ocupação será limitada em 1/3 (um terço) da sua área.

b) pés-direitos mínimos:

1 - para uso residencial e comercial: pavimentos inferior igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) e para o pavimento superior igual a 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros);

2 - para uso industrial e depósito: pavimento inferior igual a 3,00m (três metros) e para o pavimento superior igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

III - sótão - assim considerado o espaço entre a cobertura e a laje do último pavimento, não terá comunicação direta com os pavimentos nem será destinada à habilitação.

IV - beiral - será considerado como área coberta, quando sua projeção ultrapassar a 1,00m (um metro) do alinhamento do prédio.

V - sacadas e avanço da laje de cobertura não serão considerados como construção quando:
a) tiverem projeção máxima de 1,00m (um metro), a partir do alinhamento do prédio;
b) tiverem no mínimo 3 (três) lados abertos, a partir de 1,10m (um metro e dez centímetros) da cota do piso;
c) tiverem uma ocupação máxima de 1/3 (um terço) da fachada do pavimento;
d) não tiverem colunas de sustentação;

e) quando situados a uma altura mínima de 3,00m (três metros) do piso do pavimento térreo, para o uso comercial e industrial e 2,70m (dois metros e setenta centímetros) para uso residencial.

Artigo 202. As obras complementares relacionadas nos incisos II, IV, IX, XII, XIII e XIV do artigo anterior não serão consideradas para efeito de cálculo de taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do lote, quando dentro dos limites fixados nos capítulos correspondentes.

Artigo 203. As obras complementares poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento dos logradouros, desde que observem as condições e limitações para esse efeito estabelecidas nos respectivos artigos deste Capítulo.

§ 1º. Os incisos II e VIII do artigo 201 deverão observar sempre o recuo mínimo obrigatório do alinhamento dos logradouros.

§ 2º. Os incisos I, IV, V, VI e VII do artigo 201 observarão sempre o recuo mínimo do alinhamento e das divisas.

Artigo 204. As piscinas e caixas d'água deverão ter estrutura apta para resistir à pressão da água que incide sobre as paredes e o fundo, bem como do terreno circundante, quando

enterradas.

§ 1º. Para efeito deste código, as piscinas se classificam nas quatro categorias seguintes:

I - piscinas de uso público: as utilizáveis pelo público em geral;

II - piscinas de uso coletivo restrito: as utilizáveis por grupos restritos, tais como, condomínios, escolas, entidades, associações, hotéis, motéis e congêneres;

III - piscinas de uso familiar: as de residências unifamiliares;

IV - piscinas de uso especial: as destinadas a outros fins que não o esporte ou a recreação, tais como as terapêuticas e outras.

§ 2º. Nenhuma piscina poderá ser construída ou funcionar sem que atenda às especificações do projeto aprovado, obedecidas às disposições deste Código e as Normas Técnicas Especiais a elas aplicáveis.

§ 3º. As piscinas de uso público e de uso coletivo restrito deverão possuir alvará de funcionamento, que será fornecido pela autoridade sanitária, após vistoria de suas instalações.

§ 4º. As piscinas de uso familiar e de uso especial ficam dispensadas das exigências deste Código.

§ 5º. É obrigatório o controle médico sanitário dos banhistas que utilizem as piscinas de uso público e de uso coletivo restrito.

Artigo 205. As piscinas e caixas d'água, elevadas ou enterradas, esteja ou não o local sujeito a recuo mínimo obrigatório das divisas, deverão observar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de todas as divisas do lote, considerando-se para efeito, a sua projeção horizontal.

Artigo 206. Os abrigos para veículos deverão obedecer às seguintes condições:

I - terão pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,00m (três metros);

II - serão abertos em pelo menos dois lados concorrentes, onde poderá haver elementos estruturais de apoio, ocupando no máximo, 10% (dez por cento) da extensão desses lados considerados;

III - deverão ter, quando executados nas faixas de recuo dos alinhamentos do logradouro:
a) estrutura em madeira e cobertura com telhas;
b) largura que não ultrapasse a 2/3 (dois terços) da testada do lote, nem o máximo de 6,00m (seis metros);
c) portão, se houver, com superfície vazada de 50% (cinqüenta por cento), no mínimo, para ser considerado como lote aberto para efeito do inciso II.

