



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

GUIA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

ÁREA DE PLANEJAMENTO

2019

Roteiro elaborado em 24/10/2013

Atualizado em 11/07/2019

SUMÁRIO

OBJETIVO DO GUIA DE APROVAÇÃO	2
DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A APROVAÇÃO DO PROJETO	2
LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA A ELABORAÇÃO DO PROJETO	3
APROVAÇÃO JUNTO AOS ÓRGÃOS DE DEFESA DO PATRIMÔNIO	4
BENS TOMBADOS PELO MUNICÍPIO	5
RELAÇÃO DE BENS TOMBADOS ATUALIZADO (OUT/17)	6
OUTROS ÓRGÃOS	8
RECUOS OBRIGATÓRIOS	8
COTA DA EDIFICAÇÃO	10
QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS	10
VAGAS PARA AUTOMÓVEIS E ESPAÇO PARA MANOBRA	13
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – E.I.V.	16
DECRETO Nº 12.342, DE 27/09/1978 - CÓDIGO SANITÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO	22
CONDOMÍNIOS VERTICAIS	24
DISPOSIÇÕES FINAIS	27

OBJETIVO DO GUIA DE APROVAÇÃO

As diretrizes para aprovação de projetos elaborada pela Secretaria de Planejamento têm como finalidade auxiliar os profissionais (engenheiros e arquitetos) na elaboração dos projetos de construção, ampliação, legalização e/ou regularização de prédios residenciais, comerciais, institucionais, industriais e/ou de serviços no Município.

Seu conteúdo apresenta e explica os principais aspectos envolvidos na aprovação de projetos, desde as verificações preliminares, referente à maioria dos projetos analisados por esta Municipalidade, com exceção de casos que necessitam de análise específica.

Com este guia, esperamos agilizar os procedimentos de análise e aprovação de projetos no Município, possibilitando, de maneira prática e simplificada, o acesso aos procedimentos legais.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A APROVAÇÃO DO PROJETO

Foi instituído o Processo Administrativo Eletrônico no âmbito da Secretaria de Planejamento, através do Decreto nº 14.368, de 26/10/2018, sendo a aprovação de projetos de Construção/Ampliação/Legalização/Regularização de Prédio exclusivamente on line. Deverá acessar o link abaixo, para verificar a documentação e protocolar a solicitação.

<http://gpm.brazilsouth.cloudapp.azure.com:8085/pmd-pv/index>

Informações:

- Projeto Simplificado, conforme Decreto nº 10.053 de 25/11/2003 - deverá ser anexado no formato DWF;
- Ficará inviabilizada a análise, caso o projeto seja apresentado com cota e/ou texto ilegível e espessura e cores de linhas divergentes;
- Para projetos de construção, ampliação, reforma e adaptação será exigido o Termo de Abertura do Livro de Ordem;
- O profissional deverá estar devidamente inscrito nesta Municipalidade – informações no Serviço de Cadastro Mobiliário – (12) 3625-5149;
- Modelo de procuração: acesse o link:
<http://www.taubate.sp.gov.br/secretarias/aprovacao-de-projetos/>
- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/Registro de Responsabilidade Técnica - RRT (do autor do projeto e responsável técnico), com a seguinte atividade técnica:

Projetos de Construção/Ampliação: Projeto Arquitetônico + Direção ou Fiscalização ou Execução de Obra (caso o profissional seja somente autor do projeto, poderá ser aprovado o projeto de construção, porém não será expedido o Alvará de Construção);

Projetos de Legalização: Vistoria ou Levantamento Arquitetônico. Deverá constar que a edificação está em condições de habitabilidade (para uso residencial), utilização (para uso comercial, industrial, institucional e/ou de serviço), higiene e segurança e constar a idade da edificação.

Projetos de Regularização: Vistoria ou Levantamento + Direção ou Fiscalização ou Execução de Obra. Deverá constar a idade da construção.

ORIENTAÇÕES GERAIS

A aprovação do projeto será conforme disposto no Decreto nº 10.053/03 – Projeto Simplificado e Decreto nº 14.014/17. A obra deverá ser executada de acordo com a Legislação vigente, em especial as descritas no Termo de Responsabilidade pelo Projeto – Anexo I.

O presente guia apresenta o conteúdo parcial da Legislação Municipal e Estadual (Decreto nº 12.342, de 27/09/1978 – Código Sanitário do Estado de São Paulo, LC nº 054, de 18/02/1994 – Código de Obras do Município de Taubaté, Lei Complementar nº 412, de 12/07/2017 – Plano Diretor do Município de Taubaté) e alterações, aplicados à análise, considerando o Decreto nº 10.053/03 - Projeto Simplificado.

Todo projeto relativo à construção, reforma, ampliação, adaptação, demolição e regularização de prédio de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional a ser realizada no Município de Taubaté que se trate de imóvel localizado em área de expansão urbana ou rural deverá ser previamente aprovado pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Taubaté, conforme disposto na Lei Complementar nº 94/01.

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA A ELABORAÇÃO DO PROJETO

Antes de iniciar o projeto, o requerente deverá observar as seguintes informações:

- Deverá observar a Lei Complementar nº 054/94, Lei Complementar nº 412/17 alterada pela Lei Complementar nº 443/19, Lei Complementar nº 007/91, Decreto nº 12.342/78 – Código Sanitário do Estado de São Paulo, e demais Legislação vigente;
- Serviço de Topografia: quanto à existência de faixa de alargamento para melhoria do sistema viário municipal e raio de concordância, se imóvel de esquina;
- Divisão de Cadastro Fiscal – DCF: consultar existência de Decreto de Utilidade Pública e se trata de imóvel com curso d'água ou em faixa de proteção de córrego (neste caso, o projeto será analisado pela Secretaria de Meio Ambiente);
- Verificar existência de árvores no local, para ilustração em projeto, com as devidas cotas, bem como anotação em notas. Caso a árvore esteja obstruindo o acesso de veículos, apresentar autorização do Setor competente para a retirada da mesma;

- As medidas do imóvel *in loco* deverão ser conforme matrícula do Cartório de Registro de Imóveis. Caso tenha divergência de medidas, deverá proceder a retificação de área junto ao referido Cartório.

APROVAÇÃO JUNTO AOS ÓRGÃOS DE DEFESA DO PATRIMÔNIO

O projeto deverá ser devidamente aprovado pelos órgãos de defesa do Patrimônio, conforme o caso. Segue abaixo relação de alguns órgãos competentes:

- **IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional** ¹

Todos os imóveis situados no entorno (raio de 300 metros) da Capela do Pilar e da Chácara do Visconde, deverá apresentar projeto aprovado pelo IPHAN.

- **CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico** ²

Deverá apresentar projeto aprovado pelo CONDEPHAAT, no caso de imóveis situados no entorno dos bens tombados:

Deverá acessar o site: www.condephaat.sp.gov.br e seguir as orientações:

FAÇA UMA CONSULTA PARA SABER SE SEU IMÓVEL ESTÁ EM ÁREA ENVOLTÓRIA, EM PROCESSO DE TOMBAMENTO OU É BEM TOMBADO

Consulte a base atualizada de bens tombados, bens em estudo de tombamento e áreas envoltórias de bens tombados.

A UPPH / Secretaria de Cultura e Economia Criativa disponibiliza uma base atualizada de bens tombados, bens em estudo de tombamento e áreas envoltórias de bens tombados.

A base visa refletir as últimas decisões do Condephaat, por meio da Infraestrutura de Dados Espaciais do Estado de São Paulo – IDE-SP de modo irrestrito e gratuito a toda a sociedade.

