

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

TEXTO BASE (FINAL)

SUMÁRIO

CAPÍTULO I

Das finalidades do Código de Obras e Edificações 03

CAPÍTULO II

Das responsabilidades 04

CAPÍTULO III

Seção I – Da apresentação dos projetos 07

Seção II – Do Projeto simplificado 12

Seção III - Das taxas de aprovação 14

Seção IV - Dos prazos de aprovação de projetos, expedição de alvarás e Habite-se 14

Seção V – Do alvará de construção 16

Seção VI – Das condições para modificar ou substituir o projeto aprovado 18

Seção VII – Do projeto e licença de obras parciais e demolições 19

Seção VIII – Da regularização de obras e edificações existentes 22

Seção IX – Do projeto de terraplenagem e drenagem 22

Seção X – Do auto de conclusão e licença de uso (habite-se) 25

CAPÍTULO IV

Das certidões

Seção I - Da certidão de uso do solo 29

Seção II - Da certidão de área não construída 30

Seção III - Da certidão de denominação de rua 31

Seção IV – Da certidão de confirmação de endereço 31

Seção V – Da certidão de ano a ano 32

Seção VI – Da certidão de numeração do prédio 32

Seção VII – Da certidão de zoneamento 33

Seção VIII – Da certidão de confrontação 33

Seção IX – Da certidão de localização do imóvel 34

Seção X – Da certidão de Infraestrutura do loteamento 35

Seção XI – Da certidão de transformação de imóvel rural para urbano 36

CAPÍTULO V	
Das Normas Técnicas	
Seção I – Dos compartimentos	36
Seção II – Das condições gerais das edificações	39
Seção III – Da iluminação e ventilação das edificações	41
Seção IV – Dos banheiros, lavabos e instalações sanitárias	46
Seção V – Da lotação das edificações	48
Seção VI – Das escadas	48
Seção VII – Das rampas	49
Seção VIII – Dos corredores e saídas	50
Seção IX – Das edículas	51
Seção X – Dos muros de fechamento de terrenos edificados ou vagos	51
Seção XI - Da construção de passeios e conservação dos terrenos	53
Seção XII – Do canteiro de obras e proteção ao entorno da obra	55
Seção XIII – Das instalações gerais	57
Seção XIV – Dos elevadores	58
Seção XV – Dos espaços de estacionamento	59
Seção XVI – Das obras complementares das edificações	61
Seção XVII – Do escoamento e armazenamento de águas pluviais	66
Seção XVIII – Das instalações prediais de água e esgoto	67
CAPÍTULO VI	
Dos materiais e elementos construtivos	69
CAPÍTULO VII	
Da fiscalização	72
CAPÍTULO VIII	
Das infrações e penalidades	73
CAPÍTULO IX	
Das disposições finais e transitórias	77
JUSTIFICATIVA (TEXTO BASE)	78

TEXTO BASE (FINAL)

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

CAPÍTULO I

Das finalidades do Código de Obras e Edificações

Artigo 1º - Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Louveira, estabelecendo normas sobre projeto, licenciamento, execução de edificações e fiscalização.

Artigo 2º - As normas deste Código têm por finalidade garantir a segurança, higiene, funcionalidade e estética das obras.

Artigo 3º - As normas previstas neste Código de Obras e Edificações deverão ser aplicadas sem prejuízo das disposições contidas no Plano Diretor e da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Louveira.

Artigo 4º - As especificações deste Código aplicam-se a todas as obras de terraplenagem, drenagem, muro de arrimo, edificação, demolição, ampliação, reforma e modificação de edificações previstas nesta legislação, que dependerão de prévia aprovação dos respectivos projetos e expedição dos alvarás pela Prefeitura.

Parágrafo único – As especificações deste Código deverão ser aplicadas sem prejuízo das normas de licenciamento ambiental e fiscalização de empreendimentos e atividades de impacto local no âmbito da Secretaria de Gestão Ambiental de Louveira, a que se refere o Decreto nº 5.164 de 4/2/2019, ou outro que o venha a substituir.

Artigo 5º - Ficam dispensadas de apresentação de projeto, as seguintes obras:

I - Pintura interna e externa de edifícios;

II - Construção e reparos de passeios, segundo padrões definidos pela Prefeitura;

III - Construção de muro de divisa entre lotes e/ou alinhamento em relação à via pública, respeitando-se as especificações contidas no capítulo referente às Normas Técnicas desta lei;

IV - Reparos no revestimento ou pisos das edificações quando não descaracterizarem os elementos arquitetônicos existentes;

V - Reparos ou substituição de telhados, sem alteração de estruturas;

VI- Reparos de instalações elétricas ou hidráulicas;

VII - Reparos internos nas edificações ou substituição de esquadrias, portas e janelas, que não modifiquem o aspecto original da fachada e da edificação, que não alterem os projetos aprovados.

CAPÍTULO II

Das responsabilidades

Artigo 6º - Consideram-se legalmente habilitados para projetar e construir, os profissionais que atendam às exigências da legislação federal pertinente e estejam devidamente registrados na Prefeitura do Município de Louveira.

Parágrafo único: Ficam dispensados de registro na Prefeitura do Município de Louveira, os profissionais que apresentem projetos esporádicos, devendo recolher a taxa correspondente por projeto, e respectivas documentações, previstos em ato oficial do Executivo.

Artigo 7º - O projeto e a execução das obras deverão ter profissional responsável, devidamente habilitado perante o Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional, e inscrito no registro da Prefeitura, respeitado o parágrafo único do artigo anterior.

Artigo 8º - Os projetos, memoriais, cálculos, especificações, desenhos, laudos técnicos, bem como a execução das obras e suas instalações complementares, são de exclusiva responsabilidade do profissional e/ou empresa que os elabora e os dirige.

Artigo 9º - Todos os projetos, memoriais, cálculos, especificações, desenhos, laudos técnicos, submetidos à aprovação da Prefeitura, deverão ser assinados pelos profissionais e/ou empresa responsáveis e pelos proprietários ou seus procuradores legais, admitindo-se a assinatura com certificação digital.

Parágrafo único - Os requerimentos serão assinados pelo proprietário do imóvel, ou seu procurador legal, admitindo-se a assinatura com certificação digital.

Artigo 10º - Sobre as assinaturas dos profissionais e/ou empresas deverão constar a identificação, número de registro no Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional, bem como o documento de Responsabilidade Técnica, pelo projeto arquitetônico e execução da obra.

Parágrafo único - O proprietário do imóvel é responsável pela manutenção e autenticidade de documentos na obra.

Artigo 11º - É obrigatória a colocação de placa na obra, em lugar visível, com as indicações do nome do profissional, título, número de registro no Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional e número do Alvará de Construção.

Parágrafo único - A placa deverá ter padrões e medidas definidos pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Louveira.

Artigo 12º - 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 13º - Havendo necessidade será admissível substituir o profissional responsável pelo projeto aprovado, ou execução da obra, devendo o interessado requerer o deferimento do Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional, juntando ao projeto substitutivo o projeto e o memorial descritivo aprovado e o Alvará de Construção.

Parágrafo 1º - É obrigatória a substituição do responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

Parágrafo 2º - A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrer em épocas distintas.

Artigo 14º - Aos setores responsáveis da Prefeitura de Louveira e administração indireta, compete cumprir as disposições deste Código, referente às aprovações, expedição de alvará e à fiscalização de obra, podendo incorrer em pena de responsabilidade, em caso de violação das normas estabelecidas.

Parágrafo único - A Prefeitura não se responsabilizará por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

CAPÍTULO III

Dos projetos e procedimentos administrativos

Seção I

Da apresentação dos projetos

Artigo 15º Para a Aprovação do Projeto e Emissão do Alvará é necessária a apresentação dos seguintes documentos:

- I- Requerimento assinado pelo proprietário;
- II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU;
- III- Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo, admitindo-se ainda:
 - a) Cópia do compromisso de compra e venda, caso a matrícula do imóvel não esteja em nome do requerente;
 - b) A cópia do compromisso de compra e venda será acompanhada da matrícula atualizada do terreno.
- IV- Cópia do documento de Responsabilidade Técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução, devidamente recolhido;
- V- 1 (uma) via do projeto arquitetônico;
- VI- 1(uma) via do memorial descritivo, com discriminação das características da edificação, sua destinação, movimento de terra, fundações, estrutura, paredes externas e internas, revestimentos, pisos, forros, coberturas, instalações, esquadrias, acessórios e outros itens indispensáveis à perfeita interpretação do método construtivo e seus materiais;
- VII- Projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros referente a projetos de combate a incêndio, nos termos da legislação estadual correlata vigente, em especial o Decreto Estadual nº 63.911/2018, Instruções Técnicas aplicáveis e alterações;

VIII- No caso de condomínio ou loteamento fechado deverá ser apresentado o projeto e o memorial aprovados pela associação de moradores, com assinatura do profissional responsável.

a) A Associação de Moradores deverá estar devidamente regularizada e registrada.

Parágrafo 1º - Para o caso de Ampliação e/ou Reforma de edificações deverá ser apresentado, além dos documentos supracitados, cópia do projeto anteriormente aprovado.

Parágrafo 2º - Poderão ser solicitados, além dos documentos supracitados, outros que se fizerem necessários para a perfeita análise e compreensão do pedido requerido.

Artigo 16º - Para o caso de Renovação de Alvará de Construção deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário;

II - Cópia do Alvará anterior.