IV - não poderão ter nenhuma dimensão, junto às divisas superior a 6,00m (seis metros), quando situados na faixa de recuo obrigatório.

Artigo 207. Os abrigos para medidores, bem como as cabines de força ou outros com fins similares, deverão observar estritamente os limites e exigências estabelecidas pelas normas técnicas oficiais.

Parágrafo único. Os abrigos para medidores poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos das divisas e do alinhamento.

Artigo 208. As pérgulas, quando situadas sobre coberturas necessárias à insolação, ventilação e iluminação dos compartimentos ou para que sua projeção não seja incluída na taxa de ocupação máxima do lote e possam ser executadas sobre as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios, exceto os frontais, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - terão parte vazada, uniformemente distribuída por m² (metro quadrado), correspondente a 50% (cinqüenta por cento), no mínimo, de área de sua projeção horizontal;

II - as partes vazadas não poderão ter nenhuma dimensão inferior a duas vezes a altura da nervura;

III - somente 20% (vinte por cento) da extensão do pavimento em sua projeção horizontal poderá ser ocupada pelas colunas de sustentação.

Parágrafo único. As pérgulas que não atenderem ao disposto neste artigo serão consideradas, para efeito de observância de recuo, taxa de ocupação e iluminação das aberturas, como marquises ou áreas cobertas.

Artigo 209. As portarias, guaritas e abrigos para guarda, quando justificadas pela categoria da edificação, poderão ser localizadas nas faixas de recuo mínimos obrigatórios, desde que observem os seguintes requisitos:

I - qualquer de suas dimensões não poderá ser superior a 9,00m (nove metros);

II - terão área máxima de projeção correspondente a 1% (um por cento) da área do lote, com máximo de 30,00m² (trinta metros quadrados);

III - poderão dispor de instalação sanitária de uso privativo, com área mínima de 1,50 m² (um metro e cinqüenta centímetros quadrados) e que será considerado no cálculo da área referida no item anterior.

Artigo 210. As chaminés das lareiras deverão elevar-se, pelo menos, 1,00m (um metro) acima da cobertura da parte da edificação onde estiverem situadas.

Artigo 211. As lareiras e suas chaminés deverão guardar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas do lote.

Artigo 212. Nenhuma das partes de toldos poderá ficar a menos de 2,00m (dois metros) de altura em relação ao piso externo.

§ 1º. Para não serem incluídos na taxa de ocupação do lote ou poderem utilizar os recuos mínimos obrigatórios do alinhamento e das divisas do lote, os toldos deverão, ainda, obedecer às seguintes exigências:

I - ter dispositivos que permitam o seu encolhimento ou retração;

II - quando abertos, poderão avançar, no máximo, até a metade do recuo obrigatório do alinhamento da divisa do lado considerado;

III - deverão ser engastados na edificação, não podendo haver elementos estruturais de apoio na parte que avança sobre o recuo;

IV - quando recolhidos ou retraídos, não deverão apresentar saliências superiores a 0,40m (quarenta centímetros) sobre a linha de recuo obrigatório.

§ 2º. Sendo a construção no alinhamento, o toldo deverá obedecer ao recuo de 0,50m (cinqüenta centímetros) em relação ao meio-fio.

Artigo 213. As vitrines, quando justapostas à parede ou elementos estruturais da edificação, não deverão apresentar saliências sobre a linha do recuo mínimo obrigatório do alinhamento ou das divisas do lote.

TÍTULO IV
Dos materiais e elementos construtivos

CAPÍTULO I
Das regras gerais

Artigo 214. O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos

construtivos serão de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do Projeto e Executor da Obra, que deverá assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das edificações em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica e garantir o desempenho adequado a sua finalidade.

§ 1º. As edificações deverão atender aos princípios básicos de higiene, conforto e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nas normas oficiais específicas.