Confira aqui mais informações e instruções de consulta

¹ www.iphan.gov.br

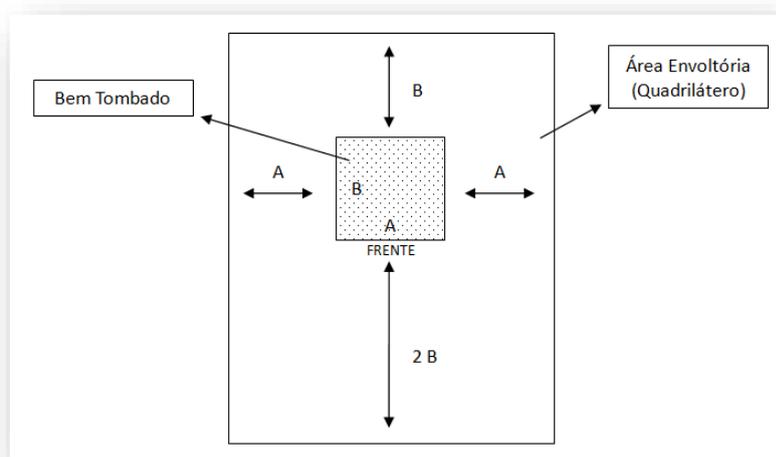
² www.cultura.sp.gov.br

BENS TOMBADOS PELO MUNICÍPIO

De acordo com o art. 129 da Lei Complementar nº 412/17, para minimizar os impactos e interferências na paisagem e patrimônios, os empreendimentos na área envoltória de bens tombados pelo Município deverão submeter a aprovação, ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Urbanístico, Arqueológico e Arquitetônico - CMPPHAUAA, de acordo com as seguintes distâncias:

Na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana: área envoltória genérica definida a partir das dimensões do bem tombado e seu imóvel, que serão projetadas lateralmente, à direita e à esquerda com uma vez a medida de frente do imóvel, com duas vezes para frente a medida lateral do imóvel, e uma vez para os fundos a medida lateral do imóvel, compondo um quadrilátero (conforme desenho abaixo), sendo que em casos especiais, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Urbanístico, Arqueológico e Arquitetônico - CMPPHAUAA poderá dispor de forma distinta, de modo a garantir que o entorno favoreça as características e promova a valorização, visibilidade e integridade física do bem;

Desenho: Área Envoltória Genérica



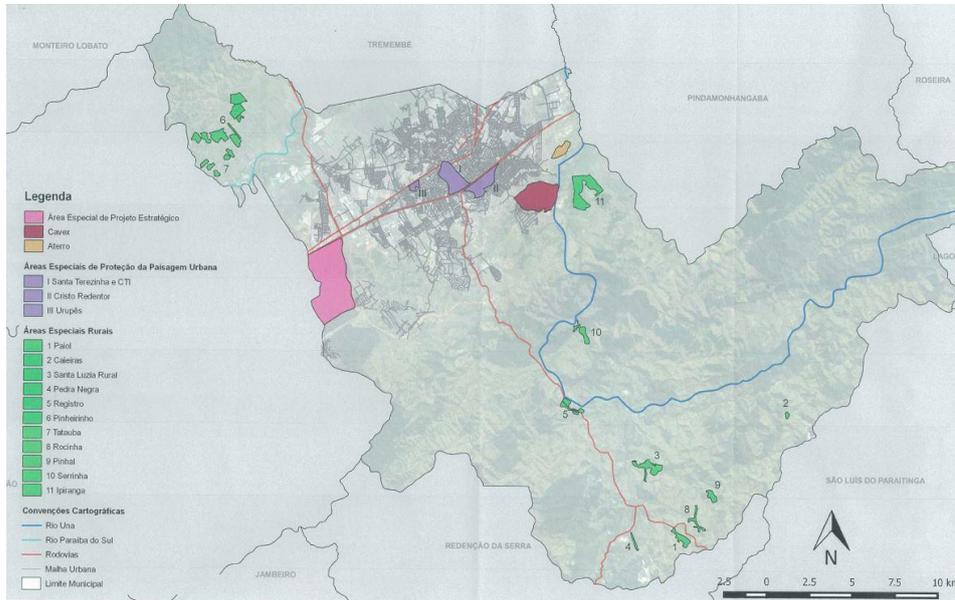
Na Macrozona Rural: área envoltória de 300,00 m (trezentos metros) de raio a partir do bem tombado.

RELAÇÃO DE BENS TOMBADOS ATUALIZADO (OUT/17)

BENS TOMBADOS	MUNICIPAL CONSELHO	ESTADUAL CONDEPHAAT	FEDERAL IPHAN
01- CASA DANTAS (DECRETO 5184/85)			
02- ESCOLA LOPES CHAVES (DECRETO 5239/85)			
03- VILA SANTO ALEIXO (DECRETO 5240/85)			
04- CAPELA DOS MOSTEIROS / STA. CLARA (DECR. 5390/85)			
05- COLÉGIO BOM CONSELHO (DECRETO 5410/85)			
06- PALECETE DA VISCONDESSA (DECRETO 5411/85)			
07- TEATRO METROPOLE (DECRETO 5502/86)			
08- EDIFÍCIO FÉLIX GUIARD (DECRETO 6303/90)			
09- CHAMINÉ CTI (DECRETO 6892/92)			
10- CASA FÉLIX GUIARD (DECRETO 9491/01)			
11- CRISTO REDENTOR (DECRETO 9729/02)			
12- CASARÃO OLIVEIRA COSTA (DECRETO 10174/04)			
13- BOULEVARD/ FACHADA RIO BRANCO (DECR. 8146/95)			
14- IGREJA DO ROSÁRIO (DECRETO 8209/95)			
15- PIETÁ E BENS DA IRMANDADE (DECRETO 10276/04)			
16- CASA FÉLIX GUIARD FILHO (DECRETO 8682/12)			
17- PRAÇA SANTA TEREZINHA (DECRETO 8631/96)			
18- MUSEU ARTE SACRA (DECRETO 10364/04)			
19- RESIDENCIA RAUL GUIARD			
20- TESOURINHO (DECRETO 13762/16)			
21- CAPELA SANT'ANA (DECRETO 13842/16)			
22- CONJUNTO COROZITA (DECRETO 13761/16)			
23- CASAS PIAS (DECRETO 13763/16)			
24- SÍTIO DO PICAPAU AMARELO			
25- IGREJA DO PILAR			
26- CONJUNTO URBANO QUIRIRIM (DECRETO 9344/01)			
27- MUSEU IMIGRAÇÃO ITALIANA (DECRETO 10010/03)			
28- DEPARTAMENTO DE LETRAS E CIÊNCIAS SOCIAIS			
29- PRÉDIO DO AMETRA			
30- FAZENDA PASTO GRANDE			

ÁREA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DA PAISAGEM URBANA

A área Especial de Proteção da Paisagem Urbana está delimitada no Anexo V da Lei Complementar nº 412/17:



- 1- **Área Especial de Proteção da Paisagem Urbana – SANTA TEREZINHA e CTI:** projetos localizados nessa área deverão ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Arquitetônico - CMPPHAUAA
- 2- **Área Especial de Proteção da Paisagem Urbana – ENTORNO DO CRISTO:** projetos a serem implantados nessa área deverão ser submetidos à análise especial da Secretaria de Planejamento, podendo envolver o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CMDU e Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Arquitetônico - CMPPHAUAA, a fim de que seja preservada a paisagem do monumento do Cristo
- 3- **Área Especial de Proteção da Paisagem Urbana – Conjunto Urupês:** não se aplicam os parâmetros de adensamento (coeficiente de aproveitamento) da zona em questão, devido à insuficiência de infraestrutura urbana já consolidada no local. Os projetos a serem implantados nessa área deverão se submeter à análise especial da Secretaria de Planejamento, que poderá envolver o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a fim de que seja preservada a paisagem existente;
- 4- **Área Especial de Proteção de Paisagem Urbana – Residencial Chácaras Cataguá:** não se aplicam os parâmetros de adensamento (coeficiente de aproveitamento), uma vez que deve se preservar sua característica de ocupação e adensamento, devido a insuficiência de infraestrutura e determinantes ambientais, ficando estabelecido o lote mínimo de 2.000 m² (dois mil metros quadrados), a fim de assegurar a proteção da paisagem e evitar impactos ambientais; (inciso com redação dada pela Lei Complementar nº 443, de 15 de julho de 2019)
- 5- **Área Especial de Proteção de Paisagem Urbana – Rio Una e Itaim:** Fica considerada como área de preservação permanente a faixa de 100m (cem metros) de largura às margens do Ribeirão Itaim, no trecho compreendido entre a Rodovia Oswaldo Cruz-SP 125 e a Estrada Municipal dos Remédios, após a largura especificada, no trecho em questão, em sua margem esquerda e direita, os usos

permitidos e admitidos, bem como o parcelamento do solo, serão aqueles compatíveis com o zoneamento estabelecido para o local.

