PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 31/2013

INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES SIMPLIFICADO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Autor: Poder Executivo

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º Fica aprovado o Código de Obras e Edificações Simplificado (COES) do Município do Rio de Janeiro, que disciplina a elaboração de projetos, construção e modificação de edificações no território Municipal, por agente particular ou público.

§ 1º Esta Lei Complementar integra os instrumentos normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, Lei Complementar nº 111, de 01 de fevereiro de 2011.

§ 2º Esta Lei Complementar contém dispositivos sobre as seguintes matérias:

I – Dispositivos Gerais
II – Condições Volumétricas e Externas da Edificação
III – Elementos Internos das Edificações
IV – Condições Especiais
V – Infraestrutura, Arborização e Segurança das Edificações
VI – Reconversão de Edificações Tombadas e Preservadas
VII – Reconversão de Edificações – Retrofit
VIII – Disposições Transitórias e Finais

§ 3º: A altura, a projeção horizontal, os afastamentos, o número de pavimentos e demais condições volumétricas das edificações serão determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo ou por legislação local específica em vigor.

§ 4º Para os projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social, vinculados às políticas habitacionais governamentais, prevalecerão os parâmetros definidos por legislação específica, quando menos restritivos.

§ 5º Além desta Lei Complementar, também deve ser observado o disposto nas seguintes normas:

I - Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS);
II - Legislações de uso e ocupação do solo locais (PEUs);
III - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
IV - Normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho;
V - Código de Segurança contra Incêndio e Pânico e demais regulamentos do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ);

VI – Demais normas relacionadas ao uso específico da edificação.

§ 6º Toda edificação, construída ou reformada, deverá adotar, prioritariamente, medidas de sustentabilidade, economia de recursos naturais e tecnologias de eficiência energética.

§ 7º A construção, reforma ou ampliação das edificações deverá ser executada de modo a garantir acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todos os compartimentos e equipamentos de suas partes comuns, observada a legislação em vigor.

Art. 2º As edificações serão classificadas de acordo com suas funções e características em:

I. Edificação residencial - destinada a abrigar o uso residencial permanente, podendo ser:

a) Unifamiliar – destinada a abrigar uma unidade residencial;
b) Bifamiliar – destinada a abrigar duas unidades residenciais, superpostas ou justapostas;
c) Multifamiliar – destinada a abrigar mais de duas unidades residenciais.

II. Edificação mista: destinada a abrigar o uso residencial juntamente com usos não residenciais em unidades autônomas, desde que permitida a convivência dos usos;
III. Edificação não residencial: destinada a abrigar os usos industrial, comercial e de serviços, podendo ser:

a) Edificação de uso exclusivo – destinada a abrigar um único uso ou atividade não residencial por lote, apresentando uma única numeração;
b) Edificação constituída por unidades autônomas – edificação destinada a abrigar usos e atividades não residenciais, apresentando mais de uma unidade autônoma.

§ 1º Será admitida a justaposição horizontal de unidades residenciais, inclusive com entradas independentes, sendo o conjunto destas unidades considerado como uma única edificação multifamiliar para efeito da aplicação da legislação.

§ 2º As edificações destinadas a Hotel, Albergue, Hostel, Apart-Hotel ou similares serão classificadas como edificações não residenciais, destinadas ao uso de serviços.

Art. 3º Para os fins desta Lei Complementar, os **compartimentos** serão sempre considerados pela sua utilização lógica na edificação, e serão classificados, conforme a função a que se destinam, em:

I - Compartimentos de permanência prolongada: Quartos, Salas, Lojas, Salas Comerciais e aqueles definidos por legislação específica referente a atividades especiais;
II - Compartimentos de permanência transitória: Demais compartimentos.

Parágrafo Único: Os locais de reunião são definidos como os compartimentos que abriguem atividades que envolvam grande quantidade de pessoas simultaneamente, como cinemas, teatros, estádios, áreas e exposição, congressos e similares.

CAPÍTULO II - DAS CONDIÇÕES VOLUMÉTRICAS E EXTERNAS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I - Afastamentos e Prismas

Art. 4º Os **afastamentos** são classificados em:

I. Frontal – Estabelecido em relação a todas as testadas do lote – Será definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo ou pelas legislações específicas para cada região.
II. Lateral e de Fundos – Estabelecidos em relação às divisas laterais e de fundos do lote. – Não poderão ser inferiores a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e, quando utilizados para ventilar ou iluminar compartimentos, serão equivalentes, no mínimo, a 1/5 da altura da edificação.
III. Entre Edificações – Estabelecido entre duas edificações no mesmo lote – Será equivalente, no mínimo, a 2/5 da média das alturas das edificações, quando usados para iluminar ou ventilar compartimentos, não podendo ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Quanto ao afastamento, as edificações são consideradas:

I – Afastada das divisas – Aquela que apresenta afastamentos mínimos das divisas laterais e de fundos dimensionados na forma estabelecida nesta Lei Complementar, haja ou não abertura de vãos de iluminação e ventilação.
II – Não afastada das divisas – Aquela que não apresenta afastamento mínimo exigido, dimensionado na forma estabelecida nesta Lei Complementar, em relação a pelo menos uma das divisas do lote.

