



**CÓDIGO DE OBRAS
E URBANISMO**



Origem

O Código de Obras e Urbanismo é a reunião de temas que interagem entre si, criando normas que vão estabelecer os padrões da cidade, desde a criação da unidade urbana (lote / parcelamento do solo / loteamento), passando pela maneira como (edificações / ocupação do solo) e para que o utilizamos (atividades / uso do solo) até a relação do imóvel com a cidade (posturas urbanísticas).



Origem

Previsão da legislação aqui reunida:

Art. 42 da Lei Orgânica:

III – Código de Obras, Edificações e Instalações

V – Posturas Municipais

Art. 114 do Plano Diretor:

- **lei de zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo**



Título I

Disposições Gerais

Abrange os capítulos:

I – Conceitos e Definições

II – Direitos e Responsabilidades

III – Licenciamento

IV – Fiscalização



Título I

Disposições Gerais

Os conceitos e definições inseridos na legislação, suprem as necessidades dos técnicos que se utilizam das normas a efetuarem projetos mais precisos em relação ao atendimento à legislação.

No capítulo Direitos e Responsabilidades, trazemos as definições das obrigações de cada ator no âmbito do licenciamento urbanístico (prefeitura, proprietário e profissional técnico).



Título I

Disposições Gerais

Todos os procedimentos administrativos e as licenças relativas emitidas pela Prefeitura são elencados e detalhados nesta legislação.

Também os procedimentos fiscais estão aqui pormenorizados (edificações, loteamentos, atividades), inclusive a parte que envolve a estabilidade, segurança e salubridade das edificações (Defesa Civil).



Título II

Obras, Edificações e Instalações

Abrange os capítulos:

I – Projetos

II – Normas Gerais das Edificações

III – Normas Específicas das Edificações

IV – Execução das Obras

V – Posturas Urbanísticas



Título II

Obras, Edificações e Instalações

Nesse título, encontram-se todos os pormenores relativos às edificações e a execução de obras.

Inicia-se nas normas de projeto, normas gerais das edificações (aplicáveis a qualquer tipo) e normas específicas das edificações.

Nas normas específicas, estão detalhadas regras para edificações comerciais, estacionamentos, garagens, porões, subsolos e piscinas, tendo em vista que são matérias com pouca normatização em legislações.



Título II

Obras, Edificações e Instalações

Finalmente, foi inserido o capítulo referente às posturas urbanísticas, que introduz à normas hoje inexistentes (tapumes, andaimes, proteções, marquises, toldos, utilização do logradouro público e obras de infraestrutura em vias públicas) bem como a novas redações de normas existentes (conservação de terrenos, conservação do logradouro público, águas servidas e pluviais e numeração predial).

Título III

Parcelamento e Subdivisão do Solo



Abrange os capítulos:

- I – Elementos de Urbanização**
- II – Subdivisão de Terrenos**
- III – Loteamentos**



Título III

Parcelamento e Subdivisão do Solo

Estão detalhadas nesse capítulo as normas e referências aos elementos de urbanização: lotes, áreas verdes e sistemas de lazer, áreas institucionais e sistema viário, regras aplicáveis, no que couber, a loteamentos e condomínios urbanizados.

Além dessas, as regras para desmembramentos, desdobros, unificações e loteamentos, inclusive os loteamentos com permissão de uso das áreas públicas (mais conhecidos como loteamentos fechados).



Título IV

Zoneamento

Abrange os capítulos:

I – Divisão do Território

II – Ocupação do Solo

III – Uso do Solo



Título IV Zoneamento

Conforme determinado no Plano Diretor, o zoneamento é formado pela combinação da ocupação (Zx) e do uso do solo (R, C, I, M ou especial), por exemplo: Z8R1.