- 6- **Área Especial de Proteção do CAVEX – Comando da Aviação do Exército:** deve seguir os parâmetros de uso do solo e de segurança regidos pelo Exército Brasileiro e normas e regulamentos específicos da aviação brasileira, como a Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015 e sucedâneas **COMAER – Comando da Aeronáutica** (<http://servicos.decea.gov.br>)

Para os casos que necessitam de aprovação no Comando da Aeronáutica, poderá solicitar Pré-análise do objeto/edificação através do link <http://servicos.decea.gov.br/aga/?i=processo>. Caso de deferimento, será emitido documento de inexigibilidade, devendo ser anexado ao processo administrativo que trata o assunto. Caso o resultado seja negativo, o requerente receberá a informação de que é necessário abrir um processo físico no órgão regional DECEA (link acima).

- 7- **Área Especial de Aterro:** a ocupação futura dependerá de estudos específicos, projeto de recuperação aprovado pelo órgão ambiental competente e implantado, além de Estudo de Impacto de Vizinhança, aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, Secretaria de Serviços Públicos, Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria de Planejamento.

OUTROS ÓRGÃOS

- CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (www.cetesb.sp.gov.br);
- Corpo de Bombeiros (www.ccb.polmil.sp.gov.br);
- Vigilância Sanitária Estadual e/ou Municipal;
- Departamento de Estradas de Rodagem - D.E.R. ;
- SABESP;
- GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (www.habitacao.sp.gov.br/secretariahabitacao/graprohab.aspx).

RECUOS OBRIGATÓRIOS

RECUO FRONTAL E LATERAL (CONFRONTANTE VIA PÚBLICA)

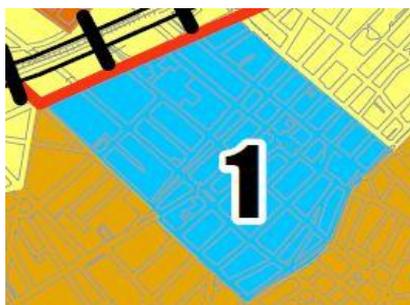
O afastamento (reco) é definido na Lei Complementar nº 412/17 é a distância mínima perpendicular entre a edificação e os limites do lote, estabelecidos em metros, podendo se constituir em:

- a) Afastamento frontal: distância entre os limites do lote e a edificação, voltadas para o logradouro;
- b) Afastamento lateral: distância entre os limites laterais do lote e a edificação; e
- c) Afastamento de fundos: distância entre os limites dos fundos e a edificação.

De acordo com as Leis nº 412/17 e Lei Complementar nº 054/94 – Código de Obras, o recuo mínimo de frente, genérico das edificações, é de 4,00m (quatro metros), sendo que para os lotes de esquina, com possibilidade de duas frentes, será exigido um recuo de 4,00m (quatro metros) para uma das frentes e 2,00m (dois metros) para a outra, independente de sua utilização e de acordo com a melhor concepção de uso do lote.

Excetua-se da exigência acima:

- 1) Território de Cultura e Memória – Área 1: Centro comercial e histórico, será permitido o alinhamento das edificações nos limites dos lotes



Obs: Permite-se a construção de abrigos abertos nas áreas de recuo obrigatório, obedecidas as seguintes condições:

- I - nas edificações residenciais, poderão ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da frente do lote;
- II - nas edificações comerciais, poderão ocupar toda a testada do lote, desde que sejam do tipo desmontável; e
- III - desde que não prejudiquem a iluminação e a ventilação de cômodos do prédio contíguo.

DEMAIS RECUOS OBRIGATÓRIOS

Lei Complementar nº 054/94 – Código de Obras:

Art. 7º As dependências ou edículas, entendidas como complemento da edificação principal, que não constituem habitação independente, assim como as garagens domiciliares, quando constituírem edificação isolada da edificação principal, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - terem entre si um afastamento mínimo igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da altura da edificação mais alta, não podendo o referido afastamento ser inferior a 3,00m (três metros);

A altura da edificação, mencionada no item I do Artigo 7º descrito acima, é o comprimento do segmento vertical medido ao meio da fachada, compreendido entre o nível do primeiro pavimento computável acima do solo, e à linha horizontal, passando pelo ponto mais alto do edifício.

As sacadas descobertas poderão situar-se nas áreas de recuos obrigatórios, desde que construídos muro de divisa que avancem 0,75m, conforme Código Civil:

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

MARGINAIS DE RODOVIA CARVALHO PINTO

De acordo com o Artigo 10 da Lei Complementar nº 412/17 – Plano Diretor do Município, deverá manter, como área não edificante, faixa de largura de 15,00 m (quinze metros) a partir do limite da faixa de domínio do prolongamento da rodovia Carvalho Pinto.

COTA DA EDIFICAÇÃO

De acordo com o artigo 37 da Lei Complementar nº 054/94

Art. 37. Toda edificação deverá ser perfeitamente isolada de umidade e emanações provenientes do solo, mediante impermeabilização entre os alicerces e as paredes e em todas as superfícies da própria edificação e das edificações vizinhas, sujeitas a penetração de umidade.

§ 1º Em caso de edificações de madeira, deverá ser observada a altura mínima de 0,50m (cinquenta centímetros) entre o solo e o piso da edificação.

§ 2º Nas edificações em geral, a cota do piso do andar térreo não poderá estar a menos de 0,40m (quarenta centímetros) acima do nível do eixo da rua, observada ainda a devida impermeabilização.

QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, gabarito de altura e recuos são definidos no Anexo XII – Quadro de Parâmetros Urbanísticos da Lei Complementar nº 412/17, de acordo com a zona em que situa-se o imóvel, devendo ser respeitado para aprovação dos projetos, conforme tabelas a seguir:

MACROZONA URBANA

Zona	Usos Permitidos e Usos Admitidos ¹		Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m ²)	Frente (m)	CA ²			TO ³ Máx %	TP ⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos Frente ⁵
						Máx	Básico	Mín				
Zona de Consolidação Urbana – Z1	Residencial	Unifamiliar	-	250	10	1,5	1,5	-	70	20	-	4
		Multifamiliar				4	2		60			
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N2(P) e N3(A)			4	2		70			
	Misto		N2(P) e N3(A)			4	3		60			
Zona Especial de Planejamento – Z2	Residencial	Unifamiliar	-	250	10	1,5	1,5	-	70	20	-	4
		Multifamiliar				6	2		60			
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N3(P)			4	2		70			
	Misto		N3(P)			6	3		70			
Zona de Adensamento Preferencial – Z3	Residencial	Unifamiliar	-	250	10	1,5	1,5	-	80	15	-	4
		Multifamiliar				6	2		80			
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N2(P) e N3(A)			4	2		70			
	Misto		N2(P) e N3(A)			4	3		70			

Zona de Qualificação Urbana – Z4	Misto		N2(P) e N3(A)	140	7	6	3	-	70	20	-	4
	Residencial	Unifamiliar	-			1,5	1,5		75			
		Multifamiliar				4	2		70			
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N2(P) e N3(A)			4	2		70			
Misto		N2(P) e N3(A)	4	3	70							
Zona Especial Urbana – Z5	Residencial	Unifamiliar	-	250	10	1,5	1,5	-	60	25	-	4
		Multifamiliar										
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N2(P) e N3(A)									
Misto		N2(P) e N3(A)										
Território de Cultura e Memória do Centro – A1	Residencial	Unifamiliar	-	125	5	1,5	1,5	-	70	15	-	0
		Multifamiliar				2	1		60			
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N2(P) e N3(A)			2	1		80			
	Misto		N2(P) e N3(A)			3	1		80			
Território de Cultura e Memória do Quiririm – A2	Residencial	Unifamiliar	-	140	7	1,5	1,5	-	70	20	9	4
		Multifamiliar										
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N2(P) e N3(A)									
Misto		N2(P) e N3(A)										
Território de Cultura e Memória da Imaculada – A3	Residencial	Unifamiliar	-	125	5	1,5	1,5	-	70	15	9	0
		Multifamiliar										
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N2(P) e N3(A)									
	Misto		N2(P) e N3(A)									

MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA

Zona	Usos Permitidos e Usos Admitidos ¹		Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m ²)	Frente (m)	CA ²			TO ³ Máx %	TP ⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos Frente ⁵
						Máx	Básico	Mín				
Zona de Expansão Urbana – ZEU 1	Residencial	Unifamiliar	-	250	10	1,5	1,5	-	70	25	9	4
		Multifamiliar	-									
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N2(P) e N3(A)									
	Misto		N2(P) e N3(A)									
Zona Especial de Expansão Urbana – ZEU 2	Residencial	Unifamiliar	-	250	10	1,5	1,5	-	60	30	9	4
		Multifamiliar	-						70			
	Não Residencial (Comércio, Serviços, Institucional e Industrial)		N2 e N3(P)									
	Misto		N2 e N3(P)									

1 - Os usos que não são citados no quadro como permitidos ou admitidos são proibidos nas respectivas zonas;

2 - CA: Coeficiente de Aproveitamento;

3 - TO: Taxa de ocupação;

4 - TP: Taxa de permeabilidade;

5 - Os recuos de fundo e lateral serão definidos em função do Código Sanitário Estadual Decreto nº 12.342/78;

Observações:

a. Os lotes e frentes mínimas estabelecidos por este Anexo, são parâmetros para a aprovação de novos loteamentos, e não deverão ser considerados para a aprovação de projetos, desmembramentos, fracionamentos em loteamentos devidamente regularizados perante a municipalidade.

b. Para as atividades classificadas como N3, e estabelecidas como usos admitidos por este anexo, deverá ser apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança para análise quanto a possibilidade de deferimento pela municipalidade, onde será analisado em função do porte do estabelecimento, sua localização, eventuais ruídos e transtornos a vizinhança.

ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO - Z6

Usos Permitidos e Usos Admitidos ¹	Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m ²)	Frente (m)	CA ²			TO ³ Máx %	TP ⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos Frente ⁵
				Máx	Básico	Mín				
Não Residencial	N2(A) e N4(P)	300	12	3,0	1,0	-	80	15	-	4

1 - Os usos que não são citados no quadro como permitidos ou admitidos são proibidos nas respectivas zonas;

2 - CA: Coeficiente de Aproveitamento;

3 - TO: Taxa de ocupação;

4 - TP: Taxa de permeabilidade;

5 - Os recuos de fundo e lateral serão definidos em função do Código Sanitário Estadual 12.342/78;

Observações:

a. Os lotes e frentes mínimas estabelecidos por este Anexo, são parâmetros para a aprovação de novos loteamentos, e não deverão ser considerados para a aprovação de projetos, desmembramentos, fracionamentos em loteamentos devidamente regularizados perante a municipalidade.

b. Para as atividades classificadas como no máximo N2, e estabelecidas como usos admitidos por este anexo, deverá ser apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança para análise quanto a possibilidade de deferimento pela municipalidade, uma vez que as atividades classificadas como baixo impacto diferem das características desta zona.

c. Não são permitidas nesta zona, as atividades relacionadas a mineração.

d. Para a Área Especial de Projetos Estratégicos, poderá ser admitido o uso residencial, desde que integrado aos especificados anteriormente e atendidas as exigências desta lei, como o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e para este uso deverão ser atendidos os parâmetros urbanísticos da Zona de Consolidação Urbana, e demais usos deverão atender os parâmetros urbanísticos da Zona de Desenvolvimento Econômico;

e. As áreas verdes exigidas para os lotes industriais deverão obrigatoriamente estar localizadas dentro dos lotes.

f. O recuo de frente estabelecido neste anexo poderá ser reduzido quando o alargamento previsto para a via for menor que 4 metros, podendo neste caso ser admitido como recuo a diferença entre ambos, desde que as vagas de estacionamento obrigatórias sejam previstas fora da faixa de alargamento.

g. O recuo de frente estabelecido neste anexo poderá ser suprimido quando o alargamento previsto for maior ou igual a 4 metros, desde que as vagas de estacionamento obrigatórias sejam previstas fora da faixa de alargamento.

VAGAS PARA AUTOMÓVEIS E ESPAÇO PARA MANOBRA

Prever vagas para autos conforme Anexo XIX da Lei Complementar nº 412/17

Art. 1º Em todas as edificações, de qualquer uso, que façam frente para vias públicas (a exceção dos conjuntos habitacionais de caráter social) é obrigatória à destinação de áreas para estacionamento de veículos, a saber:

I. *Uso residencial:*

- a) 01 (uma) vaga (2,30 x 4,80 m), no mínimo, por unidade habitacional com área edificada até 200,00 m² (duzentos metros quadrados);
- b) 02 (duas) vagas (2,30 x 4,80 m), no mínimo, por unidade habitacional com área edificada superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e inferior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);
- c) 03 (três) vagas (2,30 x 4,80 m), no mínimo, por unidade habitacional com área edificada superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados); e
- d) Nas habitações multifamiliares é obrigatória a destinação de 1 (uma) vaga por unidade e de vagas para visitantes correspondente a 10% (dez por cento) do total das vagas das unidades habitacionais, com um mínimo de 2 (duas) vagas;
- e) Nos condomínios verticais cuja unidade habitacional possua até 27m² (vinte e sete metros quadrados), é obrigatória a destinação de 1 (uma) vaga (2,30 x 4,80 m), para cada 02 (duas) unidades;
- f) PCD / PNE (2,50 + 1,20 x 4,80m): 2% (dois por cento) das vagas de visitantes com no mínimo 01 (uma) vaga;
- g) 01 (uma) vaga para Veículo de Carga Leve (3,10 x 9,00m -Altura 4,40m);
- h) Motos (1,25 x 2,50m): 15% (quinze por cento) do total das vagas das unidades habitacionais - vagas adicionais; e
- i) Bicicletas (0,70 x 1,85m): 10% (dez por cento) do total das vagas das unidades habitacionais - vagas adicionais.

II. *Uso de Serviço, Comercial, Industrial e Institucional:*

- a) 01 (uma) vaga (2,30 x 4,80 m), no mínimo, para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área edificada ou fração;
- b) PCD / PNE (2,50 + 1,20 x 4,80m): 2% (dois por cento) das vagas projetadas, com no mínimo 01 (uma) vaga, quando mais que 3(três) vagas;
- c) Idoso (2,30 x 4,80m): 5% das vagas projetadas, com no mínimo 01 vaga, quando mais que 3 (três) vagas;
- d) Vagas para Carga e Descarga conforme demanda;
- e) Motos (1,25 x 2,50m): 15% (quinze por cento) do total das vagas projetadas- vagas adicionais;
- f) Bicicletas (0,70 x 1,85m): 10% (dez por cento) do total das vagas projetadas - vagas adicionais.

§1º No caso de condomínios com até 16 (dezesesseis) unidades fica dispensada a exigência de vagas de visitantes e das vagas complementares.

§ 2º A vaga projetada com a lateral junto à parede ou muro deverá possuir uma faixa zebra mínima de 0,30m (trinta centímetros) ou largura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para facilitar o acesso à vaga.

§ 3º As vagas para visitantes, portadores de deficiência ou com dificuldade de locomoção e idosos devem constar como área de uso comum para efeito de incorporação.

§4º Para efeito do cálculo do número de vagas, não serão considerados os pavimentos e espaços utilizados para atender essa exigência.

§ 5º Ficam dispensados desta exigência, os imóveis situados no quadrilátero do território de cultura e memória do centro, conforme **Anexo III e IV—Mapa de Zoneamento**.

§ 6º Todas as vagas deverão estar livres e desimpedidas de quaisquer obstáculos.