§ 2º Para aplicação do disposto no §1º não será considerado o embasamento não afastado das divisas quando permitido por legislação específica.

§ 3º Para edificações uni e bi familiares será observado o disposto no Capítulo IV desta Lei Complementar.

§ 4º Fica permitida a utilização de elementos de composição arquitetônica balanceados sobre os afastamentos das edificações, bem como sobre a área coletiva, destinados a proporcionar conforto térmico, economia energética ou contribuir para a maior diversidade do conjunto arquitetônico da Cidade, que poderão ser fixos ou móveis, deverão ser vazados, poderão manter distância máxima de 1,00m (um metro) das fachadas e não poderão constituir piso utilizável nem resultar em aumento da área da edificação.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

Art. 5º Os **prismas** deverão se comunicar com o espaço aberto acima da edificação ou com as áreas de afastamento e são classificados em:

I. Prisma de Ventilação e Iluminação (PVI) – proporciona condições de ventilação e iluminação a compartimento de permanência prolongada;
II. Prisma de Ventilação (PV) – proporciona condições de ventilação a compartimento de permanência transitória.

§ 1º A seção horizontal mínima dos prismas deverá ser constante ao longo de toda a sua altura, ter seus ângulos internos maiores ou iguais a 90 graus e observará os seguintes limites:

I. PVI - Nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor do que ¼ (um quarto) da altura do prisma, não podendo sua medida ser menor que 3,00m.

II. PV - Nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor do que 1/20m (um vigésimo) da altura do prisma, não podendo sua medida ser menor que 1,00m.

§ 2º No caso da utilização de prismas para ventilação de estacionamentos:

I - Deverão ser exclusivos, não podendo servir para ventilar outro tipo de compartimento, exceto aqueles destinados a lixo ou depósitos;
II - Não poderão ser prolongamentos de prismas de ventilação existentes na edificação;
III - As saídas dos prismas poderão ser protegidas contra a chuva, mantidas na abertura as dimensões mínimas calculadas para a seção do prisma;
IV - Poderá haver comunicação entre os prismas existentes na edificação e a área de estacionamento.

§ 3º Nenhum prisma poderá ter suas dimensões mínimas reduzidas ou ser ocupado por qualquer elemento construtivo, inclusive em balanço.

§ 4º As **reentrâncias** em fachadas (frontais, laterais ou de fundos) deverão ter sua largura calculada como prisma quando possuírem mais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de profundidade, e suas seções horizontais não necessitam ser constantes ao longo de sua altura.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

Art. 6º A **altura** a ser considerada para o cálculo dos prismas e dos afastamentos lateral e de fundos será a medida entre o nível do piso do 1º compartimento iluminado ou ventilado e o nível do piso acima do último pavimento ventilado ou iluminado.

§ 1º Não será considerado no cálculo o eventual pavimento de cobertura e o Pavimento de Uso Comum, ainda que possuam cômodos que ventilem pelo prisma ou afastamento em questão.

§ 2º No caso de prismas de compartimentos situados no embasamento ou no subsolo e que se comuniquem com o espaço aberto do embasamento (áreas de afastamento), a altura será considerada entre o nível do piso do 1º compartimento iluminado ou ventilado e o nível de abertura do prisma para o espaço de afastamento.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

Art. 7º É aceito o **direito real de servidão** de áreas contíguas às divisas do lote para ventilação e iluminação dos compartimentos, respeitado o disposto nesta Lei Complementar, desde que haja concordância dos proprietários dos terrenos contíguos estabelecida por escritura pública devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis.

Seção II - Varandas, Sacadas e Marquises

Art. 8º Será permitida a construção de **varandas e sacadas** abertas, em balanço ou reentrantes.

§ 1º Sobre o afastamento frontal, as varandas e sacadas poderão ocupar toda a fachada e deverão recuar, no mínimo, 1,00m (um metro) da testada do terreno.

§ 2º Sobre os afastamentos lateral e de fundos, as varandas e sacadas poderão ocupar toda a fachada e deverão distar, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos do lote.

§ 3º Para edificações não afastadas das divisas, as varandas e sacadas deverão guardar uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos do lote.

§ 4º As varandas e sacadas, quando em balanço ou reentrantes, não serão computadas na Área Total Edificável e na Taxa de Ocupação, ressalvada disposição específica em legislação de uso e ocupação do solo local.

§ 5º Nas edificações não residenciais e na parte não residencial das edificações mistas, não serão computadas no cálculo da Área Total Edificável as varandas e sacadas com até 20% da área das unidades.

§ 6º Será permitida a instalação, nas varandas e sacadas, de modo integrado à composição estética da fachada, de churrasqueiras, de fechamento lateral do piso ao teto e de elementos decorativos de proteção à insolação, como brise-soleils, venezianas, treliças, cobogós, muxarabis ou similares, que deverão ser vazados, permitir a aeração e não serão considerados como fechamento destes espaços.

§ 7º As lajes do teto das varandas e sacadas do último pavimento das edificações poderão ser incorporadas ao piso do pavimento de cobertura, quando permitido, como terraços descobertos.

§ 8º Serão permitidas lajes técnicas em balanço para colocação de equipamentos de ar condicionado com largura máxima de 1,00m (um metro) em relação ao plano da fachada.

