Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 2.913, DE 22 DE ABRIL DE 2019

"Dispõe sobre a forma de apresentação de Projetos de edificações para aprovação, regulamentação das edificações no Município de Aguaí - SP, revoga a Lei nº 906/1977, e dá outras providências".

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO, Prefeito Municipal de Aguaí, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1°. Toda e qualquer edificação somente poderá ser iniciada após a aprovação do projeto (plantas e memoriais descritivos), pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 2º. Fica instituído o Projeto Simplificado para os casos de aprovação de obras novas, reformas com ampliações e regularizações relativas à aprovação de edificações residenciais unifamiliares, com base na Emenda Constitucional do Estado de São Paulo nº 16, de 25 de novembro de 2002, que acresce o parágrafo 4º ao artigo 181.

§ 1º - O Projeto Simplificado substitui o Projeto Arquitetônico completo e deverá ser submetido à análise dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Aguaí para efeito de licenciamento de obra de edificação e regularização de edificação existente.

§ 2º - O Projeto Simplificado deverá conter os documentos, as informações e os elementos gráficos necessários à análise pelo órgão técnico da Prefeitura Municipal de Aguaí quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos, e outros decorrentes da legislação vigente.

§ 3º - O Projeto Simplificado para construção de obras novas, reformas com ampliação e regularizações deverão obedecer aos modelos estabelecidos pelo departamento competente.

§ 4º - A qualquer momento a Prefeitura Municipal de Aguaí poderá exigir a apresentação de informações adicionais, devidamente documentadas, para melhor instrumentalizar o processo de análise e avaliação do Projeto Simplificado. `

§ 5º - Os elementos gráficos a serem apresentados por meio do Projeto Simplificado deverão conter:

I - a implantação da edificação no lote, com todas as dimensões de recuos e de todas as faces do perímetro, com medidas e cotas necessárias às amarrações da edificação do terreno, ao cálculo de áreas, em escala mínima de 1:100, além da locação da área permeável e obras complementares como jardins, piscinas, caixas d´água e etc;

II - planta de situação, sem escala, do lote com orientação magnética da sua localização;

III - cotas de nível, originais e projetadas, dos cantos do lote e da parte edificada em relação à cota do nível médio da guia, explicitando claramente a relação topográfica do lote e seu entorno;

IV - Quando a edificação possuir mais de um pavimento deverão ser apresentado os contornos e amarrações em todos os níveis da edificação, explicitando os elementos que estiverem em projeção, tais como os balanços de terraços e as marquises, em escala mínima de 1:100;

V - as sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser anotados de forma distinta na implantação, possibilitando a sua identificação;

VI - Planta de cobertura especificando o fluxo de queda d´água, posicionamento de calhas, platibandas, beirais, declividades adotadas, torres de caixa d'água e demais elementos construtivos pertinentes, devidamente cotado, na escala mínima de 1:200;

VII - Corte esquemático longitudinal ou transversal, no mínimo de um elemento gráfico da seção, devidamente cotado de forma que especifique a altura da edificação, gabarito de altura;

VIII - Nos projetos de reforma ou de regularização de edificações deverão ser demonstradas, com clareza, nas cores convencionais, as partes a permanecer, a construir, a regularizar e a demolir, nas cores a seguir definidas ou com hachuras diferenciadas entre si:

a) partes existentes na cor da própria cópia;
b) partes a demolir na cor amarela;
c) partes a construir na cor vermelha;
d) partes a regularizar na cor verde.

IX - Fachadas voltadas para os logradouros públicos, em caso de terreno de esquina apresentar de ambos os logradouros públicos;

X - Quadro de áreas com dados do projeto contendo área a construir, área a regularizar, área a ampliar, área a demolir, área existente, taxa de ocupação, taxa de impermeabilização, demais áreas específicas por pavimento, e todas devem ser apresentadas em unidades de medida por m² (metro quadrado) e % (porcentagem), além do índice de coeficiente de aproveitamento em unidade padrão.

XI – Programa arquitetônico com informação da quantidade e descrição dos cômodos para fins de formulação de certidão da edificação.

Art. 3º. Para edificações não enquadradas como unifamiliares deverá ser apresentado projeto arquitetônico completo, ou seja, além do projeto simplificado, planta baixa em escala mínima de 1:100, de forma que atenda as disposições do Decreto 12.342/78, Código Sanitário do Estado de São Paulo, Lei 10.083/98; Lei 2048/06 e a presente lei, conforme a atividade estabelecida no local.

Art. 4º. Para obter a aprovação, alvará de construção e numeração do imóvel, deverá o proprietário, através de requerimento ao Prefeito Municipal, submetê-lo à consideração da unidade competente.