As zonas especiais foram subdivididas em:

- I – Zonas Especiais Aeroviárias (ZEA)**
- II – Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZEREF)**
- III – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**
- IV – Zonas Especiais de Pesquisa Científica (ZEPEC)**
- V – Zonas Especiais Centrais (ZC)**
- VI – Zonas Especiais Sustentáveis (ZES)**



Título IV

Zoneamento

A ocupação do solo é determinada pela tabela do Anexo VI, contendo as áreas mínimas e testadas dos novos lotes e índices urbanísticos para construção (gabarito de altura, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e recuos).

Além das regras gerais, há o detalhamento de regras para a implantação de condomínios urbanizados (com vias internas), condomínio de lotes, condomínio residencial simples (casas geminadas) e distritos industriais.



Título IV Zoneamento

O uso do solo das áreas do município é demonstrado no mapa do Anexo IX, com rótulos da combinação de ocupação e uso do solo.

As tabelas dos Anexos VII e VIII determinam as regras e combinações para o uso do solo demonstradas no mapa citado.



Anexo VI

Ocupação do Solo

ANEXO VI

Índices urbanísticos de ocupação do solo

Classificação	Área Mínima do Lote (m ²)	Testada Mínima (m)	Gabarito de Altura (pavimentos)	Altura Máxima da Edificação (m)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Recuo de Frente Mínimo (m)	Recuo Lateral Principal Mínimo (m)	Recuo(s) Lateral(is) Secundário(s) Mínimo(s) (m)	Recuo de Fundo Mínimo (m)
Z1	125	5	2	7	90	1,5	5	4	conforme Código Sanitário Estadual	conforme Código Sanitário Estadual	2
Z2	125	5	6	20	90	3,2	5	0			0
Z3	140	7	2	7	90	1,5	5	0			2
Z4	140	7	6	20	80	3,5	5	4			2
Z5	180	6	3	11	85	3,5	5	4			2
Z6	200	8	8	26	80	3,5	10	5			2



Anexo VII

Uso do Solo

ANEXO VII

Classificação das atividades, cálculo do número de vagas e exigências específicas

Residenciais (R)					
Tipo	R1	R2	R3 ^[6]	R4	R5 ^[5]
Características	Residência unifamiliar	Condomínio residencial simples ou condomínio edilício, até 2 unidades	Condomínio residencial urbanizado (somente casas), com via de acesso interna	Condomínio verticalizado residencial (edifício de apartamentos)	Condomínio residencial urbanizado (casas ou edifícios de apartamentos) ou verticalizado residencial (edifício de apartamentos)
Número de vagas ^[2]	1 vaga / unidade habitacional (até 70m ²); 2 vagas / unidade habitacional (acima de 70m ²)				
Área mínima de terreno para implantação da tipologia indicada	Qualquer	250m ²	1.000m ²	350m ²	2.000m ²
Frente mínima de terreno para implantação da tipologia indicada	Qualquer	10m	20m	14m	30m
Reserva de áreas comuns	--x--	--x--	20%	10%	30%
Quota privativa por unidade	--x--	125m ²	150m ²	--x--	150m ² ^[7]
Área mínima constr. comunitárias	--x--	--x--	60m ²	40m ²	100m ²
Reserva de áreas verdes comuns	--x--	--x--	4%	2%	8%



Anexo VII

Uso do Solo

Tipo	CNAE	Descrição simplificada ^[1]	Número de vagas ^[2]	Área máxima de construção
Industriais (I) ^[3]				
I1	10.92-9	Fabricação de biscoitos e bolachas	3 vagas	250m ²
	10.93-7	Fabricação de produtos derivados do cacau, de chocolates e confeitos		
	10.94-4	Fabricação de massas alimentícias		
	10.96-1	Fabricação de alimentos e pratos prontos		
	14.11-8	Confecção de roupas íntimas		
	14.12-6	Confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas		
I2	--x--	Todas as atividades industriais, exceto as classificadas em I5	3 vagas	750m ²
I3	--x--	Todas as atividades industriais, exceto as classificadas em I5	1 vaga / 120m ²	2.000m ²
I4	--x--	Todas as atividades industriais, exceto as classificadas em I5	1 vaga / 120m ²	Sem limite
I5	5*	Extração de carvão mineral		