Art. 9º As edificações poderão utilizar **marquises** como proteção para acesso e circulação, balanceadas sobre os afastamentos das edificações, dentro dos limites do lote, obedecidas as seguintes condições:

I. Terão altura útil mínima de 2,50m (dois metros e meio) em toda sua extensão.
II. Permitirão o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote.
III. Não prejudicarão a arborização, iluminação pública e as placas de nomenclatura e numeração.
IV. Não poderão abrigar equipamentos e maquinários.
V. As marquises situadas sobre os afastamentos laterais e de fundos deverão guardar distância mínima de 1,50m (um metro e meio) das divisas do lote.

Seção III - Demais Elementos Externos

Art. 10 Os equipamentos e elementos construtivos localizados nos pavimentos de cobertura e nos telhados, deverão estar integrados à composição arquitetônica da edificação, terão altura máxima de 4,5 metros, calculada em relação ao nível superior do último pavimento habitável e serão limitados aos planos das fachadas, admitindo-se exceção para equipamentos e elementos que, justificadamente, requeiram por sua natureza técnica ou plástica altura superior.

CAPÍTULO III - DOS ELEMENTOS INTERNOS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I - Unidades Residenciais e seus Compartimentos

Art. 11 A unidade residencial das edificações multifamiliares e mistas é constituída, no mínimo, por um compartimento de permanência prolongada dotado dos equipamentos relativos a um banheiro e a uma cozinha, ainda que incorporados ao compartimento principal.

Art. 12 A média da **área privativa** de todas as unidades de cada edificação, excluindo-se as varandas, deverá ser de, no mínimo, 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados), em todo o território Municipal.

Parágrafo Único: As unidades dos empreendimentos habitacionais de interesse social, vinculados às políticas habitacionais governamentais, estão isentas da exigência de áreas mínimas.

Art. 13 Os compartimentos das unidades residenciais em edificações multifamiliares ou mistas deverão atender às seguintes disposições quanto à altura útil mínima:

I. Para compartimentos de permanência prolongada: 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);
II. Para compartimentos de permanência transitória: 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Seção II - Unidades Não Residenciais e seus Compartimentos

Art. 14 Os compartimentos das unidades não residenciais deverão atender às alturas mínimas úteis estabelecidas abaixo:

I. Salas, Quartos de unidades hoteleiras e demais compartimentos de permanência prolongada – 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);
II. Lojas – 3,00m (três metros)
III. Banheiros, Circulações internas e demais compartimentos de permanência temporária – 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 15 As salas, lojas e edificações hoteleiras deverão dispor de sanitários, que poderão ser coletivos, sem sobreposição de peças, deverão estar situados em cada pavimento, em área comum, acessível a todas as unidades e seu número será calculado de acordo com o disposto na Seção IV deste capítulo.

Art. 16 Serão permitidos **jiraus** em lojas, localizados em qualquer nível da edificação, que não serão considerados como um pavimento, desde que atendam aos seguintes requisitos:

I. Deverão deixar altura útil mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) na parte inferior;
II. Poderão ocupar até 100% da área útil da loja onde forem construídos;
III. Não terão suas áreas computadas na ATE;
IV. Quando destinados a equipamentos técnicos, depósito ou áreas de permanência transitória, não terão restrição quanto à altura na parte superior e poderão dispor de escada de acesso móvel;
V. Quando configurarem área aberta ao público ou área de permanência prolongada terão altura útil mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e máxima de 3,00m (três metros) no piso superior.

Seção III - Ventilação e Iluminação dos Compartimentos

Art. 17 Os compartimentos serão iluminados e ventilados por aberturas, vãos ou janelas, cuja área deverá garantir condições de conforto ambiental, conforme a função a que se destinem.

§ 1º Os vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos deverão se comunicar diretamente ou através de terraços com o espaço externo, constituído por afastamentos, prismas ou pelo espaço aéreo acima da edificação;

§ 2º A ventilação dos compartimentos pode ser:

I - Natural, através de vãos abertos diretamente para prismas, afastamentos ou para o espaço externo, ou através de dutos e rebaixos de outro compartimento, sem auxílio mecânico.
II - Mecânica, quando feita com o auxílio de equipamentos mecânicos.

§ 3º Os compartimentos de permanência prolongada deverão sempre possuir ventilação e iluminação natural, que não poderá ser feita através de outro compartimento, com exceção das lojas, que estão isentas de iluminação e podem ser ventiladas por sistemas de ar condicionado ou por equipamentos mecânicos;

§ 4º Os compartimentos de permanência transitória deverão sempre possuir ventilação, que poderá ser assegurada por dutos, sistemas de ar condicionado ou equipamentos mecânicos, incluindo ventokits para banheiros;

Art. 18 Os vãos mínimos de ventilação e iluminação dos compartimentos serão os seguintes:

Compartimento	**Área mínima do vão** (sobre a área do compartimento)
Salas, Quartos, Salas Comerciais e demais compartimentos de permanência prolongada	1/8
Cozinha, Copa, Vestiários e Refeitórios	1/10
Conjunto Sala-Cozinha	1/8 da área do conjunto
Banheiros e Lavabos (Apenas a ventilação é obrigatória)	1/10 quando natural 1/8 quando por dutos
Lojas (Apenas a ventilação é obrigatória)	1/8 - excluindo o jirau ou Ar Condicionado

§ 1º As cozinhas poderão ser ventiladas por prismas com 1,00 x 1,00m de dimensão.