Art. 2º Acesso de veículos é a área destinada para a aproximação, entrada e ingresso de veículos no alinhamento do imóvel e deverá ser projetado através de pista de acomodação, de forma que permita a desaceleração na entrada e aceleração na saída. No caso de uso misto, os acessos devem ser independentes. Deverão satisfazer as seguintes condições:

- I. Os espaços para acesso e movimentação de pessoas serão sempre separados e protegidos das faixas de acesso e circulação de veículos e deverão possuir largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- II. Não poderá haver acesso de veículos nas esquinas;
- III. Os acessos de veículos não poderão ser projetados:
 - a) Defronte aos abrigos de ônibus de transporte coletivos, salvo os casos autorizados pelo órgão competente;
 - b) Defronte as faixas destinadas para travessia de pedestres; e
 - c) Defronte de demais mobiliários urbanos (lixeiras, placas de sinalização; postes, etc.) e árvores.
- IV. Os portões ou aberturas para "entrada e saída", deverão possuir indicações correspondentes e sinalização intermitente de advertência para os que transitam no passeio público;
- V. É permitida entrada e saída de veículos independentemente, com largura mínima individual de 3,00m (três metros) ou entrada e saída em conjunto com uma largura mínima de 6,00m (seis metros); e
- VI. Quando houver necessidade de rampas de acesso aos estacionamentos ou garagens, estas deverão iniciar-se a pelo menos 5,00m (cinco metros) do alinhamento do imóvel com o passeio público, devendo as rampas para veículos obedecer à inclinação máxima de 20% (vinte por cento) e à largura mínima das vias de circulação interna, salvo os casos autorizados pelo órgão competente desde devidamente e tecnicamente justificados.

Art. 3º Considera-se Área de Acúmulo de Veículo a área livre reservada dentro do imóvel para o acúmulo da entrada de veículos, com inclinação máxima de 5% (cinco por cento), de forma a não interferir na via de acesso ao empreendimento, sendo aceita como área de acúmulo a rampa de acesso de veículos, quando o controle de acesso estiver localizado em outro pavimento. Deverão ser projetadas áreas de acúmulo em função do número de vagas ofertadas: (caput do artigo com redação dada pela Lei Complementar nº 443, de 15 de julho de 2019)

- I. *Uso residencial:*
 - a) Até 80 (oitenta) vagas das unidades = 1 (uma) área de acúmulo;
 - b) De 81 (oitenta e um) a 120 (cento e vinte) vagas das unidades = 2 (duas) áreas de acúmulo;
 - c) De 121 (cento e vinte um) a 200 (duzentas) vagas das unidades = 3 (três) áreas de acúmulo;
 - d) De 301 (trezentos e um) a 400 (quatrocentos) vagas das unidades = 4 (quatro) áreas de acúmulo; e
 - e) Acima de 401 (quatrocentos e uma) vagas das unidades = 6 (seis) áreas de acúmulo.
- II. *Uso comercial:*
 - a) Até 20 (vinte) vagas de estacionamento = 1 (uma) área de acúmulo;
 - b) De 21 (vinte e uma) a 80 (oitenta) vagas de estacionamento = 2 (duas) áreas de acúmulo;
 - c) De 81 (oitenta e uma) a 200 (duzentas) vagas de estacionamento = 4 (quatro) áreas de acúmulo; e
 - d) Acima de 200 (duzentas) vagas de estacionamento = 2% (dois por cento) das vagas de áreas de acúmulo.

Parágrafo único - A área de acúmulo deverá ser de 5,00 metros (cinco) de comprimento por 3,00 metros (três) de largura.

Art. 4º As exigências de estacionamento, área para carga e descarga, embarque e desembarque, manobra, circulação, acomodação e acumulação de veículos, deverão estar atendidas dentro do imóvel. A partir das seguintes definições:

- I. *Via interna de circulação de veículos:* espaço destinado somente à circulação de veículos, não havendo a manobra para o estacionamento.

- II. *Vias de circulação internas: acesso às áreas de estacionamento ou de garagem, deverão ter largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) para sentido único e 6,00m (seis metros) para sentido duplo, respeitando as dimensões mínimas para veículos de carga e áreas de manobras.*
- III. *Rampa de veículos: plano inclinado, o declive / aclive destinado a superar os desníveis dos pavimentos destinados às garagens, devendo atender às mesmas dimensões de via de circulação interna.*

Art. 5º *No caso da urbanização de terrenos em condomínio horizontais deverão ser previstas:*

- I. *No mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para veículo, por unidade habitacional, situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;*
- II. *1 (uma) vaga de estacionamento de visitantes para cada 10 (dez) unidades habitacionais, sendo uma delas projetada com acessibilidade;*
- III. *A via sem saída, com cul de sac, deverá obedecer às dimensões estabelecidas para via local no anexo de secções transversais e serem providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 18,00 (dezoito) metros; e*
- IV. *A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 4,00 (quatro) metros, assegurada a acessibilidade de pessoas com deficiência.*

A elaboração do EIV não substitui o EIA - Estudo de Impacto Ambiental, nem o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental. Os empreendimentos considerados impactantes por porte, área construída ou capacidade são:

- Empreendimentos não residenciais com área construída superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);
- Empreendimentos residenciais multifamiliares implantados em terrenos com mais de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);
- Empreendimentos residenciais ou não-residenciais com mais de 200 (duzentas) vagas de garagem;
- Locais de reunião e eventos com capacidade superior a 500 (quinhentas) pessoas; e
- Empreendimentos constituídos por usos residenciais e não residenciais, cuja somatória de áreas construídas seja superior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados).
- Em quaisquer atividades de comércio e serviços com área superior a 4.000,00m²(quatro mil metros quadrados); e

Os empreendimentos considerados impactantes independentemente da área construída são:

- Shopping-centers, supermercados e hipermercados;
- Depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- Aeródromos, incluindo helipontos;
- Estações de tratamento de efluentes ou de disposição de resíduos sólidos não recicláveis;
- Terminais de transporte de passageiros (urbanos e regionais) e de carga;
- Transportadoras, centrais de abastecimento, de distribuição, de carga e de logística;
- Casa de espetáculos, boates e locais com música ao vivo;
- Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, qualquer que seja a área construída do terreno;
- Garagens de veículos de transporte de passageiros;
- Postos de serviços com venda de combustível;
- Hospitais;
- Bases militares de qualquer natureza;
- Cemitérios e crematórios;
- Presídios e unidades prisionais;
- Túneis, viadutos e vias expressas rodoviárias;
- Usina ou estação de transbordo de resíduos sólidos;
- Locais de culto religiosos;
- Infraestruturas lineares;
- Estações de rádio base, tais como antenas de telecomunicação e de repetidoras de televisão;
- Quaisquer empreendimentos industriais ou loteamentos com fins industriais de qualquer área e zona;

- Novos empreendimentos que se caracterizam como usos admitidos nas zonas em que pretendem se instalar;
- Uso Institucional: Caracterizado por atividades de educação, pesquisa, e saúde e locais que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer. (este uso, de utilidade pública, deverá apresentar EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança);

Os demais usos geradores de impacto na vizinhança são apresentados no **Anexo XI** – Quadro de Nível de Incomodidade da Lei Complementar nº 412/17, sendo obrigatório para todos os empreendimentos que se caracterizem por nível de incômodo N3 ou N4. Nos casos de nível de incomodidade N4, a análise deve ser pela Comissão de Análise do EIV em conjunto com o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Deve-se realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV também:

- Obras de infraestrutura urbana, redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia (incluindo instalação de antenas), água pluvial, seções transversais (obras em linhas de trem ou rodovias, dutos e alta tensão), em todas as macrozonas;
- Quaisquer empreendimentos sujeitos a EIA – Estudo de Impacto Ambiental;
- As entidades sem fins lucrativos ou de utilidade pública poderão solicitar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU a liberação da realização de Estudo de Impacto de Vizinhança.

FORMA DE EXECUÇÃO E CONTEÚDO DO EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades atendendo aos requisitos previstos na legislação federal e estadual pertinente. Será entregue ao órgão responsável na forma de relatório que forneça informações suficientes para a compreensão do empreendimento e de seus impactos na área do empreendimento, no entorno direto (definido pelo raio de 500m no entorno do empreendimento) e no entorno indireto (definido pelo raio de 1.000m no entorno do empreendimento).

Todas as análises deverão ser realizadas a partir de um diagnóstico que caracterize o momento prévio à instalação do empreendimento, com a posterior projeção das demandas setoriais e a avaliação da capacidade de suporte da infraestrutura instalada.