Artigo 17º- O projeto arquitetônico, para qualquer tipo de edificação, compreende:

I - Planta de situação do terreno na quadra, desenhado no quadro legenda, para a perfeita localização do imóvel, devendo constar o norte e a distância à esquina mais próxima;

II - Planta de implantação da edificação no terreno, escala 1:100, cotada, com as dimensões e confrontantes, indicação da via pública, desenho do passeio público, com existência de postes ou árvores, indicação do cumprimento do rebaixamento da guia, cotas de nível, indicação esquemática do traçado das redes de esgoto e caixas de inspeção, áreas permeáveis, recuos e indicação da direção do norte geográfico, podendo 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, recuos, cotas de

nível, esquadrias, vãos e contorno do terreno, projeção da cobertura ou pavimento superior e indicação dos aparelhos sanitários nas áreas molhadas;

IV - Planta de cobertura, cotada em escala 1:100, com indicação do tipo e material, sua inclinação e posição de calhas e condutores e indicações da projeção da construção;

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 cobertura e sua inclinação, sendo que pelo menos um dos cortes, no mínimo, deverá passar por escadas, elevadores e banheiros;

VI -Elevação frontal da construção principal e das construções acessórias quando houver em escala 1:100;

a) no caso de terrenos de esquina deverão ser apresentadas as elevações voltadas para as duas vias.

Parágrafo 1º - No caso de existência de árvores no passeio ou terreno deverá ser indicada a observação de que as mesmas serão mantidas ou removidas.

Parágrafo 2º - No caso da existência de postes no passeio deverá ser indicada a observação de que os mesmos serão mantidos ou removidos.

Parágrafo 3º - No caso da inexistência de árvores ou postes no terreno ou passeio deverá ser indicada a observação em planta.

Artigo 18º - Havendo repetição da planta baixa de diversos pavimentos é suficiente a apresentação da planta baixa do pavimento tipo.

Artigo 19º - Havendo acentuada predominância da superfície horizontal, resultando impraticável a escala de 1:100, poderá ser adotada escala diversa e pelo menos, um corte deverá ser apresentado em escala 1:100.

Artigo 20º - 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.

Artigo 21º - Para efeito de classificação de pavimento, considera-se:

I - Pavimento térreo: aquele que está até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da calçada no ponto de menor cota da testada do terreno;

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

III - Pavimento inferior ou subsolo: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do nível da calçada no ponto de menor cota da testada do terreno;

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

Artigo 22º - Os pavimentos escalonados ou com diferença de níveis serão considerados do mesmo pavimento, quando a diferença de cotas entre eles não ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) do pé-direito mínimo exigido para o compartimento, imediatamente inferior e quando a área de construção de cada nível possuir no mínimo, 1/5 (um quinto) da área total do pavimento.

Artigo 23º - No projeto arquitetônico 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, classificação da atividade e zoneamento;

IV - Proprietário;

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

VI – Escalas;

VII - Planta de situação do terreno na quadra;

VIII – Quadro de áreas:

a) Área do terreno;

b) Área ocupada, separando-se a área da edificação principal das áreas das edificações acessórias, subdividindo em área pavimento inferior, área pavimento térreo e área pavimento superior;

c) Área total a edificar;

d) Taxa de ocupação;

e) Índice de aproveitamento;

f) Taxa de permeabilidade;

g) Áreas de projetos já aprovados a manter, se necessário;

h) Outras áreas não computáveis.

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

X - Espaço reservado para carimbos de aprovação.

Artigo 24º - Os projetos arquitetônicos de edificação, demolição, ampliação, reforma ou modificação de edificações deverão possibilitar perfeita caracterização das partes a manter, demolir ou construir, mediante a utilização de hachuras e legendas.

I – Linha tracejada em vermelho – a construir;

II – Linha pontilhada em amarelo – a demolir;

III – Linha contínua em preto – a manter.

Artigo 25º - No quadro legenda constante de todas as folhas desenhadas do projeto, bem como nos memoriais descritivos, deverão constar discriminadamente nos locais próprios, os nomes e as assinaturas do proprietário da edificação, do autor do projeto e do responsável pela execução.

Artigo 26º - Os projetos deverão ser apresentados nos tamanhos padronizados pela ABNT, admitindo-se no máximo a folha no tamanho padrão A1.

Artigo 27º - Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitando de complementação de documentação, esclarecimentos ou correções serão objeto de comunicado denominado “comunique-se”, para que as falhas sejam sanadas.

Seção II

Do Projeto Simplificado

Artigo 28º - Como alternativa à apresentação do projeto arquitetônico a que se refere o artigo 17º, o requerente poderá apresentar o Projeto Simplificado, que substituirá o

projeto arquitetônico completo, desde que respeitadas as condições definidas na legislação pertinente, de âmbito municipal, estadual e federal,

Parágrafo 1º - O projeto simplificado poderá ser utilizado na aprovação dos projetos referentes as categorias de uso H1, H2, C1 e C2, definidas na lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;

Parágrafo 2º - Outras categorias de uso também poderão ser aprovadas através do Projeto Simplificado, mediante regulamentação através de Decreto Municipal.

Artigo 29º - O Projeto Simplificado deverá ser apresentado obedecendo os seguintes parâmetros:

I- Planta do contorno da edificação, em escala 1:100, contendo todos os pavimentos distintos, implantação no terreno, discriminação dos usos, indicação das dimensões, das projeções dos beirais e pavimentos superiores, da diferenciação de sacadas, terraços, varandas cobertas ou descobertas, quaisquer elementos arquitetônicos em balanço e norte verdadeiro;

II- Corte esquemático, em escala 1:100, com indicação do pé direito, perfil natural do terreno, altura máxima da edificação, cotada no ponto mais crítico, cotas de nível necessárias às amarrações da edificação no terreno;

III- Implantação geral do empreendimento contendo os níveis de acesso aos pavimentos, rampas, escadas, taludes e contenções, áreas permeáveis, indicação de medidas de todos os recuos, e medidas do perímetro do terreno, podendo ser representado em conjunto, com o pavimento térreo da edificação;

IV- Projeto do passeio, indicando todas as interferências existentes, rebaixamento de guias, cotas de nível, e a solução de compatibilização dos níveis nos pontos de acesso de pedestres e veículos ao imóvel;

V- Indicação de todas as informações específicas do imóvel, como área não edificante, área de preservação permanente, faixa de servidão de passagem e alinhamentos projetados, quando houver;

VI – Quadro legenda e quadro de áreas, conforme artigo 23º desta lei.

Parágrafo 1º - No quadro legenda a que se refere o artigo 23º desta lei, deverá ser incluída a seguinte declaração “ Declaro estar ciente de que a responsabilidade pela observância das disposições estabelecidas neste Código de Obras e Edificações e demais legislações estaduais e federais aplica-se ao autor do projeto, ao responsável técnico e ao proprietário ou compromissário”.

Parágrafo 2º - A Prefeitura poderá, mediante justificativa técnica, solicitar o projeto arquitetônico completo, nos moldes do artigo 15º desta lei.

Seção III

Das taxas de aprovação

Artigo 30º - As plantas do projeto arquitetônico aprovadas e a expedição do Alvará de Construção ou do Alvará de Demolição serão retiradas após o pagamento de taxas, que serão regulamentadas por Decreto Municipal.

Seção IV

Dos prazos de aprovação de projetos, expedição de alvarás e habite-se

Artigo 31º - O prazo para aprovação do projeto e emissão de Alvará de Construção ou Alvará de Demolição é de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir do atendimento de todas as exigências formuladas pelo setor competente da Prefeitura.

Parágrafo único - No caso de Renovação de Alvará de Construção, o prazo será de 20 (vinte) dias úteis.

Artigo 32º - Após análise será devolvido ao interessado uma via do projeto e memorial, com as devidas ressalvas e correções, assim como a cópia do comunique-

se, onde constarão todas as informações e exigências necessárias para a correta aprovação do projeto.

Artigo 33º - O prazo para as correções será de 30 (trinta) dias corridos, renovável por igual período, a pedido do profissional responsável, estando o processo arquivado automaticamente findo o prazo estabelecido.

Artigo 34º - O pedido será indeferido e arquivado se durante a análise do 3º Comunique-se as mesmas correções solicitadas anteriormente não forem atendidas.

Artigo 35º - No caso de indeferimento ou arquivamento será necessária a abertura de novo requerimento no Protocolo Geral.

Artigo 36º - O prazo para reanálise, pela Prefeitura, será de 30 (trinta) dias corridos contados das correções.

Artigo 37º - Se para a aprovação do projeto arquitetônico e expedição do Alvará de Construção for necessária a análise de órgãos Estaduais ou Federais, ou entidades públicas externas à Prefeitura ou consultas específicas a outros órgãos internos, o prazo para aprovação será dilatado pelo tempo necessário àquelas consultas.

Artigo 38º - Aprovado o projeto arquitetônico, o mesmo será disponibilizado no Departamento de Tributação da Secretaria de Finanças para retirada pelo interessado, as vias do projeto e do memorial descritivo visadas e o Alvará de Construção emitido, onde deverão ser recolhidas as taxas de aprovação, não se obrigando a Prefeitura a fornecer novamente tais documentos.

Artigo 39º - 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 das taxas cabíveis, regulamentadas por ato normativo.

Artigo 40º - A expedição de documentos certificando a autenticidade do Habite-se, plantas ou alvarás, será realizada no prazo de 20 (vinte) dias úteis.

Seção V

Do alvará de construção

Artigo 41º - A emissão do Alvará de Construção é indispensável à execução de obras de terraplenagem, drenagem, muro de arrimo, edificação, reforma e ampliação.

Artigo 42º - Os alvarás de construção terão os seguintes prazos de validade, podendo ser prorrogado uma única vez, a pedido do interessado, por igual período:

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

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

Artigo 43º - Aprovado o projeto e concedida a licença para edificar, o Alvará de Construção será entregue ao proprietário, profissional responsável ou a terceiros com apresentação do protocolo ou procuração legalmente constituída.