Comerciais e de prestação de serviços (C) ^[3]					
C1	--x--	Prestação de serviços individuais	Desnecessário	Qualquer	250m ²
	47.12-1	Minimercados, mercearias e armazéns	3 vagas		
	47.21-1	Comércio varejista de produtos de padaria e semelhantes			
	47.61-0	Comércio varejista de livros, jornais, revistas e papelaria			
	47.71-7	Comércio varejista de produtos farmacêuticos			
	56.1*	Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas			
85*	Quaisquer tipos de escolas	Ver detalhamento	Sem limite		



Anexo VII

Uso do Solo

Combinação de usos em atividades mistas

Mistas (M)							
Classificação	Nível das atividades mistas						
	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7
Usos permitidos	R1	R3	R3	R5	R1	R1	R1
	I1	I1	I2	I3	I4	I5	I1
	C1	C2	C3	C4	C5	C5	C1
						E2	E1 E4

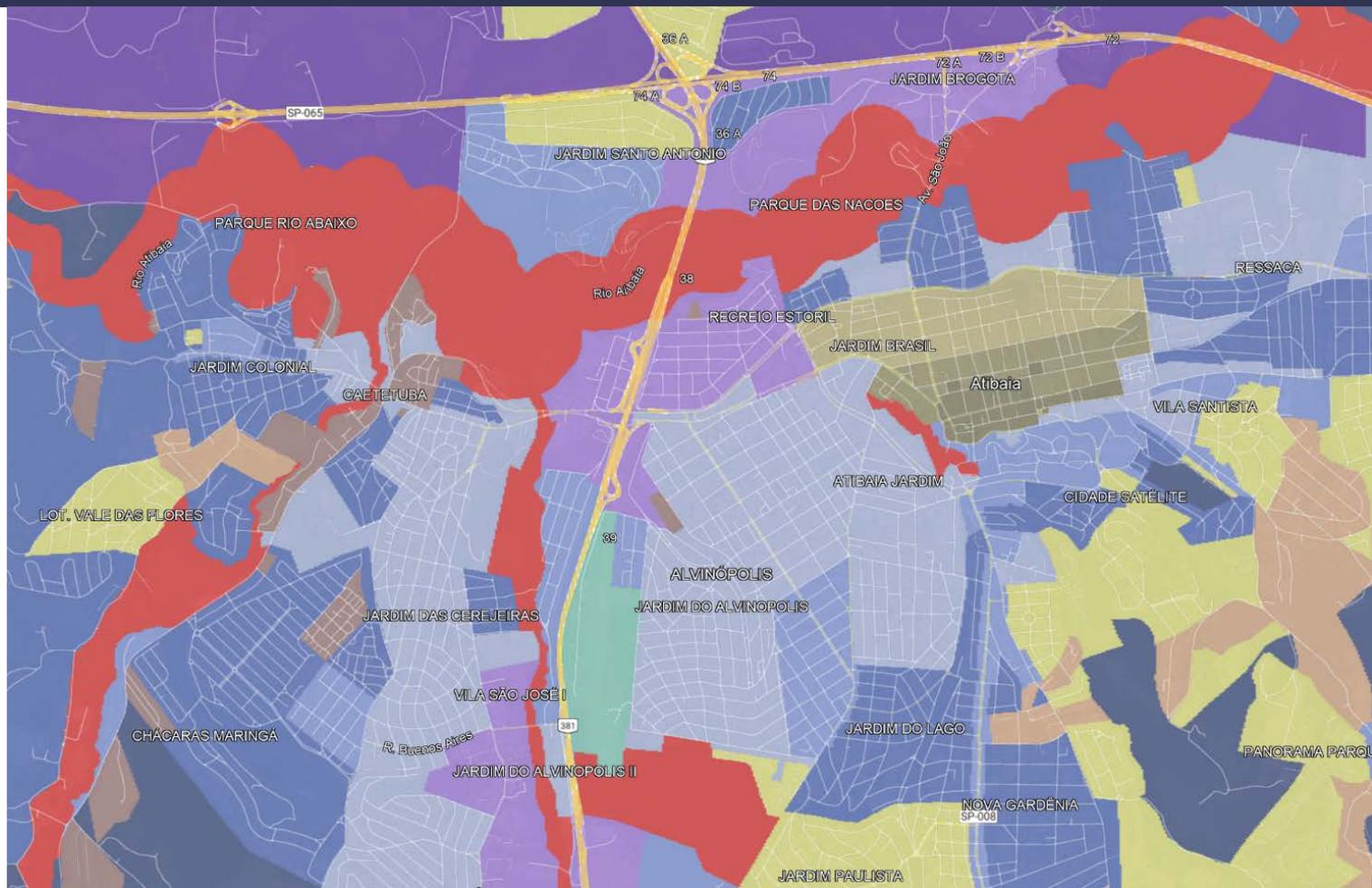
Características urbanísticas das zonas especiais