Posteriormente às análises e diagnósticos, devem ser indicados os impactos positivos e negativos do empreendimento, com as respectivas medidas de prevenção, mitigação e/ou de compensação. Tais medidas devem ser indicadas com responsáveis e prazos para sua implantação.

O estudo elaborado deve ser organizado em relatório (Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV) específico que contenha, no mínimo:

- I. Introdução, contemplando apresentação com breve caracterização do empreendimento proposto e contextualização do mesmo no município e região;

- II. Caracterização do imóvel:
 - a) Localização, matrículas e situação no registro de imóveis;
 - b) Estudos relativos à situação, localização e implantação, incluindo se existir, estudos de alternativas locacionais;
 - c) Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados;
 - d) Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuadas, ou outros fatores; e
 - e) Caracterização do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPs.
- III. Caracterização do empreendimento:
 - a) Dimensionamento: área total do terreno, quadro com área total prevista a ser construída, área institucional total, área total do sistema viário, área total das faixas não edificáveis, área total das áreas verdes e preservação e respectivos percentuais;
 - b) População atendida: características e quantidade;
 - c) Clientes: caracterização e quantidades, e previsões de horários de picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver;
 - d) Número de funcionários durante a implantação e a operação (empregos gerados);
 - e) Horário previsto de funcionamento/ uso;
 - f) Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar, etc., se houver);
 - g) Área de estacionamento e número de vagas de estacionamento;
 - h) Área de carga e descarga;
 - i) Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores, durante as fases de operação e da implantação do empreendimento;
 - j) Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver;
 - k) Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural e de risco na área do empreendimento, sua caracterização e como se inserem no empreendimento; e
 - l) Projeção de demanda de energia elétrica e comprovação da capacidade suporte do sistema instalado.
- IV. Soluções para Saneamento Ambiental do empreendimento:
 - a) Caracterização e dimensionamento do Sistema de Drenagem Pluvial;
 - b) Caracterização e dimensionamento do sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário;
 - c) Caracterização e dimensionamento do sistema de coleta, transporte e disposição de resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda de árvores, entre outros; e
 - d) Caracterização e dimensionamento do sistema de abastecimento de água.
- V. Caracterização do entorno direto, área definida por um raio de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento:
 - a) Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta e distancia de caminhabilidade do local do empreendimento até os mesmos;
 - b) Disponibilidade de transporte coletivo e sua caracterização, com identificação dos logradouros atendidos em planta;

- c) Zoneamento e principais usos, identificados também em planta;
 - d) Redes de abastecimento público;
 - e) Infraestrutura viária regional e local e sua caracterização, com destaque para os principais acessos ao empreendimento;
 - f) Quantidade e caracterização da população do entorno;
 - g) Caracterização do meio ambiente na área do entorno imediato, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPs;
 - h) Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida; e
 - i) Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados nos diversos setores da economia).
- VI. Caracterização do entorno indireto, área definida por um raio de 1.000,00m (mil metros) no entorno do empreendimento:
- a) Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta;
 - b) Disponibilidade de transporte coletivo e sua caracterização, com identificação dos logradouros atendidos em planta;
 - c) Zoneamento e principais usos, identificados também em planta;
 - d) Redes de abastecimento público;
 - e) Infraestrutura viária regional e local e sua caracterização, com destaque para os principais acessos ao empreendimento;
 - f) Quantidade e caracterização da população do entorno;
 - g) Caracterização do meio ambiente na área do entorno imediato, incluindo se houver: flora e fauna, restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPs;
 - h) Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida; e
 - i) Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados nos diversos setores da economia).
- VII. Avaliação dos impactos positivos e negativos potencialmente gerados no bairro e no município pelo empreendimento para:
- a) Adensamento populacional;
 - b) Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
 - c) Uso e ocupação do solo;
 - d) Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno;
 - e) Sistema de circulação de pessoas, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, demanda por transporte público, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
 - f) Patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico;
 - g) Ventilação e iluminação;
 - h) Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural;
 - i) Poluição sonora, atmosférica e hídrica: geradas durante a implantação e operação do empreendimento;
 - j) Vibração: gerada durante a implantação e operação do empreendimento;
 - k) Periculosidade: gerada durante a implantação e operação do empreendimento;

- l) Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento; e
 - m) Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno (sobre a renda, empregos gerados e atividades econômicas nos diversos setores econômicos). Os impactos deverão ser caracterizados com a indicação da área afetada pelo impacto, momento de incidência do impacto (implantação e/ou operação), duração do impacto (curto, médio ou longo prazo) e com a indicação de tipo de impacto (positivo ou negativo).
- VIII. Ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos, indicando:
- a) Compromissos do empreendedor, com prazos de implantação; e
 - b) Sugestões para o Poder Público.
- IX. Desenhos, mapas, plantas e croquis – espacializar as informações para esclarecimento pleno;
- X. Outros itens que julgar esclarecedores;
- XI. Conclusão; e
- XII. Anexos: ART/RRT recolhidas de execução do estudo e outras informações que contribuam para a leitura rápida e clara do trabalho, incluindo cópias de documentos, plantas, pareceres e aprovações de órgãos públicos e/ou concessionárias.

PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

Define-se Polo Gerador de Tráfego – PGT os empreendimentos que, pela concentração da oferta de bens ou serviços, geram impactos e/ou alteração no sistema viário do entorno, acarretando em sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura existente. São empreendimentos com grande afluxo de população e com substancial interferência no tráfego, necessitando de medidas de requalificação do sistema viário, espaços adequados para estacionamento e manobras, operações de carga e descarga, e/ou movimentação de embarque e desembarque.

São considerados Polos Geradores de Tráfego (PGT) as atividades:

- I. Geradoras de carga e descarga;
- II. Geradoras de embarque e desembarque;
- III. Geradoras de tráfego de pedestre;
- IV. Academias e afins;
- V. Agências bancárias e instituições financeiras;
- VI. Restaurantes e estabelecimentos com consumo de alimentos com “*drive thru*”;
- VII. Instituições de ensino e creches;
- VIII. Farmácia e drogaria;
- IX. Supermercado e afins;
- X. Galerias e conjunto de lojas;
- XI. Igrejas e templos religiosos;
- XII. Postos de Combustíveis, independentemente da área de construção;
- XIII. Empreendimentos residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais e os empreendimentos similares e existentes no entorno;

- XIV. Comerciais, de serviços e institucionais com área construída computável igual ou maior que 1.000,00 m² (mil metros quadrados); e
- XV. Industriais com área construída computável igual ou maior que 3.000,00m² (três mil metros quadrados).

Para o enquadramento em PGT serão consideradas as construções novas, a instalação de atividades em construção existentes, as regularizações e as ampliações de construções já existentes. No caso de regularização ou ampliação de construção, a área a ser considerada é a total, ou seja, a existente acrescida da regularizada ou ampliada.

Outras atividades, em função do seu porte e de sua localização, poderão ser enquadradas como PGT, a critério da Secretaria de Mobilidade Urbana.

Os empreendimentos classificados como PGT deverão apresentar o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), conforme roteiro a ser definido pela Secretaria de Mobilidade Urbana, conforme impactos causados pelo empreendimento a ser implantado no sistema viário.

A análise técnica dos Polos Geradores de Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a lei exigir.

DECRETO Nº 12.342, DE 27/09/1978 - CÓDIGO SANITÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deverá atender na íntegra o Decreto nº 12.342, de 27/09/1978 - Código Sanitário do Estado de São Paulo, em especial os artigos abaixo descritos:

Artigo 37 - As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte e, quando não previstas nas referidas normas específicas, aos valores abaixo:

I - degraus, com piso (p) e espelho (e), atendendo à relação: $0,60\text{ m} = 2e + p = 0,65\text{m}$;

II - larguras:

a) quando de uso comum ou coletivo, 1,20m;

b) quando de uso restrito poderá ser admitida redução até 0,90 m;

c) quando, no caso especial de acesso a jiraus, torres, adegas e situações similares: 0,60 m. (...)