Artigo 44º - No Alvará de Construção 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, quadra e parcelamento) e sua identificação cadastral;

IV - Tipo e destino da edificação;

V - Tipo de zoneamento;

VI - Área de construção.

Artigo 45º - Considera-se iniciada a construção ao serem executados os serviços de locação, escavações ou aterros, reaterros e de fundações, nestas últimas observando o seguinte:

I - 50% (cinquenta 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 46º - 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 47º - O Alvará de Construção, 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 da licença concedida.

Seção VI

Das condições para modificar ou substituir o projeto aprovado

Artigo 48 - Antes do início da execução da edificação, durante a execução ou no final dela, será admissível a modificação ou a substituição do projeto arquitetônico aprovado.

Artigo 49º - A modificação do projeto será admitida em duas situações:

I- Modificação de projeto aprovado, sem alterações significativas da concepção original e sem alteração da área de construção prevista no projeto aprovado;

II- Modificação de projeto aprovado com alterações, complementações e ampliações de projeto original, proporcionando alterações na área de construção prevista no projeto.

Artigo 50º - A substituição de projeto será necessária quando houver alterações significativas, de grande relevância, na concepção do projeto original.

Artigo 51º - As modificações de projeto, com ou sem alteração de área construída dependem da apresentação de projeto modificativo, bem como de sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo 1º - O projeto modificativo, sem alteração de área de construção, será aprovado no mesmo processo administrativo, mantendo-se o mesmo Alvará de Construção, após pagamento de taxas devidas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) do valor das taxas de aprovação.

Parágrafo 2º - O projeto modificativo com alteração de área de construção será aprovado em novo processo administrativo, com expedição de novo Alvará de Construção, após pagamento de taxas devidas, sendo:

a) no caso de não alteração da área já aprovada, as taxas deverão ser recolhidas somente sobre a área ampliada;

b) no caso de alteração de área aprovada deverão ser integralmente recolhidas taxas correspondentes à área acrescida, além de 50% (cinquenta por cento) do valor das taxas de aprovação, sobre área aprovada originalmente.

Artigo 52º - A substituição de projeto será aprovada com a expedição de novo Alvará de Construção, em novo processo administrativo, após o pagamento integral das taxas de aprovação.

Artigo 53º - Nos casos de modificações de projeto, com ou sem alteração de área construída e nos casos de substituição de projeto, deverá ser cancelado e arquivado o projeto original.

Seção VII

Do projeto e da licença de obras parciais e demolições

Artigo 54º - Em qualquer edificação existente será permitido realizar obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação.

Artigo 55º - As obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação deverão ter o projeto arquitetônico aprovado, bem como o Alvará de Construção emitido anteriormente ao seu início.

Parágrafo único- Deverá ser apresentado o auto de conclusão e licença de uso (Habite-se) da construção existente para a aprovação do projeto.

Artigo 56º - As obras de reformas nas edificações existentes sobre recuos serão permitidas, desde que a parte localizada sobre o recuo esteja regularizada, não se admitindo ampliações.

Artigo 57º - 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 58º - Quando se tratar exclusivamente de obra de demolição total o Alvará de Demolição 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 59º - As demolições a serem realizadas, excetuados os muros de fechamento até 3,00m (três metros), dependerão de alvará e pagamento da taxa devida, ressalvadas as dispensas previstas no Capítulo I desta lei.

Artigo 60º - O requerimento de licença de demolição será assinado pelo proprietário e o projeto de demolição será assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável.

Artigo 61º - Constatado, através de vistoria e laudo técnico produzido pela Defesa Civil, 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 notificado para que proceda as obras necessárias, ou demolição, dentro do prazo que lhe for concedido, acompanhado de responsável técnico, com devido documento de responsabilidade técnica.

Artigo 62º - Não sendo atendida a notificação, a Prefeitura interditará o edifício pelos meios legais, até que sejam executados os serviços.

Artigo 63º - No caso de edifícios em mau estado ou em ruínas, não tendo o seu proprietário executado as obras ao fim do prazo estipulado, ele deverá proceder as obras ou a demolição da edificação no novo prazo que lhe for concedido.

Parágrafo único: Se as obras ou a demolição não forem realizadas dentro do período do novo prazo, o responsável ficará sujeito às penalidades previstas neste Código.

Artigo 64º - A Prefeitura poderá interditar qualquer edificação em mau estado ou ruína, constatado risco eminente, notificando o proprietário ou seus ocupantes a que desocupem o edifício após vistoria técnica, realizada pela Defesa Civil.

Parágrafo 1º - O proprietário ou compromissário deverá iniciar dentro de 48 (quarenta e oito) horas, os serviços de garantia da segurança do edifício ou de demolição, quando for o caso, acompanhado de responsável técnico, com devido documento de responsabilidade técnica.

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

Parágrafo 3º - Havendo ocupantes no imóvel, poderão ser tomadas outras medidas administrativas e judiciais cabíveis, no caso de recusa de saída do imóvel.

Artigo 65º - A aprovação do projeto e Alvará de Construção, a licença para demolir (Alvará de Demolição) e o rebaixamento de guias poderão ser requeridos simultaneamente e em processos distintos.

Seção VIII

Da regularização de obras e edificações existentes

Artigo 66º - As construções existentes e não licenciadas poderão ser regularizadas respeitando-se os procedimentos administrativos e normas técnicas previstas neste código e na legislação vigente.

Seção IX

Do projeto de terraplenagem e drenagem

Artigo 67º - O projeto de terraplenagem e drenagem deverá atender as disposições deste Código e ser apresentado nas seguintes situações:

- I- Para qualquer obra em que o volume de movimentação de terra superar 750,00m³ (setecentos e cinquenta metros cúbicos);
- II- Para todos os projetos de loteamentos e empreendimentos de condomínios horizontais e verticais;
- III- Para os casos previstos pela Resolução CONDEMA nº 02 de 8 de agosto de 2019 ou outra que a venha substituir.

Parágrafo 1º - O volume de movimentação de terra citado no inciso I se refere a soma dos volumes de corte e aterro.

Parágrafo 2º - Nas situações em que o volume de movimentação de terra seja inferior a 750 m³ (setecentos e cinquenta metros cúbicos) o autor do projeto deverá indicar no projeto arquitetônico e no memorial descritivo esta informação.

Parágrafo 3º - Se durante a análise do projeto arquitetônico houver dúvidas sobre a indicação prevista no parágrafo anterior, poderá ser solicitado ao projetista que esclareça tecnicamente a comprovação desta indicação.

Artigo 68º - Sempre que houver a necessidade do projeto de terraplenagem ou drenagem, o processo será encaminhado à Secretaria de Gestão Ambiental para análise e aprovação do Licenciamento Ambiental, nos termos da Resolução CONDEMA nº 02 de 08 de agosto de 2019 ou outra que a venha substituir.

Artigo 69º -Os procedimentos administrativos para a aprovação do projeto de terraplenagem e drenagem serão os mesmos previstos para a aprovação de projeto arquitetônico.

Artigo 70º -Deverá ser apresentado memorial descritivo e de cálculo, acompanhado dos projetos de drenagem e de terraplenagem, descrevendo todos os procedimentos para execução dos serviços, os parâmetros técnicos adotados, os estudos realizados, as medidas a serem seguidas durante e após a execução das obras, assim como todas as informações necessárias e inerentes a perfeita implantação dos projetos de terraplanagem e de drenagem no terreno.

Parágrafo único: No memorial descritivo e de cálculo do projeto de drenagem, deverá ser apresentada a planilha de cálculo, compatível com os critérios adotados e de fácil conferência.

Artigo 71º - É obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, em lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), conforme critérios estabelecidos pela Lei Estadual nº 12.526 de 02 de janeiro de 2007 ou outra que a venha suceder.

Parágrafo 1º - Sempre que houver necessidade do atendimento da exigência deste artigo, deverá ser apresentado o projeto de drenagem, independente da apresentação do projeto de terraplenagem.

Parágrafo 2º - Deverá ser indicado no projeto arquitetônico o desenho e o local do sistema para captação e retenção de águas pluviais.

Artigo 72º - Para o projeto de terraplenagem os taludes, as canaletas e outros dispositivos de drenagem, deverão respeitar o disposto na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município.

Artigo 73º- Todos os parâmetros técnicos a serem adotados no projeto de drenagem deverão ser indicados no memorial descritivo e de cálculo e devidamente fundamentados em referências bibliográficas consagradas pela engenharia e/ou normas técnicas específicas expedidas pela Prefeitura.

Artigo 74º - Deverá ser apresentado documento de Responsabilidade Técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução, devidamente recolhido, para os projetos de terraplanagem e de drenagem.

Parágrafo 1º– No caso do projeto de terraplenagem ou no projeto arquitetônico existir muros de arrimo acima de 1m (um metro) de altura, deverá ser apresentado documento de Responsabilidade Técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução, devidamente recolhido, referente à área em m² (metro quadrado) de muro de arrimo a executar.

Parágrafo 2º- Deverá ser apresentado o projeto estrutural para fins de instrução processual, estando o mesmo em inteira responsabilidade do projetista.

Artigo 75º - O projeto de terraplenagem deverá ser apresentado em escala adequada para perfeita visualização do projeto e conter no mínimo os seguintes desenhos:

I - Planta do levantamento planialtimétrico do terreno;

II - Planta contendo as manchas de corte e aterro;

III- Perfis longitudinais e transversais, quantos que se fizerem necessários;

IV- Planta de situação final de terraplenagem, com no mínimo a indicação dos platôs, taludes, muros de arrimo e curvas de nível;

V- Vistas de todos os muros de arrimo, com indicação dos locais com alturas máximas e mínimas e indicação do seu sistema construtivo;

VI- Outros elementos necessários para a perfeita compreensão do projeto.