Zona Especial	Ocupação	Usos	Altura total da edificação
ZEREF	Z1	M1	Conforme configurações específicas do nível de ocupação
ZEIS	Z1	M1	
ZEPEC	Z18	M1	
ZES	Z14	M7	
ZEA			
ZEA	Z5 ^[9]	M4 ^[9]	7,50m ^[8]
ARPVL	Z5 ^[9]	M1 ^[9]	7,50m ^[8] ^[10]
ZEC			
ZEC-1	Z2	M4	8,00m
ZEC-2	Z2	M4	10,00m
ZEC-3	Z2	M4	14,00m



Anexo IX

Mapa de Uso e Ocupação do Solo



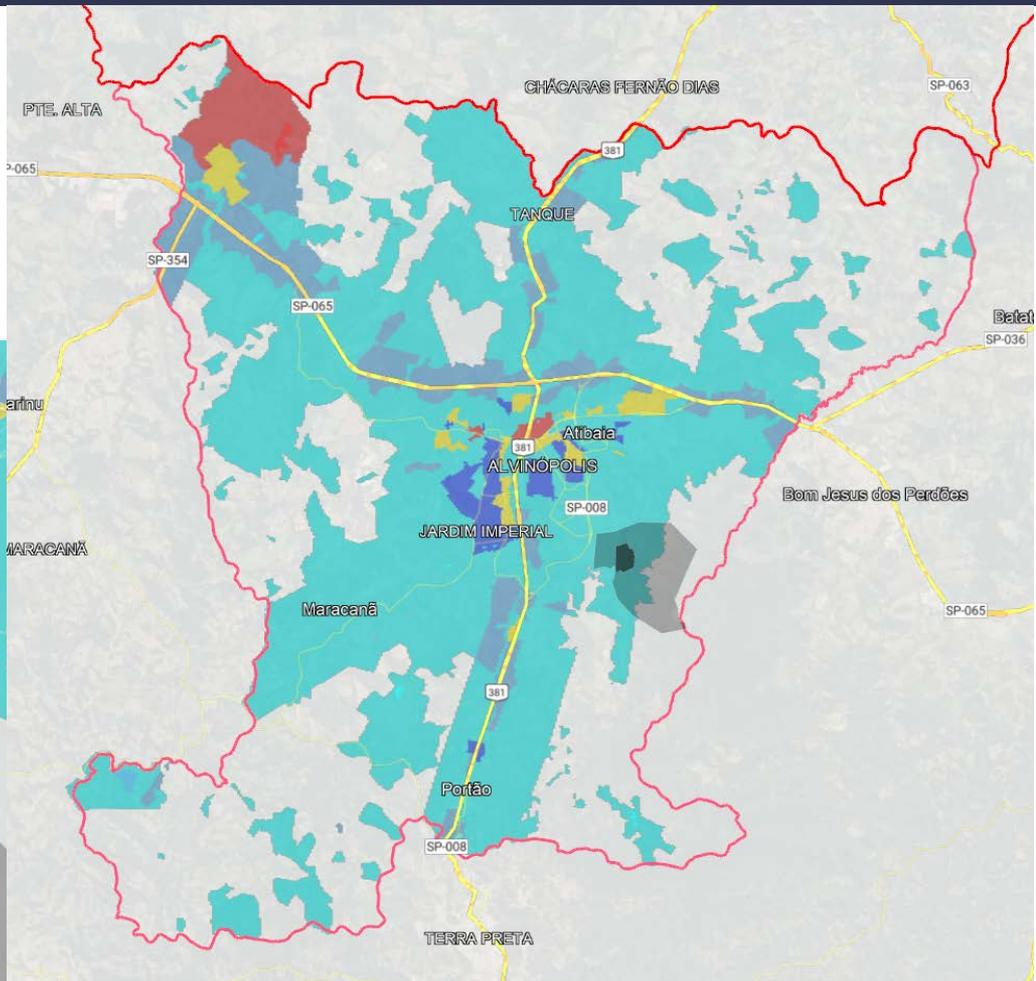
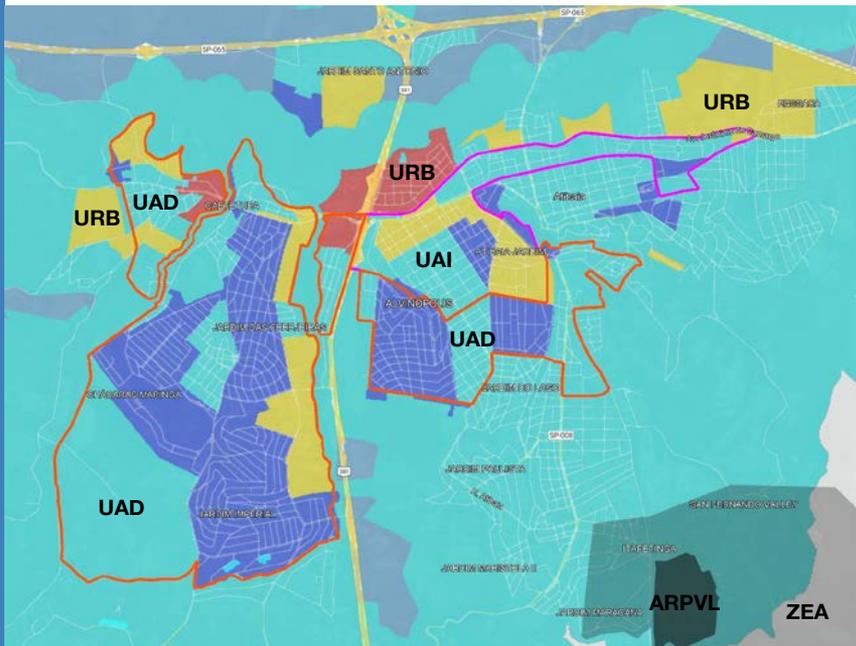
Prefeitura da Estância de Atibaia

CÓDIGO DE OBRAS E URBANISMO



Verticalização no município

-  1 a 3 pavimentos
-  Até 4 pavimentos
-  Até 6 pavimentos
-  Até 8 pavimentos
-  Até 12 pavimentos



Prefeitura da Estância de Atibaia

CÓDIGO DE OBRAS E URBANISMO



CÓDIGO DE OBRAS E URBANISMO

As contribuições e sugestões à legislação deverão ser protocoladas no “Atibaia sem papel” (1Doc), com o assunto “Alteração de zoneamento”.

O portal dedicado ao projeto de lei, onde estará presente todo o material relativo e as versões do projeto, poderá ser acessado no link:

<https://www.prefeituradeatibaia.com.br/mobilidadeplanejamentourbano/cou.php>

www.peasistemas.com.br/mobiliddeeplanejamentourbano/cou



**CÓDIGO DE OBRAS
E URBANISMO**

Obrigado!

www.peasistemas.com.br/mobiliddeeplanejamentourbano/cou