Parágrafo único. O requerimento de que trata o presente artigo deverá ser acompanhado dos seguintes anexos:

I - Projeto Simplificado, no caso de residências unifamiliares ou completo nos demais casos em 04 (quatro) vias, sem rasuras com selo padrão conforme modelo a ser determinado, assinados pelo proprietário e responsável técnico conforme modelo Anexo II;

II - Memorial Descritivo, 04 (quatro) vias, que especifique as obras e serviços que serão realizadas, complementando as demais informações requisitadas e apresentadas no Projeto Simplificado, em especial no que se refere à movimentação de terra, cortes, aterros e muros de arrimo;

III - Título de Propriedade do imóvel ou Contrato de Compra e Venda (para apresentação de contrato que comprove a propriedade do imóvel, o mesmo deverá ter firma reconhecida de ambas às partes);

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT relativos à responsabilização técnica do

Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução / Acompanhamento / Direção da Obra, devidamente quitada e assinada por ambas às partes;

V - "Termo de Responsabilidade - Projeto Simplificado" constando assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra, atestando conhecimento de que a mesma deverá estar de acordo com o disposto na presente Lei Municipal, Lei 2048/06 e com o Decreto nº 12.342/78, Lei 10.083/98, com a Legislação vigente conforme modelo Anexo III;

VI - Alvará de Demolição, quando for o caso;

VIII - Guia de Recolhimento da Taxa para Aprovação do Projeto;

IX – Declaração de procedência no uso da madeira em edificação;

X – Quatro (04) cópias do memorial de atividade, quando for o caso de edificação comercial, industrial, fábrica e prestadores de serviços.

Art. 5°. Satisfeitas às exigências constantes do artigo 3°, Parágrafo único, sendo realizado o pagamento da taxa de expediente e demais emolumentos, será fornecido protocolo ao requerente para acompanhamento do andamento do processo.

Art. 6º. A Prefeitura Municipal não assume quaisquer responsabilidades perante os proprietários, operários, ou terceiros, pela aprovação de projetos, apresentação de cálculos, memoriais ou detalhes de instalação complementares, tais como combate a incêndio, projetos de hidráulica e elétrica, e outros que se fizerem necessários, não implicando o exercício de fiscalização de obras no reconhecimento de sua responsabilidade pela sua ocorrência.

Parágrafo único, Os itens básicos a serem analisados serão os abaixo relacionados previstos nesta Lei Municipal e Plano Diretor:

I - Área total construída da edificação;

II - Taxa de ocupação do lote;

III - Altura máxima da edificação;

IV - Recuos obrigatórios das edificações;

V - Permissão do uso e ocupação do solo no local;

VI - Direitos de vizinhança;

VII – Área permeável.

Art. 7º. Todas as demais informações, que deverão estar constantes dos projetos apresentados, serão da exclusiva responsabilidade dos profissionais habilitados, que na forma das leis a que estão submetidos responderão pelas técnicas e formas de ocupação adotada no projeto.

Art. 8º. O autor do projeto e o responsável técnico só poderão, respectivamente assinar os projetos ou ser responsável pela obra, quando registrados no CREA ou CAU, e inscritos no Município de Aguaí – SP.

Art. 9º. Não poderão ser construídas edificações em desacordo com os recuos mínimos estabelecidos:

§ 1º Ficam estabelecidos recuos frontais mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para lotes com área até 200,00m² em qualquer região da cidade exceto a região central.

§ 2º Ficam estabelecidos recuos frontais mínimos de 3,00m (três metros) para lotes com área acima de 200,00m² em qualquer região da cidade, exceto a região central.

§ 3º Ficam isentos de recuos frontais para lotes localizados na região abrangida pelas ruas: Alexandrino de Alencar, Almirante Tamandaré, Almirante Barroso, Ana Euclidia Silveira Cruz, Antonio Rodrigues Pinto, Argemiro Acaiaba, Barão do Rio Branco, Bartolomeu de Gusmão, Benjamin Constant, Candinho Rocha, Carlos de Campos, Carlos Gomes, Capitão Silva Borges, Consolação, D. Pedro II, Dona Amélia, Dona Genoveva, Dr. Waldomiro Osório Valim, Francisco Guilherme, Francisco Lotufo, General Carneiro, General Osório, Helio Bertachini, João Alfredo, Joaquim Paula Cruz, José Bonifácio, José Coimbra, José Legaspe, Juca Pinto, Joaquim José, Legaspe, Major Braga, Major Jacinto Elias, Mario Beni, Marechal Floriano Peixoto, Marieta Moro, Miguel Biazzo, Ribeiro de Barros, Reis, Saldanha da Gama, Santos Dumont, Sete de Setembro, Vallins, Vereador João Silva, Vereador José Bordin, Washington Luís, 13 de Maio,15 de Novembro, e Avenidas: Sandoval Azevedo, Dr. Leonardo Guaranha, Presidente Castelo Branco, Azevedo Marques, Rui Barbosa; e as seguintes vias públicas, em toda suas extensão, Rua Adolfo Símon, Rua Wilson Barbosa Braga, Rua Drs. Paulo e Rodolfo Lanzoni, dentro das limitações conforme anexo I, mapa da cidade.

§ 4º É defeso abrir janelas, demais aberturas ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de 1,5 (um metro e meio) do terreno vizinho, e 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.