§ 2º. A Prefeitura poderá questionar emprego de materiais, instalações ou equipamentos considerados inadequados ou com defeitos que possam comprometer as condições mencionadas neste artigo.

Artigo 215. São admitidos outros elementos construtivos que apresentem índices equivalentes, desde que sejam plenamente consagrados pelo uso ou tenham suas características técnicas comprovadas mediante ensaios apropriados.

Artigo 216. O emprego de materiais, instalações e equipamentos ainda não consagrados pelo uso, bem como as novas utilizações de matérias ou equipamentos já conhecidos, dependerão de prévio exame e aceitação por órgãos de pesquisas, oficiais e/ ou particulares, de reconhecimento público.

Artigo 217. Os componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e coberturas, deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequadas ao tipo, à função e porte do edifício, em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica, especificados e dimensionados por profissional legalmente habilitado.

§ 1º. As fundações e estruturas situar-se-ão inteiramente no interior dos limites do imóvel e

considerar as interferências para com as edificações vizinhas e os logradouros, instalações e serviços públicos.

§ 2º. A cobertura, quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, terá estrutura independente para cada unidade autônoma, e a parede divisória deverá ultrapassar o forro, chegando até o último elemento da cobertura, de forma que haja a total separação entre as unidades.

§ 3º. As águas pluviais das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

Artigo 218. As fundações, estruturas, coberturas, paredes, coberturas e acabamento serão projetados, calculados e executados de acordo com as respectivas normas técnicas oficiais.

Parágrafo único. A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, pára-raios, telefonia, gás e guarda de lixo, observarão as normas técnicas oficiais.

Artigo 219. As edificações deverão dispor de instalação permanente de gás liquefeito de petróleo e os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento à gás, deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às normas técnicas específicas.

Artigo 220. O armazenamento de recipientes de gás liquefeito de petróleo deverá situar-se fora das edificações, em ambiente isolado exclusivo, dotado de aberturas para ventilação permanente.

Artigo 221. Excetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública.

CAPÍTULO II
Das fundações

Artigo 222. No cálculo das fundações será, obrigatoriamente, considerado seu efeito para com as edificações vizinhas e os logradouros públicos ou instalações de serviços públicos.

Parágrafo único. As fundações, qualquer que seja o seu tipo, deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote não podendo em hipótese alguma, avançar sob o passeio do logradouro ou sob os imóveis vizinhos.

CAPÍTULO III
Das estruturas

Artigo 223. Os elementos estruturais do edifício deverão observar o disposto nas normas da ABNT.

CAPÍTULO IV
Das paredes

Artigo 224. As paredes externas, bem como as que separam unidades autônomas, ainda que não acompanhem sua estrutura, deverão obrigatoriamente, observar, no mínimo, as normas técnicas oficiais relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade.

Parágrafo único. Deverá ser impermeabilizada a parte que estiver em contato direto com o solo, bem como as partes da parede que ficarem enterradas, devendo o terreno, em caso de apresentar alto grau de umidade, ser convenientemente drenado.

CAPÍTULO V
Do forro e cobertura

Artigo 225. O forro e a cobertura das edificações deverão obrigatoriamente, observar as normas técnicas oficiais.

CAPÍTULO VI

Do escoamento de águas

Artigo 226. A implantação de edificações junto às águas correntes, dormentes e intermitentes, fundos de vale ou ainda junto às faixas de escoamento de águas pluviais, deverá guardar dos mesmos, distância horizontal, a fim de assegurar a constituição de faixa "non aedificandi" ao longo de todo o seu percurso, conforme sua natureza, a saber:

I - córregos canalizados: 15,00m (quinze metros) de face externa de cada lado;

II - córregos não canalizadas: 30,00m (trinta metros) de cada margem nas áreas rurais e 15,00m nas áreas urbanas.

Artigo 227. Em todo lote situado à jusante de um ponto baixo existente em uma via, deverá ser reservada uma faixa "non aedificandi" com largura total de até 4,00m (quatro metros) para eventual passagem de tubulação de águas pluviais.