Artigo 76º - O projeto de drenagem deverá ser apresentado em escala adequada para perfeita visualização do projeto e conter no mínimo os seguintes desenhos:

I - Planta das áreas de contribuição;

II - Planta da situação da rede de drenagem com indicação das curvas de níveis do terreno;

III - Perfis de todos os trechos da rede de drenagem;

IV- Planta de todas as obras especiais e órgãos acessórios da rede de drenagem;

V - Outros elementos necessários para a perfeita compreensão do projeto.

Parágrafo único -Para residências unifamiliares a rede de drenagem poderá ser indicada de forma simplificada no projeto de drenagem.

Artigo 77º - Todos os memoriais, projetos e documentos previstos nesta seção, deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e pelos proprietários ou compromissários do imóvel.

Seção X

Do auto de conclusão e licença de uso (Habite-se)

Artigo 78º - Após sua conclusão a edificação só poderá ser utilizada com a expedição do Auto de Conclusão e Licença de Uso (Habite-se), que deverá ser solicitado à Prefeitura, pelo proprietário ou compromissário.

Artigo 79º - Para a expedição do Habite-se, total ou parcial, deverá ser solicitado, em protocolo próprio com os seguintes documentos:

- I- Requerimento assinado pelo Proprietário;
- II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU;
- III- Cópia do Alvará de Construção;
- IV- Cópia do Projeto Aprovado;
- V- Declaração do Responsável Técnico de Conclusão da Obra;
- VI- Declaração do proprietário que não houve recolhimento de ISS de mão de obra, caso contrário, apresentar notas fiscais e guias de recolhimento no município;
- VII- Apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros -CLCB, quando for o caso.

Parágrafo único - São isentos da expedição de habite-se os imóveis com mais de 25(vinte e cinco) anos de construção, podendo ser requerida a Certidão de Isenção de Habite-se, nos termos da Lei nº 2644/19, ou outra que a venha substituir.

Artigo 80º - A construção deverá estar conforme projeto aprovado pela Prefeitura, e em condições de habitabilidade, além dos seguintes requisitos:

- I - Remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e sobras de material;
- II- Paredes internas e externas pintadas ou impermeabilizadas (áreas molhadas);
- III - Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento e portas e janelas instaladas;
- IV - 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;

V -Deverá ser mantida área permeável (terreno natural, brita ou grama) conforme disposto em projeto aprovado;

VI- A caixa de inspeção de esgoto deverá estar concluída e no momento da vistoria poderá ser aberta para verificação técnica;

VII - Nas construções comerciais, industriais e residenciais multi-familiares deverão ser demarcadas no piso as vagas de estacionamento, segundo normas técnicas aplicáveis;

IX - Guarda corpo devidamente instalado, com material resistente e fixo, nos locais de risco de queda.

Artigo 81º - O auto de conclusão e licença de uso poderá ser concedido 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.

Artigo 82º - Quando se tratar de mais de uma edificação dentro do lote, o auto de conclusão e licença de uso poderá ser concedido a cada uma delas separadamente, desde que sejam atendidas as exigências dos incisos I e II, do artigo anterior.

Artigo 83º- No caso de expedição do último “Habite-se Parcial” será emitido o “Habite-se Total” referente ao projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Artigo 84º - O auto de conclusão e licença de uso parcial, nos conjuntos residenciais multi-familiares, só poderá ser concedido quando:

- a) as vias e passagens internas estiverem totalmente concluídas de acordo com o projeto aprovado;
- b) as obras de implantação de infraestrutura do conjunto, 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;
- c) as obras, da unidade habitacional, atenderem às disposições mínimas de critérios adotados por este Código, quanto às instalações prediais e a construção dos compartimentos destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos.

Artigo 85º - O auto de conclusão e licença de uso parcial de um conjunto residencial multi-familiar vertical só poderá ser concedido quando, preenchidas as condições expressas nos artigos anteriores, e apresentarem ainda, as instalações prediais em geral em perfeito estado, funcionando todas as partes comuns aos diversos apartamentos concluídos, assim, como também tenham sido removidos os tapumes e andaimes.

Artigo 86º - Aplicam-se nas edificações comerciais e industriais ou mistas os dispositivos dos artigos anteriores, quanto ao auto de conclusão parcial e licença de uso.

Artigo 87º - As diferenças em medidas lineares e de área construída serão toleradas em até cinco por cento (5%) para os efeitos dos dispositivos deste Código, no que tange a expedição do Habite-se, desde que não ocupem as áreas destinadas a recuos obrigatórios e não configurem outro pavimento.

Artigo 88º - Caberá ao Departamento de Tributação da Secretaria de Finanças a realização dos cálculos do ISS devido pela prestação de serviços de construção civil e da emissão da taxa que corresponde ao Habite-se Parcial ou Total.

Artigo 89º - Se uma edificação for habitada ou ocupada sem ter sido concedido o auto de conclusão e a licença de uso pelo órgão competente da Prefeitura, o proprietário sofrerá as penalidades previstas em lei.

Artigo 90º - Poderá ser solicitada Certidão de Autenticidade de Habite-se mediante apresentação de requerimento assinado pelo proprietário e cópia do documento que necessita a autenticidade.

Capítulo IV

Das certidões

Artigo 91º As certidões elencadas neste Capítulo serão expedidas a partir da apresentação dos documentos relacionados abaixo, sendo que a qualquer momento, documentos adicionais poderão ser solicitados.

Seção I

Da certidão de uso do solo

Artigo 92º - A Certidão de Uso do Solo é um documento expedido pela Prefeitura que informa as atividades permitidas para o imóvel já construído, ou para o terreno onde se pretende edificar, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I-Certidão de Uso do Solo para atividade em imóvel construído:

- a) Requerimento assinado pelo solicitante;
- b) Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;
- c) Cópia do CNAE da atividade pretendida;
- d) Cópia do Habite-se;

e) Cópia de CLCB ou do AVCB, quando houver.

II – Certidão de Uso do Solo para construção nova:

a) Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;

b) Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo;

c) Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;

d) Croqui de localização do imóvel.

Parágrafo 1º- Esta certidão será expedida em até 20 (vinte) dias úteis.

Parágrafo 2º - No caso de pedido de certidão de uso do solo em imóvel construído localizado em loteamento de acesso controlado ou condomínio deverão ser apresentados:

a) Documento de autorização emitido pela Associação de Moradores referente à atividade solicitada;

b) Declaração do proprietário que o imóvel não será utilizado para fins não residenciais, salvo para fins de correspondência da atividade comercial ou de prestação de serviços.

Seção II

Da certidão de área não construída

Artigo 93º - A Certidão de Área Não Construída é um documento expedido pela Prefeitura, para fins de instrução à Receita Federal, informando se foi iniciada obra em imóvel, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I-Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal.

II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;

III - Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo;

Parágrafo único - Esta certidão será expedida em até 20 (vinte) dias úteis.

Seção III

Da certidão de denominação de rua

Artigo 94º - A Certidão de Denominação de Rua é um documento expedido pela Prefeitura informando denominação de via pública, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I- Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;
- II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;
- III- Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo;

Parágrafo único- Esta certidão será expedida em até 20 (vinte) dias úteis.

Seção IV

Da certidão de confirmação de endereço

Artigo 95º - A Certidão de Confirmação de Endereço é um documento expedido pela Prefeitura informando o endereço atualizado da propriedade, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I- Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;
- II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;

III- Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo;

Parágrafo único - Esta certidão será expedida em até 20(vinte) dias úteis.

Seção V

Da certidão de ano a ano

Artigo 96º - A Certidão de Ano a Ano é um documento expedido pela Prefeitura certificando o início do lançamento da área construída no imóvel, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I- Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;

II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;

III- Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo;

Parágrafo único- Esta certidão será expedida em até 20 (vinte) dias úteis.

Seção VI

Da certidão de número de prédio

Artigo 97º - A Certidão de Número de Prédio é um documento expedido pela Prefeitura certificando o número correto do imóvel, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I- Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;

II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU;

III-Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo.

Parágrafo único- Esta certidão será expedida em até 20 (vinte) dias úteis.

Seção VII

Da certidão de zoneamento

Artigo 98º - A Certidão de Zoneamento é um documento expedido pela Prefeitura certificando se o imóvel é urbano ou rural, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I- Requerimento assinado pelo solicitante;

II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;

III-Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo.

Parágrafo único - Esta certidão será expedida em até 20 (vinte) dias úteis.

Seção VIII

Da certidão de confrontação

Artigo 99º - A Certidão de Confrontação é um documento expedido pela Prefeitura certificando os confrontantes do imóvel, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I- Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;
- II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;
- III- Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo;
- IV- Levantamento planimétrico e memorial descritivo com a assinatura dos demais confrontantes;
- V- Documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo levantamento.

Parágrafo único - Esta certidão será expedida em até 20(vinte) dias úteis.

Seção IX

Da certidão de localização de imóvel

Artigo 100º - A Certidão de Localização do Imóvel é um documento expedido pela Prefeitura certificando que o imóvel se localiza no Município de Louveira, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I- Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;
- II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;
- III- Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo.
- IV - Levantamento planialtimétrico e georeferenciado da área em folhas impressas e em arquivo digital, se necessário.

Parágrafo 1º - No caso de proximidade de divisas entre municípios, havendo dúvidas sobre a localização do imóvel, poderá ser solicitado ao requerente para que apresente certidão de localização emitida pelo IGC ou órgão que a venha substituir.

Parágrafo 2º - A Prefeitura poderá solicitar informações complementares que permitam a perfeita identificação do imóvel.