§ 2º Os dutos de ventilação natural poderão ser feitos sobre outros compartimentos e não poderão ter comprimento horizontal maior de que 6,00m (seis metros);

§ 3º Os demais compartimentos de permanência transitória, incluindo circulações internas, closets, despensas e depósitos ficam dispensados de ventilação e iluminação;

§ 4º Os demais compartimentos não residenciais obedecerão às normas específicas em vigor para cada uso ou atividade.

§ 5º Nas unidades residenciais, os terraços cobertos podem servir para iluminar e ventilar os compartimentos para eles voltados, desde que apresentem as seguintes condições:

I. Largura mínima de 1,30m;
II. Vão de ventilação e iluminação equivalente no mínimo à soma dos vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos ventilados;
III. Altura útil mínima igual a 2,20m;

§ 6º As fachadas compostas de paramentos de vidro, em prédios dotados de sistema central de condicionamento de ar, deverão prever dispositivos que permitam a abertura de elementos destinados à ventilação dos compartimentos, cuja área não poderá ser inferior a 1/15 da área do piso dos compartimentos a que se destinam, devendo ser dispostos de modo a propiciar uma correta distribuição da ventilação.

§ 7º Os estacionamentos deverão ter ventilação natural através de vãos com 1/25 da área de estacionamento, podendo ser reduzidos para 1/50 caso a ventilação se faça em faces opostas (cruzada), ou terão equipamentos de exaustão mecânica.

§ 8º A iluminação deve ser garantida na totalidade do vão e a ventilação, no mínimo, na metade deste, quando da abertura dos dispositivos (portas ou janelas).

Seção IV - Partes Comuns

Art. 19 As **circulações** horizontais de uso comum serão projetadas livres de qualquer obstáculo de caráter permanente ou transitório e terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para os primeiros 10m de comprimento, acrescentando-se 0,02m (dois centímetros) por cada metro excedente.

§ 1º Nos locais de reunião, as circulações terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando a área destinada ao público for igual ou inferior a 500,00m²; excedida essa área, haverá acréscimo de 0,05 m na largura, para cada 10,00m² excedentes.

§ 2º O Comprimento das circulações de uso comum será medido a partir do eixo da escada ou do eixo da porta da escada de uso comum ou escape até o eixo da porta de acesso da unidade e sua altura mínima útil será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 3º Todas as circulações horizontais de uso comum serão interligadas verticalmente por escadas, rampas ou equipamento mecânico, acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 4º Todas as unidades terão acesso direto às circulações de uso comum, exceto aquelas que tenham acesso direto pelas áreas comuns externas da edificação.

§ 5º Nos locais de reunião, as portas de saída deverão ser ao menos duas, com largura mínima de 2,00m (dois metros) e, no, no total, devem ter largura correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) espectadores.

Art. 20 A circulação de acesso público às lojas deverá observar às seguintes condições:

I. Possuir altura mínima útil de 3,00 m.
II. Possuir largura mínima de 3,00 m para uma extensão máxima de 15,00m a contar do acesso mais próximo; para cada 5 metros ou fração de acréscimo a esta extensão, a largura será aumentada em 0,30m (trinta centímetros).

Parágrafo Único - As circulações que servirem para escoamento de auditórios, cinemas, teatros ou locais de reunião pública deverão ter sua largura dimensionada atendendo o que determinam as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CBMERJ, sem prejuízo do estabelecido na presente Lei Complementar.

Art. 21 As **escadas** de uso comum, enclausuradas ou não enclausuradas, deverão atender às seguintes condições:

I. Deverão ter a largura útil mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em todo o seu desenvolvimento, não sendo permitido o uso de degraus em leque para mudança de direção.
II. Passagem livre com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
III. Lance máximo de 16 degraus entre patamares;
IV. Possuir corrimão em ambos os lados da escada;

Parágrafo Único: As edificações, quando isentas expressamente da instalação de elevadores, poderão se utilizar apenas de escadas de uso comum, não enclausuradas, que deverão ser ventiladas.

Art. 22 O **Hall dos elevadores** deverá atender às seguintes especificações:

I - Terá dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e não poderá ser menor do que a dimensão mínima da circulação que lhe dá acesso;
II - Terá altura útil mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
III - Será obrigatoriamente ligado à circulação vertical (rampa ou escada) da edificação.