Parágrafo único. Considera-se ponto baixo, para fins desse artigo, o local que, por suas características, não permite o escoamento natural das águas, superficialmente, através do logradouro.

Artigo 228. Todo o lote que se encontrar em plano inferior, na quadra, deverá destinar uma faixa longitudinal lateral de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de largura para passagem de tubulação para escoamento de águas pluviais e mediante acordo, ligação de esgoto, provenientes da área interna do lote da montante.

§ 1º. Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

§ 2º. Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive aquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos,

devendo as mesmas serem conduzidas por canalização sob o passeio ao sistema coletor próprio.

CAPÍTULO VII

Das instalações prediais de água

Artigo 229. Todo prédio deverá ser abastecido de água potável em quantidade suficiente ao fim que a se destina, dotado de dispositivos e instalações adequados destinados a receber e a conduzir os despejos.

§ 1º. Onde houver redes públicas de água ou de esgotos, em condições de atendimento, as edificações novas ou já existentes serão obrigatoriamente a elas ligadas e por elas respectivamente abastecidas ou esgotadas.

§ 2º. É vedada a interligação de instalações prediais internas entre prédios situados em lotes distintos.

Artigo 230. Sempre que o abastecimento de água não puder ser feito com continuidade e sempre que o for necessário para o bom funcionamento das instalações prediais, será obrigatória a existência de reservatórios prediais.

§ 1º. A capacidade mínima dos reservatórios prediais, adicional à exigida para combate a incêndios, será equivalente ao consumo do prédio durante vinte e quatro horas e calculada segundo os critérios fixados pela ABNT.

§ 2º. São obrigatórias a limpeza e a desinfecção periódica dos reservatórios prediais, na forma indicada pela autoridade sanitária.

Artigo 231. As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora de esgotos sanitários deverão ser providas de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgotos, em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis e exigências da companhia de saneamento básico do Estado de São

Paulo - SABESP.

CAPÍTULO VIII

Da poluição

Artigo 232. Para efeito de Prevenção e controle de Poluição do Meio Ambiente, ficam adotados os critérios determinados pela CETESB e demais entidades competentes.

Artigo 233. Todos os demais aspectos relacionados ao meio ambiente, visando a sua proteção, deverão obedecer às normas técnicas oficiais vigentes.

TÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 234. As construções já existentes que não possuam Auto de Vistoria (Habite-se), e estejam em desacordo com a presente legislação, terão o prazo de 2 (dois) anos para regularização nos termos da legislação anterior.

Artigo 235. Os processos de desdobro e desmembramento terão o prazo de 2 (dois) anos para regularização nos termos da legislação anterior.

Artigo 236. Nas construções já existentes que possuam Auto de Vistoria (Habite-se) estejam em desacordo com a presente legislação, serão admitidas somente as reconstruções parciais quando devidas a incêndios ou outros sinistros.

Parágrafo único. Se a reconstrução abranger mais de 50% (cinqüenta por cento) da área total da construção primitivamente existente, será considerada nova obra.

Artigo 237. As obras de reconstrução ou reformas de patrimônios culturais do Município, deverão observar as normas vigentes emanadas pela entidade ou órgão competente.

Artigo 238. Quando a natureza ou destino expressa em planta e alvará for alterada, deverá atender ou adaptar-se à presente legislação.

Artigo 239. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário em especial as Leis nºs. 708/74, 1048/80, 1215/83, 1225/83, 1226/83, 1387/85, 1497/86, 436/91, 577/93-A, 611/93, 102/00 e 144/01, as Leis Complementares nºs. 086/00, 025/01, 040/03, 053/04, 066/05 e 095/06 e o Decreto nº 434/01.

Prefeitura do Município de Franco da Rocha, 19 de novembro de 2010.

MARCIO CECCHETTINI
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria Municipal de Administração e Assuntos Jurídicos da Prefeitura do Município de Franco da Rocha e cópia afixada no local de costume, na data supra.

SANDRO FLEURY BERNARDO SAVAZONI
Secretário Municipal de Administração e Assuntos Jurídicos