Artigo 38 - Os pés-direitos não poderão ser inferiores aos estabelecidos nas normas específicas para a respectiva edificação e, quando não previstos, aos valores a seguir:

I - nas habitações:

a) salas e dormitórios: 2,70m;

b) garagens: 2,30m;

c) nos demais compartimentos: 2,50m.

II - nas edificações destinadas a comércio e serviços:

a) em pavimentos térreos, 3,00m;

b) em pavimentos superiores, 2,70m;

c) garagens, 2,30m.

III - nas escolas:

a) nas salas de aulas e anfiteatros, valor médio 3,00m, admitindo-se o mínimo em qualquer ponto 2,50m;

b) instalações sanitárias: 2,50m.

IV - em locais de trabalho:

a) indústrias, fábricas e grandes oficinas, 4,00 m, podendo ser permitidas reduções até 3,00m, segundo a natureza dos trabalhos;

b) outros locais de trabalho, 3,00m podendo ser permitidas reduções até 2,70m, segundo a atividade desenvolvida.

V - em salas de espetáculo, auditórios e outros locais de reunião, 6,00m, podendo ser permitidas reduções até 4,00m, em locais de área inferior a 250m²; nas frisas, camarotes e galerias, 2,50m;

VI - em garagens, 2,30m;

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

VIII - em corredores e passagens, 2,50 m;

IX - em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares, 3,00 m;

X - em outros compartimentos, os fixados pela autoridade sanitária competente, segundo o critério de similaridade ou analogia.

CAPÍTULO II - Insolação, Ventilação e Iluminação

Artigo 39 - Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior.

§ 1º. - Excetuam-se os corredores de uso privativo, os de uso coletivo até 10,00 m de comprimento, poços e saguões de elevadores, devendo as escadas de uso comum ter iluminação natural, direta ou indireta.

§ 2º. - 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 40 - Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos, em prédios de um pavimento e de até 4,00 m de altura:

I - espaços livres fechados, com área não inferior a 6,00 m² e dimensão mínima de 2,00 m;

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

Artigo 41 - 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:

I - os espaços livres fechados, que contenham em plano horizontal, área equivalente a $H^2/4$ (H ao quadrado dividido pôr 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 $H/6$, com o mínimo de 2,00m.

§ 1º. - A dimensão mínima do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior a $H/4$ não podendo ser inferior a 2,00 m e sua área não inferior a 10,00 m², podendo ter qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito, no plano horizontal um círculo de diâmetro igual a $H/4$. (...)

Artigo 42 - Para iluminação e ventilação de cozinhas, copas e despensas serão suficientes:

I - os espaços livres fechados com:

a) 6,00 m² em prédios de até 3 pavimentos e altura não superior a 10,00 m;

b) 6,00 m² de área mais 2,00 m² pôr pavimento excedente de três; com dimensão mínima de 2,00 m e relação entre seus lados de 1 para 1,5 em prédios de mais 3 pavimentos ou altura superior a 10,00 m;

II - espaços livres abertos de largura não inferior a:

a) 1,50 m em prédios de 3 pavimentos ou 10,00 m de altura;

b) 1,50 m mais 0,15 m pôr pavimento excedente de três, em prédios de mais de 3 pavimentos;

Artigo 43 - Para ventilação de compartimento sanitário, caixas de escada e corredores com mais de 10,00 m de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de 4,00 m² em prédios de até 4 pavimentos.

Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00 m² por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,50 m e relação entre os seus lados de 1 para 1,5;

(...) Artigo 46 - Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que três vezes o seu pé-direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas. (...)

Normas Específicas das Edificações - Habitações Unifamiliares - Casas

Artigo 59 - Toda habitação deverá dispor de pelo menos um dormitório, uma cozinha, uma instalação sanitária e uma área de serviço.

Artigo 60 - As salas, dormitórios e cozinhas das habitações deverão apresentar áreas não inferiores às seguintes :

I - salas : 8,00 m²;

II - dormitórios :

a) quando se tratar de um único além da sala : 12,00 m²;

b) quando se tratar de dois : 10,00 m² para cada um;

c) quando se tratar de três ou mais : 10,00 m² para um deles, 8,00 m² para cada um dos demais, menos um, que se poderá admitir com 6,00 m²;

d) quando se tratar de sala-dormitório : 16,00 m²;

e) quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios : 4,00 m²;

f) dormitórios de empregada : 6,00 m².

III - cozinhas : 4,00 m²

Artigo 61 -§ Único - Nas cozinhas, deverá ser assegurada ventilação permanente.

Artigo 63 - Nas casas que não disponham de quarto de empregada, os depósitos, despensas, adegas, despejos, rouparias e similares, somente poderão ter :

I - área não superior a 2,00 m²; ou

II - área igual ou maior que 6,00 m², devendo neste caso, atender às normas de insolação, iluminação e ventilação aplicáveis a dormitórios.

Artigo 64 - Em toda habitação deverá haver pelo menos um compartimento provido de bacia sanitária, lavatório e chuveiro, com :

I - área não inferior a 2,50 m²; (...)

§ Único - Nestes compartimentos deverá ser assegurada ventilação permanente.

(...) Artigo 66 - A largura dos corredores internos e das escadas, não poderá ser inferior a 0,90 m.

§ Único - A largura mínima das escadas destinadas a acesso e jirais, torres, adegas e outras situações similares, será de 0,60 m.

Artigo 67 - Os pés-direitos mínimos serão os seguintes :

I - salas e dormitórios : 2,70 m;

II - garagens : 2,30 m;

III - demais compartimentos : 2,50 m.

§ Único - Os compartimentos situados em subsolos ou porões, deverão atender aos requisitos acima, segundo seu destino.

CONDOMÍNIOS VERTICAIS

Para Condomínio Vertical, deverá atender o Anexo XIV – Regulamentação de Condomínio verticalizados da Lei Complementar nº 412/17, além da Lei Complementar nº 054/94 – Código de Obras e demais legislações vigentes.

ANEXO XIV – REGULAMENTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS VERTICALIZADOS

Art. 1º Nos condomínios verticais deverão existir compartimentos para depósito de lixo, localizados de forma a facilitar a coleta.

Art. 2º Os edifícios residenciais e comerciais deverão ser providos de hidrômetros para o condomínio e para cada unidade para medição individualizada do consumo de água.

Parágrafo único O medidor de entrada e os submedidores deverão ser instalados em área comum do edifício em cada andar ou todos na saída do reservatório para as unidades, ser de fácil acesso para medir a leitura e manutenção quanto ao fornecimento de água.

Art. 3º A medição do consumo de gás em edifícios multifamiliares deverá ser realizada através de equipamentos apropriados para constatar o consumo individual de cada unidade multifamiliar.

Parágrafo único O medidor de entrada principal e os submedidores deverão ser instalados em área comum do edifício, ser de fácil acesso para efeito de leitura e manutenção quanto ao fornecimento de gás.

Art. 4º A cabine de medição de energia, os compartimentos para depósito de lixo, medidores de gás e a central de GLP – Gás Liquefeito de Petróleo poderão localizar-se no recuo frontal desde que não ultrapasse a altura de 2,00 m (dois metros), bem como, na faixa para futuro alargamento, desde que previsto local adequado nas mesmas dimensões fora da referida faixa.

Art. 5º Não serão consideradas para efeito de coeficiente de aproveitamento as áreas de subsolos, áreas destinadas a estacionamento, floreiras, sacadas ou varandas e áreas técnicas na cobertura do edifício, como: ático, caixas d' água, barrilete e casas de máquinas.

Parágrafo Único. Considera-se como subsolo toda a edificação cuja cobertura esteja no máximo a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível do meio fio, desde que utilizados somente como estacionamento e respeitados os recuos obrigatórios.

Art. 6º Para área de terrenos superiores a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) ou quando forem construídos subsolos, independente da área, deverão ser apresentados:

- I. Projetos de Drenagem e Pavimentação;
- II. Projetos de Sinalização e Urbanização;
- III. Certidão de Diretrizes de Viabilidade das concessionárias de água, esgoto, energia elétrica e fornecimento de gás.

Art. 7º Nos condomínios é obrigatória a destinação de 01 (uma) vaga por unidade e de vagas para visitantes correspondente a 10% (dez por cento) do total das vagas das unidades habitacionais, com um mínimo de 02 (duas) vagas.