Art. 23 Nas edificações residenciais ou mistas as áreas para **recreação** e atividades de lazer são facultativas e, quando construídas, deverão atender às seguintes condições:

I. Na parte coberta, a altura mínima útil deve ser de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
II. Deverá estar isolada da circulação de veículos e dos locais de estacionamento por mureta ou gradil com altura mínima de um metro;
III. Não terá qualquer comunicação com compartimentos para depósito de lixo e para medidores de qualquer natureza, seja por vãos de ventilação ou portas de acesso;
IV. Será iluminada e ventilada através de vãos com área mínima correspondente a 1/8 da área de recreação projetada;
V Poderá localizar-se nos afastamentos frontal, lateral ou de fundos, desde que descoberta;

Art. 24 As edificações não residenciais destinadas a centro de compras com mais de 500m² de área útil de lojas deverão possuir **instalações sanitárias** para uso público com as seguintes características:

I. A cada pavimento destinado a lojas, serão construídos no mínimo dois sanitários, constituídos por vaso ou mictório e lavatório, com instalações separadas masculinas e femininas e local adequado para troca de fraldas;
II. A cada 400m² ou fração excedentes será acrescido um sanitário;
III. Se projetados, os sanitários individualizados por lojas poderão ser considerados no cálculo da proporção mínima exigida para toda a edificação.

§ 1º Nos edifícios de salas comerciais, quando forem construídos sanitários coletivos, estes serão projetados na proporção de um para cada 250m² de área útil de salas.

§ 2º Nos locais de reunião, será obrigatória a existência de instalações sanitárias em cada nível, independentes daquelas destinadas aos empregados, e sua proporção será de 1 vaso ou mictório para cada 100,00m² de área de público ou para cada 500 (quinhentos) espectadores.

§ 3º As instalações sanitárias de uso público atenderão às condições relativas à acessibilidade universal, de acordo com a legislação específica em vigor.

Art. 25 As instalações e **dependências para funcionários** obedecerão às seguintes características em todas as edificações:

§ 1º É obrigatória a construção de banheiro para funcionários, constituído ao menos de vaso, lavatório e chuveiro, sem superposição de peças;

§ 2º Deverão ser atendidas as normas do Ministério do Trabalho relativas à disponibilidade de áreas de vestiário, refeitório e alojamento para os funcionários;

§ 3º É facultativa a construção de apartamento para o zelador, que, caso seja executado, deverá atender às especificações mínimas de dimensionamento, ventilação e iluminação previstas para as unidades residenciais nesta Lei Complementar.

§ 4º Os compartimentos destinados a instalações e dependências para funcionários e ao uso comum do condomínio poderão estar situados em qualquer pavimento da edificação, inclusive subsolos, desde que sejam servidos por prismas adequados e tenham ligação direta com as circulações comuns, vedado o acesso através de áreas de estacionamento e circulação de veículos.

Art. 26 Será permitida a construção de **edículas**, com até dois pavimentos, destinadas a compartimentos de apoio às partes comuns da edificação, devendo atender aos afastamentos em relação à edificação, e observar ainda as seguintes condições:

I. A soma da área de projeção das edículas não poderá ultrapassar o equivalente a 10% da área da projeção das edificações principais.
II. Deverão observar o afastamento frontal exigido para a edificação.

Parágrafo Único: Será permitida a construção de **guaritas** ou pórticos nas faixas de afastamento frontal, que deverão permitir livre passagem para os veículos de serviço e do Corpo de Bombeiros, que não serão computados na ATE.

Seção V - Aparelhos de Transporte

Art. 27 As edificações com 6 (seis) ou mais pavimentos de qualquer natureza, excluindo os subsolos e incluindo os pavimentos de uso comum, estacionamento e cobertura com unidades independentes estão obrigadas e instalar ao menos 1 (um) **elevador**.

§ 1º Para edificações com 12 (doze) ou mais pavimentos, será exigida a instalação de ao menos 2 (dois) elevadores).

§ 2º Para edificações cujo pavimento de acesso esteja situado em um piso diferente do térreo, o número de pavimentos será calculado a partir do pavimento de acesso.

§ 3º Todas as unidades terão acesso direto aos elevadores pelas circulações horizontais dos pavimentos, e nenhum elevador, mesmo aqueles de uso exclusivo de uma ou mais unidades, poderá acessar uma circulação horizontal comum que não esteja diretamente ligada à escada de incêndio.

Seção VI - Estacionamento de Veículos

Art. 28 Os locais para **estacionamento** de veículos, quando projetados, poderão ser cobertos ou descobertos e obedecerão às seguintes exigências:

I. A declividade dos pisos de estacionamentos não poderá ser superior a 5% (cinco por cento).
II. A altura útil mínima dos estacionamentos, inclusive em toda a extensão das rampas de acesso será de 2,20m.
III. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural.

§ 1º As garagens em subsolo ou pavimento elevado deverão possuir acesso exclusivo para veículos através de rampas ou elevadores automotivos.

§ 2º As rampas destinadas à circulação de veículos obedecerão aos seguintes parâmetros:

I. Inclinação máxima de 20%, devendo sempre existir um trecho horizontal mínimo de 6 metros entre 2 lances de rampa;
II. Largura mínima de 2,50m quando construída em linha reta e 3,00m quando em curva, cujo raio médio mínimo deverá ser de 5,50m;
III. As rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado, deverão ter início no mínimo a 5 metros para o interior do alinhamento do lote.

§ 3º Os elevadores especiais para transporte de veículos devem observar:

I. Distância mínima de 5,00m até a linha de fachada, a fim de permitir as manobras necessárias ou a instalação de girador para que o veículo saia, obrigatoriamente, de frente para o logradouro;
II. Na entrada, antes da cabine do elevador, deverá ser reservada área destinada a acumulação com capacidade para ao menos dois veículos.