Parágrafo 3º - Esta certidão será expedida em até 20 (vinte) dias úteis.

Seção X

Da Certidão de Infraestrutura de Loteamento

Artigo 101º - A Certidão de Infraestrutura de Loteamento é um documento expedido pela Prefeitura certificando quais os equipamentos públicos existem no loteamento, onde se localiza o imóvel, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I- Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;
- II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;
- III- Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo;

Parágrafo único - Esta certidão será expedida em até 20 (vinte) dias úteis.

Seção XI

Da certidão de transformação de imóvel rural para urbano

Artigo 102º - A Certidão de Transformação de Imóvel Rural para Urbano é um documento expedido pela Prefeitura certificando que houve a mudança no imóvel de uso rural para urbano, e poderá ser solicitada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I- Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;
- II- Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR;
- III- Cópia completa e atualizada num prazo de 30(trinta) dias, da matrícula do terreno registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo;

Parágrafo único - Esta certidão será expedida em até 20 (vinte) dias úteis.

Capítulo V

Das normas técnicas

Seção I

Dos compartimentos

Artigo 103º - Os compartimentos deverão ter conformação e dimensões adequadas à função ou atividade a que se destinam, atendidos os mínimos estabelecidos abaixo, desde que não previstos em normas específicas:

- I - Salas, em habitações: 8,00 m² (oito metros quadrados);
- II - Salas para escritórios, comércio ou serviços: 10,00m² (dez metros quadrados);

III -Dormitórios em residências unifamiliares:

- a) quando se tratar de um único além da sala 12m² (doze metros quadrados);
- b) quando se tratar de dois: 10,00m² (dez metros quadrados) para cada um;
- c) quando se tratar de três ou mais: 10,00m² (dez metros quadrados) para um deles, 8,00m² (oito metros quadrados) para cada um dos demais, menos um que poderá admitir 6,00m² (seis metros quadrados);
- d) quando se tratar de sala–dormitório 16,00m² (dezesesseis metros quadrados);
- e) Quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00m² (quatro metros quadrados);
- f) Dormitórios de empregada: 6,00 m² (seis metros quadrados);
- g) Dormitórios coletivos: 5,00m² (cinco metros quadrados) por leito;

IV -Dormitórios em habitação multi-familiar: mínimo de 8m² (oito metros quadrados);

V- Cozinhas: 4,00 m² (quatro metros quadrados);

VI - Compartimentos sanitários:

- a) contendo somente vaso sanitário: 1,20 m² (um metro e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m (um metro);
- b) contendo vaso sanitário e lavatório: 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m (um metro);
- c) contendo vaso sanitário e área para banho, com chuveiro: 2,00 m² (dois metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m (um metro);
- d) contendo vaso sanitário, área para banho, com chuveiro e lavatório: 2,50 m² (dois metros e cinquenta decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 (um metro);
- e) contendo somente chuveiro: 1,20 m² (um metro e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m (um metro);

- f) antecâmaras, com ou sem lavatório: 0,90 m² (noventa decímetros quadrados), com dimensão mínima de 0,90 m (noventa centímetros);
- g) contendo outros tipos ou combinações de aparelhos, a área necessária, segundo disposição conveniente a proporcionar a cada um deles, uso cômodo;
- h) celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias: 1,20 m² (um metro e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m (um metro);
- i) mictório tipo calha, de uso coletivo: 0,60 m (sessenta centímetros) em equivalência a um mictório tipo cuba;
- j) separação entre mictório tipo cuba, 0,60 m (sessenta centímetros) de eixo a eixo;

VII- Vestiários: 6,00 m² (seis metros quadrados).

Artigo 104º - Os pés-direitos não poderão ser inferiores aos estabelecidos nas normas específicas para a respectiva edificação, sendo que se não estiver previsto, deverão obedecer aos valores a seguir:

I - Nas habitações:

- a) Salas e dormitórios: 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);
- b) Garagens: 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- c) nos demais compartimentos: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

II- Nas edificações destinadas a comércio e serviços:

- a) em pavimentos térreos: 3,00m (três metros);
- b) em pavimentos superiores: 2,70m (dois metros e setenta centímetros);
- c) Garagens: 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

III- Nas escolas:

- a) nas salas de aula e anfiteatros: valor médio de 3,00 m (três metros), admitindo-se o mínimo em qualquer ponto de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

b) Instalações sanitárias: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV- Em locais de trabalho:

a) Indústrias, fábricas e grandes oficinas: 4,00m (quatro metros), podendo ser permitidas reduções até 3,00 (três metros) segundo a natureza dos trabalhos;

b) outros locais de trabalho: 3,00 (três metros) podendo ser permitidas reduções até 2,70m (Dois metros e setenta centímetros), segundo a atividade desenvolvida;

V- Em salas de espetáculo, auditórios e outros locais de reuniões: 6,00 (seis metros) podendo ser permitidas reduções até 4,00 (quatro metros), em locais de área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo que nas frisas, camarotes e galerias poderá ser 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI – em garagens: 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

VII- em porões ou subsolos, os previstos para os fins que se destinarem;

VIII- em corredores e passagens: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IX- em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares: 3,00 (três metros);

X- em outros compartimentos, os fixados em legislações específicas.

Seção II

Das condições gerais das edificações

Artigo 105º - 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 106º - As cozinhas terão pisos e paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo, revestidos de material liso, resistente,

impermeável, não se comunicando com dormitórios, ou compartimentos providos de bacia sanitária.

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

Artigo 107º - As residências que possuírem um banheiro social completo poderão ter outro (s) de uso privativo ao qual será permitida a comunicação direta com o (s) dormitório (s).

Artigo 108º - O banheiro deverá fazer parte do corpo da residência, não sendo permitida sua localização em separado.

Artigo 109º - Os sótãos, quando destinados à habitação, obedecerão ao pé direito na parte mais baixa de 2,10m (dois metros e dez centímetros) respeitando-se altura média de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único – No caso de uso para dormitório o pé direito será na média 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

Artigo 110º - 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.

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 111º - 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 112º - 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, com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros), a contar do nível do pavimento.

Artigo 113º - Todos os estabelecimentos comerciais, prédios públicos e industriais, deverão garantir acesso para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, segundo normas dispostas neste Código de Obras do Município de Louveira, bem como as recomendações da NBR-9050, das Normas de Adequação das Edificações à Pessoa com Deficiência, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Estatuto da Pessoa com Deficiência- Lei 13146/2015.

Seção III

Da iluminação e ventilação das edificações

Artigo 114º - A iluminação e ventilação das edificações deverão atender o que segue, respeitadas as legislações estaduais e federais, além das normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

I - 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 iluminação e ventilação de dormitórios, as aberturas voltadas para o sul, cujos planos façam ângulos menores do que 30° (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);
- d) 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);
- e) excetuam-se os corredores de uso privativo, os de uso coletivo até 10,00m de comprimento, poços e saguões de elevadores, devendo as escadas de uso comum ter iluminação natural direta ou indireta;
- f) para efeito de insolação e iluminação as dimensões dos espaços livres, em planta, serão contadas entre as projeções das saliências, exceto nas fachadas voltadas para o quadrante norte.

Artigo 115º - 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 cinquenta 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).

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

Artigo 116º - 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 uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a $H/6$ (H dividido por seis), com o mínimo de 2,00m (dois metros).

Parágrafo 1º - A dimensão mínima do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior a $H/4$ (H dividido por quatro) 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 $H/4$ (H dividido por quatro) ;

Parágrafo 2º - Quando $H/6$ (H dividido por seis) 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.

Artigo 117º - 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 quadrados) 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 cinquenta centímetros) em prédios de 3 (três) pavimentos ou 10,00m (dez metros) de altura;
- b) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) mais 0,15m (quinze centímetros) por pavimento excedente de três, em prédios de mais de 3 (três) pavimentos.

Artigo 118º - 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.

Parágrafo 1º - Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00m² (um metro quadrado) por pavimento.

Parágrafo 2º - A dimensão mínima não será inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e a relação entre seus lados de 1 (um) para 1,5 (um vírgula cinco).

Artigo 119º - Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

I - Ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40m² (quarenta decímetros quadrados) com dimensão vertical mínima de 0,40m (quarenta centímetros) e extensão não superior a 4,00m (quatro metros), devendo os dutos se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas e com dispositivo superior de proteção contra a penetração de águas de chuva;

II - 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.

Artigo 120º - A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

a) nos 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, com o mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados);

c) nos demais tipos de compartimentos: 1/10 (um décimo) da área do piso, com o mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados).

Artigo 121º - A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

Artigo 122º - Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que três vezes seu pé direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

Artigo 123º - Em casos especiais poderá ser aceito ventilação e iluminação artificiais, em substituição às naturais, desde que comprovada sua necessidade e atendidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Seção IV

Dos banheiros, lavabos e instalações sanitárias

Artigo 124º - 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 0,90m (noventa centímetros), com ventilação independente.

Artigo 125º - 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.

Artigo 126º - 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.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Se as unidades autônomas tiverem sanitários privativos, será sempre exigido o mínimo de dois sanitários por unidade.

Parágrafo 4º - 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 (cinquenta metros quadrados) cada, poderão ser servidas por apenas um sanitário, desde que, no conjunto existam sanitários de uso público.

Parágrafo 5º - As disposições deste artigo não se aplicam aos "shopping centers" e centros de convenções, para os quais as instalações sanitárias observarão o dimensionamento das legislações estaduais e federais.

Artigo 127º - Nas edificações cuja atividade seja a prestação de serviços ao público, terá pelo menos uma instalação sanitária para atender aos deficientes físicos no pavimento que permita o acesso a essas pessoas.