§ 5º Quando houver abertura, os edifícios com H > 4 e H < 10, ficam estabelecidos recuos laterais e fundos com mínimo de 2,0 metros.

§ 6º Será permitido o escalonamento de recuos, pavimento, por pavimento, conforme o "H" naquele pavimento, obedecendo o critério estabelecido no parágrafo anterior.

§ 7º Os edifícios com H > 10m (H maior que dez metros), obedecerão aos recuos de H/5 (H dividido por cinco) nas laterais e fundos e H/4 (H dividido por quatro) no recuo frontal.

§ 8º Fica permitido em lotes de esquina localizados nos locais citados no parágrafo 3º (Anexo I) realizar aberturas voltadas para os logradouros públicos, testadas do imóvel.

§ 9º Serão permitidos aos edifícios de uso comercial ou misto encostar-se às laterais e fundos do terreno, até o nível do segundo pavimento, contendo o pavimento térreo e sobreloja, sendo obrigatória à utilização de "parede cega" (parede encostada na divisa sem abertura lateral), de altura máxima igual a 7,00m (sete metros) a partir do piso do pavimento térreo.

§ 10. Os subsolos não terão obrigatoriedade de recuos, podendo as paredes diafragmas ser construídas nas divisas e a laje a partir destas paredes, que servirá de piso ao pavimento térreo, não podendo estar acima de 1,25m (um metro e vinte centímetros) do passeio onde houver acesso principal de pedestres, de forma que atenda o disposto no § 2º do Artigo 5º da Lei Municipal 2.048/06.

§ 11, Ficam isentos de recuos frontais e laterais as guaritas, portarias, cabines de energia e depósitos de resíduos sólidos, desde que construídas dentro do limite do lote.

Art. 10. Fica estabelecida dimensão máxima para a execução de beirais, marquises e elementos arquitetônicos engastados ou em balanço para 1/3 do recuo frontal do lote ou nos casos previstos no § 3º para 1/3 do passeio público, sendo a mesma regra para sacadas que excedam o limite do recuo frontal, sendo esta computada na área construída do imóvel.

Art. 11. Compete ao proprietário do imóvel ou da obra solicitar ao órgão municipal competente o alvará de construção e numeração no ato da aprovação do projeto, e sua respectiva colocação em lugar externo e visível, sendo condicionante para a emissão de habite-se.

Art. 12. Deverá ser aplicada a Lei Federal nº 10.048 de 08 de novembro de 2000, o Decreto Federal nº 5.296/04 e as Normas Técnicas da ABNT (NBR 9050) de forma que se garanta a acessibilidade em todos os prédios e edificações de uso público a serem construídos.

Art. 13. O alvará de construção será válido pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do despacho que o deferiu.

§ 1º - Findo o prazo e não tendo sido iniciada a obra o alvará caducará.

§ 2º - A obra será considerada iniciada com a execução de sua fundação.

§ 3º - O alvará de construção poderá ser revalidado por igual período, mediante solicitação do interessado, pagamento da referida taxa de emissão, desde que o projeto atenda à legislação vigente e pertinente na data da renovação.

Art. 14. O projeto, sendo analisado e não aprovado, necessitando de correções, terá um prazo de 12 meses para retorno ao departamento competente para nova análise, sendo que caso contrário deverá ser solicitada uma nova aprovação.

Art. 15. Se o projeto necessitar de esclarecimentos será chamado o profissional para dirimir as dúvidas e somente ele poderá falar no processo.

Art. 16. Para toda e qualquer modificação do projeto, deverá ser alterado mediante requerimento e apresentação do projeto modificativo, com o recolhimento, caso necessário, das taxas municipais.

§ 1° – Da modificação pretendida far-se-á planta e memorial descritivo que serão juntados ao processo original, obedecida à forma disposta no artigo 2° e artigo 3°.

§ 2° – A critério do Órgão competente, poder-se-á determinar a paralisação das obras até a solução da modificação proposta.

Art. 17. Para efeito de fiscalização, deverão ser mantidos, no local das obras, as placas, projeto aprovado, memoriais descritivos e outros documentos pertinentes à construção.

Art. 18. A não observância do disposto no artigo anterior acarretará na suspensão das obras, até que se providencie a sua regularização.

Art. 19. Concluída a edificação, uma vez obedecidas as disposições da presente Lei, o interessado deverá requerer o HABITE-SE, que será fornecido mediante o pagamento de taxa a ser fixada pelo Chefe do Executivo, por Decreto.

Art. 20. Não tendo sido a edificação executada na conformidade do projeto aprovado, e legislação municipal, não será expedido o HABITE-SE.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 906 de 28 de Junho de 1977.

Paço Municipal Presidente Getúlio Vargas, 22 de Abril de 2019, 129º Ano de Fundação e 74º de Emancipação Política do Município.

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada e registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal de Aguaí, aos Vinte e Dois Dias do Mês de Abril do Ano Dois Mil e Dezenove.

CLEBER AUGUSTO DE MELO MARTINS
Chefe de Gabinete