§ 4º Os locais para estacionamento ou guarda de veículos para fins comerciais, incluindo edifícios garagem, deverão prever:

I. A entrada será localizada antes dos serviços de controle e recepção e terá de ser reservada área destinada à acumulação com espaço para um mínimo de 2 veículos;
II. Nos projetos, deverão constar, obrigatoriamente, as indicações gráficas referentes às localizações de cada vaga de veículos e dos esquemas de circulação desses veículos;
III. Deve ser garantida a acessibilidade a todos os pavimentos destinados ao público.

§ 5º Nas edificações destinadas a armazenagem, a carga e descarga de quaisquer mercadorias e a área de acumulação deverão estar localizadas no interior do lote.

Art. 29 As vagas de estacionamento, quando projetadas, terão as seguintes características:

I. Terão forma retangular, com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) comprimento, ou, quando forem paralelas ao eixo da circulação, 6,00m (seis metros) de comprimento;
II. Conformarão área de manobra, livre de quaisquer obstáculos, contígua à menor dimensão demarcada, de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento;
III. Deverão estar obrigatoriamente demarcadas, exceto quando estiver atendida a proporção mínima de 25,00m² de área de estacionamento por vaga, descontadas as áreas com elementos estruturais ou com dimensões que inviabilizem sua utilização para este fim;
IV. Deverão ter acesso direto e desimpedido às faixas de circulação de veículos, que terão, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

§ 1º Nas edificações multifamiliares, a disposição das vagas deve observar:

a) Nos pavimentos de garagem com capacidade de até 18 vagas será admitido que no máximo 2/3 do número de vagas não tenham acesso direto a circulação, conformando filas com no máximo 3 vagas enfileiradas;
b) Nos pavimentos de garagem com capacidade de até 32 vagas será admitido que no máximo 1/2 do número de vagas exigidas não tenham acesso direto à circulação, conformando filas com no máximo duas vagas enfileiradas;
c) Nos pavimentos de garagem com capacidade de 33 ou mais vagas todas as vagas deverão ter acesso direto à circulação;
d) Em qualquer dos casos acima, será admitido que duas vagas pertencentes a uma mesma unidade estejam enfileiradas, com apenas uma delas acessando diretamente a circulação.

§ 2º Nos estacionamentos das edificações de uso comercial ou público, a disposição das vagas deve observar:

a) Na parte dos estacionamentos destinados a salas, sedes administrativas e edificações de uso exclusivo será admitido que no máximo 2/3 das vagas necessárias não tenham acesso direto à circulação, conformando filas com no máximo 3 vagas enfileiradas;
b) As vagas de centros de compras deverão ter acesso direto das vagas à circulação;
c) Serão reservados 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos da entrada principal ou ao elevador e de fácil acesso à circulação de pedestres

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

§ 3º No caso de vagas com acesso direto pelo logradouro não será exigida a demarcação da faixa relativa à circulação.

§ 4º Fica permitida a instalação de acumuladores, automatizados ou não, horizontais e/ou verticais, para estacionamento de veículos.

Art. 30 Deverá ser destinado local para guarda de **bicicletas** com as seguintes capacidades mínimas:

I. Nas edificações residenciais multifamiliares e na parte residencial das edificações mistas, espaço para 1 (uma) bicicleta para cada 4 (quatro) unidades residenciais, com espaço mínimo para 4 (quatro) bicicletas.

II. Nas edificações não residenciais ou na parte não residencial das edificações mistas, espaço para 1 (uma) bicicleta para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) de ATE.

CAPÍTULO IV - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

Seção I - Condições das Edificações Uni e Bifamiliares

Art. 31 As edificações residenciais **uni e bifamiliares**, desde que mantidas as condições de salubridade e higiene da habitação, ficam dispensadas das seguintes exigências:

a) Área mínima das unidades;
b) Dimensões mínimas das circulações, compartimentos, vãos de iluminação e ventilação e reservatórios d´água;
c) Vagas de estacionamento;
d) Soma da área de projeção máxima de edículas;
e) Afastamento frontal, para estacionamento coberto de veículos com um pavimento de altura.

§ 1º Os **prismas de ventilação e iluminação e afastamentos** laterais, de fundos e entre edificações de edificações unifamiliares ou bifamiliares serão de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), independente da altura da edificação.

§ 2º Os prismas e afastamentos exclusivos para ventilação de cozinhas e banheiros poderão ter dimensão mínima de 1,00m (um metro), independente da altura da edificação;

Seção II - Usos Especiais

Art. 32 Os postos de serviços e de abastecimento de veículos:

I. Atenderão ao disposto nesta Lei Complementar, à legislação sobre inflamáveis e à legislação sobre despejo industrial;
II. As bombas e os tanques de combustível deverão guardar afastamento de 3,00m (três metros) de todas as divisas e do alinhamento do lote;

III. Os passeios contíguos aos postos de abastecimento e serviços serão mantidos livres de qualquer obstáculo em toda sua extensão para passagem de pedestres, devendo os acessos de veículos ser claramente demarcados.
IV. Nas áreas de circulação de veículos serão admitidas coberturas de estrutura leve, que guardarão afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas e poderão ocupar as áreas correspondentes ao afastamento mínimo frontal, desde que em balanço.