Artigo 128º - O percurso máximo de qualquer ponto da edificação até uma instalação sanitária não poderá ser superior a 50,00m (cinquenta metros).

Artigo 129º - 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 pelo Código Sanitário Estadual.

Artigo 130º - Nas edificações comerciais, industriais e de prestação de serviços 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 131º Todos os banheiros destinados ao público, localizados em prédios públicos ou privados, que forem construídos a partir da data da publicação da Lei Federal nº 13.647 de 09 de abril de 2018, deverão conter equipamentos mecânicos ou eletrônicos para evitar o desperdício de água.

Seção V

Da lotação das edificações

Artigo 132º - Para o fim de proporcionar saída ou escoamento adequados numa edificação, a lotação será dimensionada em função da população da edificação, sendo utilizado o cálculo da população definido pela Instrução Técnica nº 11, do Regulamento de Segurança Contra Incêndio das Edificações e Áreas de Risco do Estado de São Paulo ou equivalente que venha a substituí-la.

Seção VI

Das escadas

Artigo 133º - As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte.

Artigo 134º - Quando não previstas nas normas, deverão ser observados os seguintes valores:

I - degraus: com piso (p) e espelho (e) atendendo o seguinte:

- a) a relação $(2e + p)$ deve variar entre 0,60m (mínimo) e 0,65m (máximo);
- b) piso (p): mínimo de 0,28m (vinte e oito centímetros) e o máximo de 0,32m (trinta e dois centímetros);
- c) espelho (e): mínimo de 0,16m (dezesseis 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).

Artigo 135º - Tratando-se de acesso único entre os pavimentos, a escada helicoidal ou em caracol terá raio com largura mínima 0,70m (setenta centímetros), altura mínima de 2,15 metros entre os degraus e o teto ou os degraus superiores, sendo que os espelhos e pisos dos degraus deverão respeitar o disposto no artigo anterior.

Artigo 136º - Todo edifício com quatro ou mais pavimentos deverá ser dotado de escada de segurança, conforme normas do Corpo de Bombeiros.

Seção VII

Das rampas

Artigo 137º - 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, bem como as normativas da NBR – 9050 - acessibilidades a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou equivalente que venha a substituí-la, além das seguintes disposições:

I - declividade máxima de 8,33% (oito virgula trinta e três por cento);

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

Parágrafo único: No caso de reformas as rampas poderão ter declividade de até 12,5% (doze e meio por cento).

Artigo 138º - Os supermercados, centros de compras, lojas de departamentos, conjuntos residenciais multi-familiares 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 pessoas com deficiência, obedecidas as disposições do artigo anterior.

Seção VIII

Dos corredores e saídas

Artigo 139º - As passagens e corredores, bem como as respectivas portas que correspondem às saídas das escadas ou rampas para o exterior da edificação, não poderão ter dimensões inferiores às exigidas no Regulamento de Segurança contra Incêndio das Edificações e Áreas de Risco do Estado de São Paulo, ou equivalente que venha a substituí-lo.

Artigo 140º - A largura mínima das passagens ou corredores de uso coletivo será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Artigo 141º - A largura mínima das passagens ou corredores de uso privativo será de 0,90m (noventa centímetros).

Artigo 142º - 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 cinquenta centímetros) medido perpendicularmente ao plano onde se situam as

portas, acrescida de 20cm (vinte centímetros) para o número de elevadores excedentes.

Seção IX

Das edículas

Artigo 143º - As edículas deverão obedecer às disposições estabelecidas na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, ou outra que venha suceder-las.

Seção X

Dos muros de fechamento dos terrenos edificadas ou vagos

Artigo 144º - Para os terrenos edificadas será obrigatória a construção de muros de fechamento em suas divisas.

Artigo 145º - Os muros terão a altura seguinte:

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

II - 1,80m (um metro e oitenta centímetros) metros, no mínimo, e 3,00m (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 1º - Para os muros de arrimo isolados no terreno com altura superior a 1,00m (um metro) é obrigatória a apresentação de croqui para emissão de Alvará,

exceto nos casos de muros de arrimo integrados à edificação que deverão ser incluídos no projeto arquitetônico;

Parágrafo 2º - Em todos os casos deverá ser apresentado documento de responsabilidade técnica.

Artigo 146º - Para os terrenos não edificados, com frente para via ou logradouro público pavimentado ou dotado de guias e sarjetas, será obrigatória a construção de muros de fechamento em alvenaria ou placas de concreto no alinhamento, com altura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

Parágrafo 1º - A Prefeitura poderá dispensar a construção de muro de fechamento em imóveis com alvará de construção em vigor, desde que o início das obras se dê em até 90 (noventa) dias, a contar do despacho de aprovação de projeto;

Parágrafo 2º - O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por igual período, à critério da Prefeitura.

Artigo 147º - A Prefeitura notificará os proprietários dos imóveis para construção dos muros em questão, para executar no prazo de 90 (noventa) dias.

Parágrafo 1º - Fica a Prefeitura autorizada a prorrogar o prazo descrito no caput deste artigo, por igual período, desde que as obras estejam em execução.

Parágrafo 2º - Não respeitados os preceitos e o prazos definidos nos artigos anteriores, pelo proprietário da área de terreno, a Prefeitura aplicará as penalidades previstas neste Código e regulamentadas por Ato Normativo.

Artigo 148º - Findo o prazo e não efetuada a construção do muro pelo proprietário da área de terreno, a Prefeitura poderá efetuá-lo, cobrando do proprietário, o custo total da obra, à vista e sem desconto, e sem prejuízo das penalidades citadas no artigo anterior.

Artigo 149º - O custo dos serviços na construção do muro deverá ser calculado, pago e, na hipótese da sua incorrência, inscrito na Dívida Pública Municipal.

Seção XI

Da construção de passeios e conservação dos terrenos

Artigo 150º - Todos os proprietários de imóveis localizados em área urbana do Município de Louveira, em vias que possuam guias, sarjetas, pavimentação, calçamento com paralelepípedos ou bloquetes, e redes de água, ficam obrigados à construção e conservação dos passeios.

Parágrafo único: Para os fins do disposto neste artigo, consideram-se inexistentes os passeios se:

- a) construídos ou reconstruídos em desacordo com as especificações técnicas ou regulamentares;
- b) o mau estado de conservação exceder a 1/5 (um quinto) de sua área total ou, caso inferior a esta parcela, os consertos prejudicarem o aspecto estético ou harmônico do conjunto.

Artigo 151 - Na ausência de outra determinação os passeios serão construídos em concreto simples, sarrafeado, ou material antiderrapante, sendo que a Prefeitura poderá fornecer especificações técnicas quanto à sua execução.

Parágrafo único – Aplicam-se aos passeios, no que diz respeito às exigências, prazos e dispensas, as disposições de imóveis com alvará de construção em vigor, sem obras iniciadas.

Artigo 152º - A Prefeitura notificará os proprietários das áreas de terreno em questão, para execução no prazo de 90 (noventa) dias.

Parágrafo único - Fica a Prefeitura autorizada a prorrogar o prazo descrito no caput deste artigo, por igual período, desde que as obras estejam em execução.

Artigo 153º - Não respeitados o preceito e o prazo definidos no caput do artigo anterior, pelo proprietário da área de terreno, a Prefeitura aplicará as penalidades previstas neste Código e regulamentadas por ato normativo.

Artigo 154º - Findo o prazo e não efetuada a construção do passeio pelo proprietário da área de terreno, a Prefeitura poderá efetua-la, cobrando do proprietário, o custo total da obra, à vista e sem desconto, e sem prejuízo das penalidades citadas no artigo anterior.

Artigo 155º - O custo dos serviços na construção do passeio deverá ser calculado, pago e, na hipótese da sua incorrência, inscrito na Dívida Pública Municipal.

Artigo 156º - Os proprietários de imóveis não edificadas, lindeiros a vias e logradouros públicos, são obrigados a mantê-los limpos, capinados e drenados.

Artigo 157º - São responsáveis pelas obras e serviços tratados neste capítulo:

- I) O proprietário, o titular do domínio ou compromissário do imóvel;
- II) A concessionária de serviço público, se a necessidade de obras e serviços resultar em danos em passeios ou muros;
- III) o Município, em próprio de seu domínio ou guarda, ou no caso de danos, aos passeios ou muros, ocasionados por obras ou serviços públicos.

Parágrafo único- Os próprios dos governos Federal, Estadual e Municipal, bem como as entidades estatais, ficam submetidas às exigências desta lei, celebrados, se necessário, convênios para o seu cumprimento.

Artigo 158º - Em postos de revenda de combustíveis, ou outros estabelecimentos, onde houver o rebaixamento de guia em grandes extensões, deverá o proprietário demarcar com uma faixa de 20cm (vinte centímetros) por toda a extensão da testada do imóvel, na cor amarela (segurança), o espaço reservado para o passeio público.

Artigo 159º - Em determinados trechos da testada dos imóveis a que se refere o artigo anterior poderão ser instaladas floreiras, desde que seja respeitado o espaço reservado ao passeio público.

Seção XII

Do canteiro de obras e proteção ao entorno da obra

Artigo 160º - O Canteiro de Obras compreende a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.

Artigo 161º - O Canteiro de Obras deverá contar com instalações sanitárias para atender os trabalhadores da obra.

Artigo 162º - Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem no logradouro.

Artigo 163º - O Canteiro de Obras não poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Artigo 164º - Para todas as construções, exceto as residências unifamiliares, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Artigo 165º - Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante autorização da Prefeitura, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

Artigo 166º - Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Prefeitura, em caráter excepcional, o trânsito de pedestres será desviado para parte a ser protegida no leito carroçável.