§1º Fica dispensada a obrigatoriedade de vagas de visitante para condomínios com menos de 16 (dezesesseis) unidades habitacionais.

§2º No caso em que o número de vagas resultante da porcentagem estabelecida no caput for número fracionado, será exigido o valor por aproximação.

§3º Para unidades habitacionais com área até 27 m² (vinte e sete metros quadrados) deverá ser prevista 01 (uma) vaga de visitante a cada 02 (duas) unidades.

Art. 8º Quando o acesso for por via particular, será obrigatória a reserva de faixa de circulação de 3,00 m (três metros), para a passagem de veículos, e quanto aos espaços de manobra deverá ser atendido o **Anexo XVIII – Áreas de Estacionamento e Manobras**.

Art. 9º Os empreendimentos geradores de impacto de vizinhança, conforme estabelecido nesta lei, deverão apresentar obrigatoriamente o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Parágrafo único Os empreendimentos geradores de impacto de vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, residenciais ou não-residenciais, conforme Título VI – Do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, no Capítulo I – Da Classificação dos Usos do Solo, na SEÇÃO II – Dos Usos Geradores de Impacto de Vizinhança, desta lei.

Art. 10º Os condomínios verticais que já tenham Habite-se e que, de forma opcional, queiram adaptar-se às disposições previstas nesta Lei, deverão solicitar autorização para pequenas reformas na prefeitura para sua adaptação.

Para aprovação de prédio de uso residencial poderá ser solicitado, a critério do interessado:

- Certidão de Uso do Solo – para casos que não necessitam de projetos complementares e,
- Certidão de Diretrizes - para casos que necessitam de projetos complementares e aprovação em outros órgãos (GRAPROHAB).

As rampas para pedestres, escadas, área de recreação infantil e piscina poderão localizar-se nas áreas de recuo obrigatório desde que sejam descobertas.

O uso do elevador é obrigatório para edifícios que apresentem distância vertical maior que 10,00 m (dez metros) contados do nível da soleira do andar térreo até piso do último pavimento conforme disposto no artigo 63 da Lei Complementar nº 054/94 – Código de Obras, excluindo subsolo. Para prédios com mais de 08 (oito) pavimentos, incluindo subsolo, deverá ter 02 (dois) elevadores.

Os terrenos em desnível, será considerado o nível 0,00m, no ponto mais baixo da via pública onde se situa o imóvel.

Toda área de lazer/recreação infantil/uso comum deverá ter acessibilidade, sendo nos casos de situar-se na cobertura de um edifício, o mesmo deverá ser provido de elevador.

Prever 15% (quinze por cento) da área de terreno para uso comum (equipamentos recreativos) em Conjuntos Habitacionais, ou seja, quando possuir duas ou mais torres/blocos.

Para cálculo da área a ser reservada para recreação infantil, consideram-se os pavimentos que possuem apartamentos.

As vagas não poderão ser encravadas, exceto nos prédios industriais, que será tolerada a existência de vagas com acesso através de outra (apenas duas a duas). O espaço para manobra necessário é de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Inserir notas:

- “O prédio será provido de ligações individualizada dos medidores de água para cada unidade e para o condomínio, de acordo com a LC nº 412/17”.
- “Haverá medidor de consumo de gás, com equipamentos apropriados para constatar o consumo individual de cada unidade”.

- “O empreendimento será provido de sistema de captação, armazenamento e utilização de água de chuva – LC nº 378/15”.
- “O funcionamento dos portões e/ou cancelas automáticas deste empreendimento atenderá a Lei nº 5.430 de 18/07/2018”

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente guia aplica-se aos projetos de aprovação em geral. Entretanto, em casos específicos, poderão ser solicitadas correções, informações, complementações, esclarecimentos, documentos e outros, a fim de possibilitar a análise e aprovação do projeto. Roteiro elaborado em 24/10/2013 e atualizado em 02/09/2019.

Maiores informações na Área de Planejamento, pelos telefones (12) 3625 5081 e (12)3625 5026, downloads dos anexos no site: <http://www.taubate.sp.gov.br/>.

ANEXO I – MODELO TERMO DE RESPONSABILIDADE PELO PROJETO – PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 10.053/03

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Declaramos para os devidos fins, que o projeto ora apresentado, bem como sua execução, atenderão as exigências da Lei Complementar nº 007 de 17 de maio de 1991 (Código de Ordenação Espacial do Município), Lei Complementar nº 054, de 18 de fevereiro de 1994 (Código de Obras), as exigências do Decreto Estadual nº 12.342/78 (Código Sanitário), do Decreto Estadual nº 47.397/02 (CETESB), Portaria CVS 15 de 26 de dezembro de 2002 (VISA), Instrução Técnica nº 01 (Corpo de Bombeiros), Lei Federal nº 9.602 de 21 de janeiro de 1998 (Código de Trânsito Brasileiro), Decreto Municipal 8285 de 08 de abril de 1996 (Faixas para passagem de pedestres nas calçadas de postos de abastecimento e serviços), Decreto Municipal nº 9453 de 28 de setembro 2001 (regulamenta a instalação de locais destinados a armazenamento ou distribuição de recipientes transportáveis de gás liquefeito de petróleo), Lei Complementar Municipal nº 93 de 20 de agosto de 2001 (regulamenta toda a instalação que seja causa de qualquer tipo de poluição ambiental), Memorando DPDM 02/02 (dispõe sobre largura mínima de passeio público), Lei Estadual nº 11.000, de 21 de dezembro de 2001 (dispõe sobre dispositivo para resgate de passageiros em elevadores), Lei Complementar Municipal nº 94 de 30 de agosto de 2001 (dispõe sobre a obrigatoriedade de aprovação de projetos em áreas de expansão urbana e rural), Portaria DETRAN nº 1708, de 11 de dezembro de 2002 (acessibilidade de deficientes físicos), Lei Municipal nº 3.217 de 12 de novembro de 1998 (obrigatoriedade de poltronas e cadeiras para obesos).

Estamos cientes que a observância e cumprimento das disposições relativas a edificação estabelecidas pela legislação municipal, estadual e federal ficarão sob total responsabilidade dos profissionais autores do projeto e dirigentes técnicos.

Declaramos ainda, que será de nossa total responsabilidade o cumprimento da legislação vigente, também no que diz respeito à necessidade de aprovação dos projetos junto a outros órgãos públicos, tais como, CETESB, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária (Estadual e/ou Municipal), SABESP, CONDEPHAAT, D.E.R., GRAPROHAB e outros, bem como providenciar imediatamente quando do término da respectiva obra, o “HABITE-SE” e alvarás necessários.

Declaramos finalmente, estarmos cientes, que quando da solicitação do “HABITE-SE” ou “ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO”, será apresentado, caso necessário, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, Licença de Funcionamento pela Vigilância Sanitária, Projeto Aprovado junto ao CONDEPHAAT, Estudo de Viabilidade Técnica pelo D.E.R, e outros.

Taubaté, de de

.....
 PROPRIETÁRIO (NOME/CPF/CNPJ)

.....
 AUTOR DO PROJETO (NOME/ TÍTULO/ CREA/CAU)

.....
 RESPONSÁVEL TÉCNICO (Nome/Título/CREA/CAU)

ANEXO II – MODELO TERMO DE RESPONSABILIDADE (LEVANTAMENTO) – PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 10.053/03

DECLARAÇÃO RESPONSABILIDADE

....., título, CREA/CAU, abaixo assinado, responsável pelo levantamento da obra localizada à Av./Rua....., nº....., Lote....., Quadra....., B.C. nº, declara para os devidos fins de direito inclusive nas esferas civil e penal, que o projeto apresentado retrata fielmente a construção já executada, bem como ter pleno e total conhecimento das infrações conhecimento das infrações e penalidades contidas no capítulo II, da Lei Complementar nº 054 de 18 de fevereiro de 1994.

Taubaté, de de

Proprietário

Nome/CPF

Responsável Técnico

Nome/ Título/ CREA/CAU



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

ÁREA DE PLANEJAMENTO

Tel: (12) 3625 5081