CAPÍTULO V – DA INFRAESTRUTURA, ARBORIZAÇÃO E SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES

Seção I – Infraestrutura e Arborização

Art. 33 Toda edificação, atendendo à legislação específica em vigor e às normas das concessionárias, é obrigada a possuir:

I - Sistema interno próprio de **água potável** ligado à rede de abastecimento público, prevendo a instalação de medidores de consumo de água individuais para todas as unidades da edificação;
II - Sistema próprio de coleta e destinação adequada de **esgotos sanitários**;
III – Sistemas de esgotamento das águas pluviais das áreas de telhado para dentro dos limites do terreno;
IV - Sistema de distribuição de **energia elétrica**, ligado à rede pública, e compartimentos para medidores;
V - Meios necessários à instalação de sistemas de **telefonia e de transmissão de dados** para as unidades;
VI - Rede interna de distribuição de **gás** para as unidades, que deverá ser ligada à rede pública existente, e compartimentos para medidores;
VII - Sistema próprio de coleta e armazenamento de lixo;
VIII - Para-raios.

Parágrafo Único: Nos casos de impossibilidade de abastecimento de gás através da rede pública, nas situações previstas na legislação em vigor, o abastecimento deverá ser realizado através de botijões de gás liquefeito de petróleo (GLP);

Art. 34 Será permitido o uso de telhado verde sobre a laje no teto do último pavimento das edificações, edículas e demais coberturas;

Parágrafo Único - O telhado verde deverá ter vegetação natural extensiva e poderá ser utilizado como jardim descoberto, prevendo área para circulação de acesso ao equipamento técnico.

Art. 35 Na construção de novas edificações, será obrigatória a arborização do passeio, de acordo com as normas do órgão municipal competente e será exigido o plantio de mudas de árvore de acordo com os casos abaixo:

I - Edificações de uso residencial multifamiliar - 1 (uma) muda de árvore para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) ou fração de área total edificável (ATE).
II - Edificações de uso não residencial, com exclusão daquelas destinadas a uso industrial - 1 (uma) muda de árvore para cada 90m² (noventa metros quadrados) ou fração de área total edificável (ATE).

III - Edificações destinadas a uso industrial ou a usos especiais - 1 (uma) muda de árvore para cada 20m² (vinte metros quadrados) ou fração de área total edificável (ATE).

§ 1º As mudas de árvore deverão atender às normas técnicas definidas pelo órgão municipal gestor de arborização urbana.

§ 2º Se comprovada a impossibilidade total ou parcial do plantio de mudas de árvores no lote correspondente à edificação, poderão ser adotadas, a critério do órgão competente, as providências a seguir:

I. O dobro do número de mudas exigidas poderá ser fornecido a hortos do órgão de gestão da arborização urbana;
II. As mudas exigidas poderão ser plantadas em área pública, de interesse ambiental ou unidade de conservação.

§ 3º São consideradas edificações de uso especial aquelas que, por seu porte, intensidade de uso e grau de impermeabilização do solo, tais como estádios, complexos esportivos, autódromos e similares, tenham potencial de provocar maior interferência no ambiente.

Seção II - Segurança e Proteção

Art. 36 É obrigatório o isolamento e a colocação de elementos de segurança e proteção do canteiro de obras, como **tapumes, galerias, andaimes e telas** de acordo com as normas vigentes.

§ 1º Não há necessidade de licença para instalação quando os elementos estiverem dentro do limite do lote.

§ 2º A instalação dos elementos de proteção não poderá prejudicar a visualização de placas de sinalização e de informação, a eficiência de equipamentos de iluminação e de sinalização, a arborização pública e o acesso às instalações de concessionárias de serviços públicos.

§ 3º A instalação de tapume fora dos limites do lote será admitida, excepcionalmente, quando estritamente necessário e pelo menor tempo possível nos seguintes casos, mediante licença para a sua instalação:

I. Nas edificações construídas no alinhamento e em casos devidamente justificados, podendo ocupar, no máximo, a metade da largura do passeio, deixando largura livre mínima de 1,50m para circulação de pedestres.

II. Nos lotes atingidos por projeto de alinhamento, o tapume poderá ocupar a área de recuo, a título precário, desde que não prejudique as condições locais de circulação e acessibilidade e seja recuado para o alinhamento projetado tão logo o acabamento externo da obra esteja concluído.

§ 4º A construção de **galeria** coberta para proteção dos transeuntes sobre o passeio, quando necessária, dependerá de licença e deverá atender às seguintes condições:

I. Largura mínima livre de 1,50 m para circulação de pedestres;
II. Altura interna livre mínima de 3,00 m (três metros);

III. Distância mínima do meio-fio de 50 cm (cinquenta centímetros);
IV. Será permitida a existência de compartimentos superpostos à galeria, como complemento da instalação provisória da obra.

Seção IV - Passeios

Art. 37 Os proprietários de terrenos edificados em logradouros dotados de meio-fio são obrigados a construir **passeios** em toda a extensão da testada, obedecendo ao tipo, desenho, largura, declividade e demais especificações existentes na legislação em vigor.