Parágrafo único - Nas construções com mais de 2 (dois) pavimentos a partir do nível do passeio, executadas no alinhamento do logradouro, é obrigatória a construção de galerias sobre o passeio, com altura interna livre de no mínimo 3,00m (três metros).

Artigo 167º - Em caso de necessidade de realização de serviços sobre o passeio, deverá ser executada galeria na via pública, devendo neste caso ser sinalizada em toda sua extensão, por meio de sinais de alerta aos motoristas nos 2 (dois) extremos e iluminação durante a noite.

Artigo 168º - As bordas da cobertura da galeria devem possuir tapumes fechados com altura mínima de 1,00m (um metro), com inclinação de aproximadamente 45º (quarenta e cinco graus) e telas de proteção na fachada

Artigo 169º - As galerias devem ser mantidas sem sobrecargas que prejudiquem a estabilidade de suas estruturas.

Artigo 170º - Existindo risco de queda de materiais nas edificações vizinhas, estas devem ser protegidas.

Artigo 171º - Em se tratando de prédio construído no alinhamento do terreno, a obra deve ser protegida, em toda a sua extensão, com fechamento por meio de tela.

Artigo 172º - Nas edificações com mais de 4(quatro) pavimentos ou altura equivalente, deverão ser instaladas plataformas e telas de proteção, ou similares, conforme estabelecido na NR 18 – Norma Regulamentadora 18, do Ministério do Trabalho e Emprego, e alterações.

Artigo 173º - É permitida a utilização de "caçambas", desde que não obstruam o passeio público, e sejam observadas as normas de utilização relativas ao horário e local, que serão regulamentadas por Decreto Municipal, no prazo de 180 dias da aprovação desta lei.

Seção XIII

Das instalações gerais

Artigo 174º - As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados, tendo em vista a segurança, higiene, a economia e o conforto dos usuários, de acordo com as normas técnicas oficiais.

Artigo 175º - 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.

Artigo 176º - Todo tanque subterrâneo de armazenamento de líquido combustível, quando desativado, será removido, ou preenchido integralmente com areia, tendo seu acesso lacrado com concreto.

Artigo 177º - No caso dos equipamentos já existentes e desativados, os responsáveis terão prazo de 60 (sessenta) dias, a partir do início de vigência desta lei complementar, para adoção da providência ora instituída.

Seção XIV

Dos elevadores

Artigo 178º - 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 "playground", sendo que esse elevador deverá servir obrigatoriamente a esses ambientes.

Artigo 179º - As edificações cuja altura (h) seja superior a 23,00m (vinte e três metros) ou que tenham mais de 8 (oito) pavimentos deverão ter no mínimo 2 (dois) elevadores;

Artigo 180º - Deverão ser observadas as disposições da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município, no que se refere as exigências de instalação de elevadores nas edificações, prevalecendo as normas mais restritivas.

Artigo 181º - Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas com deficiência, 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 com deficiência.

Seção XV

Dos espaços de estacionamento

Artigo 182º - Os espaços de estacionamento ou as garagens coletivas e os espaços de carga e descarga, bem como seus respectivos acessos, deverão, obrigatoriamente, garantir que a movimentação de pessoas ocorra separada e protegida da circulação de veículos.

Artigo 183º - Os acessos de veículos não poderão ser feitos diretamente nas esquinas, ou seja, pela curva de concordância das vias confluentes, devendo respeitar um afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros).

Artigo 184º - Em qualquer testada de imóvel que houver acesso de veículos, a guia poderá ser rebaixada na extensão máxima equivalente a 2/3 (dois terços) desta testada.

Artigo 185º - As vagas de estacionamento poderão ser alocadas sobre as faixas de recuo.

Artigo 186º - As rampas longitudinais de acesso para veículos de passeio e utilitários deverão apresentar declividade máxima de 20% (vinte por cento).

Artigo 187º - Para caminhões e ônibus as rampas longitudinais deverão apresentar declividade máxima de 12% (doze por cento).

Artigo 188º - A quantidade e dimensões das vagas para estacionamento de veículos serão aquelas estabelecidas pela Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de acordo com os usos, categorias e porte das edificações.

Artigo 189º - Deverão ser previstas vagas para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e legislações específicas.

Artigo 190º - Todas as vagas deverão ser demarcadas em projeto.

Seção XVI

Das obras complementares das edificações

Artigo 191º - As obras complementares, como decorrência ou parte da edificação, compreendem, dentre outros similares, as seguintes:

- I - abrigos e cabines;
- II - pergolados;
- III – portarias, guaritas e abrigos para guarda;
- IV - piscina, caixa d'água e casas de máquinas;
- V - lareiras;
- VI - chaminés e torres;
- VII - coberturas para tanques e pequenos telheiros;
- VIII - toldos e vitrines;
- IX - marquises;
- X - mezaninos;
- XI - sótãos;
- XII - beiral;
- XIII - sacadas e avanços da laje de cobertura;
- XIV – abrigos de lixo;
- XV- abrigos para veículos.

Artigo 192º - As obras de que trata o artigo anterior deverão obedecer às disposições deste Capítulo, ainda que os casos devidamente justificáveis apresentem-se isoladamente, sem constituir complemento da edificação.

Artigo 193º - 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 frontal obrigatório terão sua largura limitada a 50% (cinquenta por cento) do recuo proposto com pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

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 - a ocupação será limitada em 50% (cinquenta por cento) da sua área.

b) pés-direitos mínimos:

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

IV – beiral: será considerado como área construída, 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 área construída 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 194º - As obras complementares referentes a pergolados, piscina, caixa d'água, casa de máquinas, toldos e vitrines, sótãos, beiral, sacadas e avanços da laje de cobertura, 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 195º - Para construção de piscinas observar-se-á a NBR n° 10.339, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como quaisquer normatizações posteriores emitidas pelo referido órgão, que alterem, suplementem ou atualizem a referida norma em parte ou no todo, de modo a garantir-se a observância dos parâmetros de segurança estabelecidos para a construção e manutenção de sistemas de circulação e tratamento de água de piscinas.

Artigo 196º - 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.

Artigo 197º - Os abrigos para veículos deverão obedecer às seguintes condições:

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

II – Ter sistema de ventilação natural permanente, com no mínimo 5% (cinco por cento) da área de piso.

Artigo 198º - 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 199º - Os pergolados, quando situados 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% (cinquenta 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.

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

Artigo 200º - 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 de 30,00m² (trinta metros quadrados);

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

Parágrafo único - As portarias, guaritas e abrigos para guarda serão consideradas de uso não permanente, para os efeitos de aplicação do artigo 44, parágrafo 1º, da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, podendo ocupar os recuos frontais.

Artigo 201º - As chaminés das lareiras deverão elevar-se, pelo menos, 1,00m (um metro) acima da cobertura da parte da edificação onde estiverem situadas.

Artigo 202º - As lareiras e suas chaminés deverão guardar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

Artigo 203º - Nenhuma das partes de toldos poderá ficar a menos de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura em relação ao piso externo.

Artigo 204º - 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 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.

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

Artigo 205º - 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.

Artigo 206º - As edificações residenciais multi-familiares, condomínios ou loteamentos fechados e as edificações comerciais, industriais e de serviços de grande porte, deverão ser dotadas de abrigo destinado ao armazenamento temporário de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública, respeitando-se o que segue:

Parágrafo 1º - O abrigo deverá ser em local fechado, ventilado, impermeabilizado e protegido contra intempéries e com instalação de ralo interligado a rede de esgoto.

Parágrafo 2º - O abrigo deverá ser dimensionado para acumular para o período compreendido entre uma coleta e outra, todo o volume de lixo proveniente da edificação.

Parágrafo 3º - O lixo deverá ser acondicionado considerando-se a separação entre materiais recicláveis, lixo orgânico e outros materiais que sejam recolhidos por serviço específico, considerando-se as normas técnicas aplicáveis.

Seção XVII

Do escoamento e armazenamento de águas pluviais

Artigo 207º - Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

Artigo 208º - 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.

Parágrafo 1º - As águas pluviais das coberturas e outros elementos da edificação deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

Parágrafo 2º - O proprietário do terreno inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo.

Parágrafo 3º - As redes de esgoto deverão, em qualquer caso, obedecer às diretrizes do órgão responsável pelo saneamento no município.

Artigo 209º - As instalações prediais de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, atendendo as normas da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas.

Parágrafo único - O aproveitamento de água de chuva de coberturas para fins não potáveis deverá obedecer às especificações técnicas da NBR15527 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Seção XVIII

Das instalações prediais de água e esgoto

Artigo 210º - 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.

Artigo 211º - 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.

Artigo 212º - É vedada a interligação de instalações prediais internas entre prédios situados em lotes distintos.

Artigo 213º - 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.

Artigo 214º- A capacidade mínima dos reservatórios prediais, adicional à exigida para combate a incêndios, será calculada segundo os critérios fixados nas Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros e na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Artigo 215º - São obrigatórias a limpeza e a desinfecção periódica dos reservatórios prediais, na forma indicada pela autoridade sanitária.

Artigo 216º - Nas áreas não atendidas por redes de água ou esgoto, só poderão ser aprovados projetos de edificação, quando houver solução técnica de saneamento aprovada por órgãos competentes, em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis.

Capítulo VI

Dos materiais e elementos construtivos

Artigo 217º - 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 garantindo o desempenho adequado a sua finalidade.

Parágrafo 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.

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

Artigo 218º - 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 219º - 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 220º - Quaisquer obras ou serviços de construção, reforma ou demolição, deverão ser executadas em conformidade com as Normas Regulamentadoras da Portaria nº 3.214/1978, do Ministério do Trabalho, em especial com a NR 18 –Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou equivalente que venha a substituí-la.