§ 1º Os proprietários são responsáveis pela manutenção dos passeios contíguos ao terreno, respeitando-se as características locais, e, após a execução de obras, devem reconstruí-los de acordo com o exigido pela legislação em vigor.

§ 2º Não é permitida a colocação ou construção de degraus, rampas de acesso ao lote e abertura de portões fora do alinhamento dos terrenos.

§ 3º O **rebaixamento** de meio-fio somente será permitido nos locais estritamente necessários para a travessia de pedestres e a entrada e saída de veículos, obedecida a legislação específica em vigor.

CAPÍTULO VI - DA RECONVERSÃO DE EDIFICAÇÕES TOMBADAS OU PRESERVADAS

Art. 38 É permitida a reconversão de edificações tombadas ou preservadas, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento em unidades independentes, em condições especiais estabelecidas neste capítulo ou em legislação específica, desde que garantidas as condições de proteção e integridade do patrimônio cultural e aprovado pelo órgão de tutela e pelos demais órgãos competentes, podendo ser dispensadas as seguintes exigências:

I. Afastamento frontal, recuos e gabarito, em casos de criação de pisos, dentro da volumetria original;
II. Circulações e escadas de uso comum;
III. Estacionamentos e demais compartimentos de uso comum;
IV. Medidores individuais de água para todas as unidades, quando considerado tecnicamente inviável pelo órgão municipal de tutela.
V. Acessibilidade, quando for comprovadamente impraticável o atendimento às normas vigentes.
VI. Outras disposições e parâmetros relativos às áreas internas da edificação, a critério do órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural e demais órgãos municipais competentes.

§ 1º A reconversão das edificações tombadas ou preservadas para o uso não residencial ou misto poderá permitir usos e atividades não previstos para a zona onde se encontra o imóvel, desde que seja aprovada pelo órgão de tutela e não traga prejuízos à vizinhança.

§ 2º Os bens tombados e preservados deverão ter suas principais características arquitetônicas protegidas, sendo permitidas modificações internas e acréscimos, inclusive criação de pisos, respeitada a volumetria original, desde que sejam aprovadas pelos órgãos de tutela do patrimônio cultural e garantam boas condições de segurança, higiene, uso e habitabilidade da edificação.

PASSUNHO

§ 3º Os prismas de iluminação e ventilação existentes na edificação tombada ou preservada poderão ser aproveitados para a iluminação e ventilação dos novos compartimentos, ainda que não atendam às dimensões previstas nesta Lei Complementar, a critério do órgão de tutela do patrimônio cultural.

Art. 39 A critério do órgão de tutela do patrimônio municipal, será permitida a readequação de potencial construtivo no lote em que existirem edificações tombadas ou protegidas, cuja área construída não será computada no cálculo da ATE e da Taxa de Ocupação.

§ 1º Serão tolerados acréscimos acompanhando a altura existente de edificações tombadas ou protegidas, ainda que a legislação local prescreva altura inferior, desde que aprovados pelo órgão de tutela.

§ 2º O espaço acima das edificações tombadas e preservadas poderá ser utilizado para ventilação e iluminação de cômodos situados em novos pavimentos ou em novas edificações criadas no mesmo lote.

CAPÍTULO VII - DA RECONVERSÃO DE EDIFICAÇÕES - RETROFIT

Art. 40 Nas edificações existentes, regularmente construídas, que se encontrem em estado de abandono ou subutilizadas, será permitida reconversão, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento das unidades, em condições especiais estabelecidas neste capítulo, nos seguintes casos:

I. Quando a reconversão for para o uso residencial multifamiliar, excetuada a reconversão de edificações destinadas a hotel:

a) A volumetria existente legalizada poderá ser aproveitada e adequada ao novo uso sem restrições quanto à ATE, Taxa de Ocupação e área mínima das unidades, aplicando-se os índices urbanísticos vigentes apenas para os acréscimos;
b) O uso multifamiliar será aceito em qualquer lugar do Município, desde que possa ser realizado sem risco à saúde de seus moradores;
c) Ficam dispensadas as exigências relativas a vagas de estacionamento e áreas comuns.

II. Quando a reconversão for de edificações destinadas a hotel ou similares para o uso residencial multifamiliar será cobrada mais valia, a ser regulamentada pelo poder executivo, sobre a área e pavimentos edificados acima dos limites existentes para edificações multifamiliares vigentes para o local;

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 41 A responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memórias relativos à execução de obras e instalações cabe sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem, assim como a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, assinarem com essa finalidade.

§ 1º O responsável técnico pela autoria do projeto e e o responsável técnico pela execução da obra e os proprietários assumem a responsabilidade pelo cumprimento desta Lei Complementar e das demais normas em vigor aplicáveis às obras e edificações.

§ 2º As dimensões das edificações serão sempre expressas nos projetos por valores em metros, correspondentes a medidas acabadas, não sendo admitidas medidas em osso.

Art. 42 Ficam revogados os Decretos nº 10.426, de 6 de setembro de 1991, nº 8.272, de 19 de dezembro de 1988 e nº 7.336 de 5 de janeiro de 1988 e o Regulamento de Construções e Edificações, disposto no Decreto “E” nº 3.800, de 20 de abril de 1970.

Art. 43 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

RASCUNHO