Artigo 221º - 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.

Artigo 222º - No caso das fundações 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.

Parágrafo único - As fundações e estruturas situar-se-ão inteiramente no interior dos limites do imóvel.

Artigo 223º - A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, para-raios, telefonia, gás e guarda de lixo, observarão as normas técnicas oficiais.

Artigo 224º - Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás, deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às normas técnicas específicas.

Artigo 225º - 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 226º - Será permitida a construção de casas de madeira, 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 (cinquenta 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.

Parágrafo 1º - As casas de madeiras deverão ter, no máximo, dois pavimentos.

Parágrafo 2º - As casas de madeira não poderão ser geminadas, nem poderão ser construídas nas divisas do lote, devendo observar recuo, pelo menos, 2,00m (dois metros) nas divisas laterais, salvo restrições maiores da legislação em vigor.

Parágrafo 3º - Os galpões e barracões de madeira terão a estrutura do telhado sustentada por pilares de material incombustível.

Parágrafo 4º - O uso de madeira só será autorizado se a mesma for certificada conforme disposto nas normas e legislações estaduais e federais.

Artigo 227º - A construção de edificação com outros tipos de materiais, em placas ou outras tipologias serão autorizadas desde que sejam certificadas e cumpram as normas técnicas específicas.

Capítulo VII

Da Fiscalização

Artigo 228º - A Prefeitura fiscalizará a execução das obras públicas e particulares, de modo a fazer cumprir as prescrições legais.

Artigo 229º - A Prefeitura fiscalizará os serviços de terraplenagem, drenagem, edificação nova, demolição, acréscimos, reforma, subdivisão de lotes, abertura de ruas e estradas, a fim de garantir que as obras observem rigorosamente as normas deste Código.

Artigo 230º - Para fins de documentação de que a obra está licenciada e para os efeitos de fiscalização, o alvará de construção ou demolição, e os projetos aprovados deverão permanecer conservados na obra, protegidos da ação do tempo e em local facilmente acessível aos agentes fiscalizadores da Prefeitura.

Artigo 231º - O Agente Administrativo, mediante apresentação de sua identidade funcional, deverá ter imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

Artigo 232º - Verificada a infração a qualquer dos dispositivos deste Código, será lavrada, imediatamente, a respectiva Notificação, modelo oficial, que conterà, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

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

II – nome do infrator ou o responsável pela obra;

III - descrição do assunto 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.

Artigo 233º - A lavratura da Notificação independe de testemunhas.

Artigo 234º - A Prefeitura poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza e ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Habite-se, 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 235º - Os agentes do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo terão livre acesso às edificações, mediante apresentação de sua identificação funcional, para as fiscalizações de rotina.

Capítulo VIII

Das infrações e penalidades

Artigo 236º - As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, aplicáveis isolada ou simultaneamente:

I – notificação;

II – embargo;

III – multa;

IV – demolição.

Artigo 237º - A Notificação será aplicada ao proprietário ou responsável pela obra quando forem constatadas as seguintes irregularidades:

I- quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença (Alvará de Construção e/ou Demolição), ainda que as mesmas estejam em conformidade com este Código;

II- quando modificar o projeto aprovado sem solicitar as modificações ao órgão competente da Prefeitura;

III- quando realizar modificações na topografia do terreno sem aprovação de projeto arquitetônico, ou de terraplenagem, nos termos deste Código;

IV- quando proceder a alterações na obra que contrariem dispositivos deste Código;

V- quando outras disposições deste Código não forem atendidas, inclusive às relativas aos procedimentos administrativos.

Parágrafo único - Quando se tratar de indícios de implantação de loteamento clandestino ou irregular a notificação poderá ser dispensada, aplicando-se diretamente o embargo.

Artigo 238º - O notificado deverá se manifestar sobre a notificação, a que se refere o artigo anterior, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar do recebimento.

Parágrafo único - Caso o notificado não se manifeste no prazo citado neste artigo, a obra será embargada.

Artigo 239º - Após a manifestação do interessado sobre a Notificação a que se refere o artigo anterior, e constatada irregularidade da obra, será o proprietário do imóvel

notificado para, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, providenciar a regularização, aplicando-se o embargo.

Parágrafo 1º - O Prazo mencionado no caput deste artigo poderá ser prorrogado, por solicitação do interessado, por igual período, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura devendo ser mantido o embargo da obra durante este período.

Parágrafo 2º - Será devida, em caso de prosseguimento da obra embargada, multa diária, a ser definida em Decreto Municipal, a partir da data do embargo até a data da verificação de continuidade da obra pela fiscalização.

Artigo 240º - A obra embargada será sinalizada pela Prefeitura com a placa “obra embargada”, contendo as informações técnicas e legais, devendo ser mantida no local até o levantamento do embargo sob pena de sanções penais e cíveis cabíveis.

Artigo 241º - Sanadas as irregularidades nos prazos descritos anteriormente, a obra poderá ter prosseguimento, com o levantamento do Embargo.

Parágrafo único - Caso não sejam sanadas as irregularidades nos prazos descritos no artigo anterior, deverá ser processada a multa do embargo ao responsável.

Artigo 242º - No caso de embargo poderão ser autorizadas obras, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura, mediante requerimento protocolado pelo Embargado, devidamente instruído por relatório e/ou laudo elaborado por responsável técnico legalmente habilitado com apresentação de documento de responsabilidade técnica, caso haja riscos à segurança ou salubridade do local ou seu entorno imediato.

Artigo 243º - Será emitido o auto de demolição total ou parcial a ser executado pelo proprietário ou responsável da obra no prazo de 15 (quinze) dias, 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, esgotadas as diligências administrativas ou a qualquer tempo, sem prejuízos da incidência de multa, poderão ser tomadas providências judiciais cabíveis;

b) na recusa, ou não atendimento do Auto de Demolição no curso do seu prazo, a mesma poderá ser realizada pela Prefeitura cobrando do infrator os valores correspondentes aos serviços efetuados regulamentados por Decreto Municipal.

Artigo 244º - 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 à ampla defesa em prévio e regular processo administrativo próprio.

Artigo 245º - Os recursos interpostos contra as Notificações, Multas, Embargos ou Demolições serão dirigidos ao Diretor do Departamento de Fiscalização, que é a autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos em primeira instância.

Parágrafo 1º - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa, em primeira instância, caberá recurso ao Secretário de Desenvolvimento Urbano, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos da decisão em segunda instância;

Parágrafo 2º - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa, em segunda instância, caberá recurso à Secretaria de Negócios Jurídicos, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos da decisão em última instância administrativa.

Capítulo IX

Das Disposições Finais e Transitórias

Artigo 246º - Poderão ser edificadas ou regularizadas mais de uma edificação no mesmo terreno, obedecidas as normas estabelecidas no Decreto Municipal nº 4.406 de 18 de janeiro de 2016, ou outro que o venha substituir.

Artigo 247 - As multas citadas neste código deverão ser regulamentadas por Decreto Municipal do Executivo em um prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta lei.

Artigo 248º - Revoga-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1652 de 4/6/2003 e o artigo 15 da Lei nº 1292 de 1997.

Artigo 249º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Projeto de Lei do Código de Obras e Edificações do Município de Louveira

Justificativa(Texto base)

A ausência de um Código de Obras e Edificações em Louveira tem proporcionado uma enorme lacuna no desenvolvimento urbano na cidade.

Para suprir tal deficiência, a cidade recorreu, nas últimas décadas à um emaranhado de leis municipais, muitas vezes de forma desarticulada, para suprir necessidades de temas referentes a aprovação de projetos e construção de edificações na cidade.

A ausência de normas sobre procedimentos de aprovação de projetos e de normas técnicas claras na sua aplicação, tem gerado insegurança jurídica para os técnicos que analisam projetos ou que realizam fiscalização.

De outra parte, os proprietários de imóveis e os profissionais técnicos que realizam projetos e executam obras também se sentem inseguros quanto as normas e responsabilidades.

Com o intuito de colocar Louveira no rol dos municípios com legislação atualizada e moderna foi elaborado o Projeto de Lei do Código de Obras e Edificações, cujo objetivo é estabelecer normas referentes a projeto, licenciamento e execução de edificações em geral no município.

Como sabemos, o Município de Louveira vem passando por uma série de mudanças no ritmo do seu desenvolvimento, sendo necessária a atualização das regras para projetos e construção de edificações.

Este Projeto de Lei estabelece os procedimentos administrativos que tornam transparentes as regras para aprovação de projetos, definindo os requisitos necessários, prazos e responsabilidades.

Também define as normas técnicas exigíveis para cada tipo de projeto, podendo-se destacar as regras referentes aos compartimentos, iluminação e ventilação das edificações, instalações sanitárias, rampas e escadas, elevadores, meios de acesso, espaços de estacionamento, escoamento de água. Tais regras são definidas em consonância com as Legislações Estaduais e Federais, e com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Destaca-se também a preocupação do Projeto de Lei com os materiais e elementos construtivos sempre visando a segurança, a salubridade e o conforto das edificações.

Regras de acessibilidade universal também foram inseridas para atender as pessoas com mobilidade reduzida ou com deficiência, sempre com o objetivo de garantir a inserção dos cidadãos na cidade de Louveira.

Outras questões são tratadas no projeto, como exigências de muros e passeios nos imóveis além de aspectos relativos a fiscalização dos órgãos públicos.

Desta forma, a aprovação do referido Projeto de Lei do Código de Obras e Edificações de Louveira contribuirá, e muito, com o desenvolvimento harmônico do Município.

3D – ENGENHARIA E APOIO ADMINISTRATIVO LTDA.

Sérgio Dutra – CPF nº 137.868.048-00 (sócio-proprietário)