



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@fancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



LEI COMPLEMENTAR Nº 050, DE 05 DE ABRIL DE 2004

“Dispõe sobre as Edificações Verticalizadas”.

JORGE LUIS LOURENCO, *Presidente da Câmara Municipal de Pirassununga, com fulcro no § 7º, do Artigo 37, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Pirassununga promulga a seguinte Lei:*

Art. 1º A construção de edifícios verticalizados será regida por esta lei, observadas as prescrições estaduais, federais e demais leis municipais pertinentes.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Considera-se edificação verticalizada a construção com mais de 02 (dois) pavimentos e destinação de uso multifamiliar, institucional, comercial ou de prestação de serviços, subdividindo-se:

- I – Edifícios Baixos: são aqueles cuja altura não seja superior a 10,00 m (dez metros), contados do piso do pavimento térreo ao piso do último pavimento, observado o pé-direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) em todos os pavimentos, excetuando-se o subsolo;
- II – Edifícios Altos: são aqueles cuja altura seja superior a 10,00 m (dez metros), contados do piso do pavimento térreo ao piso do último pavimento, desconsiderando-se como último pavimento aquele destinado à habitação do zelador cuja área não deve ultrapassar 60 m² (sessenta metros quadrados), serviços de condomínio e parte integrante do último pavimento ou duplex.

§1º Para os fins específicos de que trata esta lei define-se pavimento como sendo o volume fechado por alvenaria no qual a altura mínima entre a laje do piso e a do teto não seja inferior a 2,7 m (dois metros e setenta centímetros).



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



§2º Pavimento térreo é aquele em que o acesso de pedestres ao edifício seja o de menor nível em relação ao passeio, desconsiderando-se o subsolo.

§3º O subsolo existente, quando destinado a garagem e cujo piso de seu andar imediatamente superior estiver até a 1,20 (um metro e vinte centímetros) do nível médio do passeio, não será computado para fins de medição da altura do edifício.

§4º Nível médio (N_m) do passeio é a média aritmética das cotas do ponto mais alto (P_1) e do ponto mais baixo (P_2) do passeio, relativos à testada do terreno em que se situar a entrada principal do prédio, que pode ser expresso pela fórmula:

$$N_m = \frac{P_1 + P_2}{2}$$

Art. 3º Considera-se área útil toda edificação que não for comum, inclusive as paredes de divisa com áreas comuns.

Art. 4º A construção de conjuntos de edificações verticalizadas em glebas ou área não loteadas obedecerá ao disposto em lei específica.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

Art. 5º Será obrigatória a instalação de elevador de passageiros quando os edifícios apresentarem, até o piso do último pavimento, altura superior a 10,00 m (dez metros), e de 02 (dois) elevadores, no mínimo, quando possuírem mais de 08 (oito) pavimentos contados a partir do térreo, desconsiderando-se como último pavimento aquele destinado à habitação do zelador, serviços de condomínio e parte integrante do último pavimento ou duplex.

Parágrafo único Para os Edifícios Baixos deverá ser previsto área adequada à instalação de elevador.

Art. 6º Todos os pavimentos deverão ser dotados de escada, não se permitindo os elevadores como único meio de acesso aos mesmos.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



Art. 7º Será obrigatória a construção de compartimento para guarda de lixo, dotado de piso e paredes impermeabilizadas até o teto, com dispositivo de captação de águas de lavagem ligado à rede coletora de esgoto, com área compatível com a respectiva demanda, conforme prevê o art. 34 da Lei Complementar nº 008/93, ou a legislação que a suceder.

§1º O compartimento para a guarda de lixo, inclusive aquele resultante da coleta seletiva, deverá possuir área mínima de 8,00 m² (oito metros quadrados) com largura mínima de 2,00 m (dois metros) com ventilação permanente.

§2º As águas de purificação deverão passar por um completo processo de filtragem e purificação antes de serem devolvidas à rede coletora de esgotos.

§3º O compartimento para a guarda de lixo deverá ter seu acesso facilitado à via pública, localizando-se o mais próximo possível da mesma.

Art. 8º Fica obrigatória à construção de depósito de material de limpeza e de vestiário, este contendo compartimento sanitário e chuveiro para uso de empregados do edifício, conforme o art. 34 do Código de Obras do Município.

Art. 9º As piscinas que não forem de uso privativo das unidades autônomas serão consideradas de uso coletivo e, assim, sujeitas às normas sanitárias estaduais e municipais pertinentes.

Art. 10 Nos recuos de que trata esta lei fica vedado qualquer tipo de edificação, exceto aquelas destinadas às portarias, guaritas e outras cuja função se destinam à segurança dos moradores ou usuários do edifício, podendo as respectivas áreas receber tratamento paisagístico, pergolados e, se for o caso, piscinas, quadras de esportes descobertas, varanda e jardineiras (em balanço) dos apartamentos.

Parágrafo único As varandas e jardineiras em balanço dos apartamentos não poderão ultrapassar a largura de 2,00 m (dois metros), sobre os recuos exigidos nesta lei.

Art. 11 Nos edifícios com destinação de uso não residencial, desde que com divisões não permanentes, a área útil dos pavimentos será correspondente a 90% (noventa por cento) da área do piso.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



Art. 12 A construção de edifícios altos, fora das áreas delimitadas por decreto, conforme prevê o art. 16 desta lei, terá a execução da complementação dos serviços de infra-estrutura implantada pela parte interessada, em convênio de custo, pagamento e projeto técnico com os órgãos públicos, após regular aprovação pelos órgãos municipais competentes.

Art. 13 Os edifícios-garagem deverão possuir parapeitos, grades, balaustradas ou muretas em todos os pavimentos, capazes de suportar empuxos horizontais conforme previstos na NBR 6.120, cap. II, itens 2.215 e 2.216, ou legislação que a suceder. Deverão também obedecer ao disposto no art. 16 desta lei.

Art. 14 Quando da elaboração do projeto de construção de edificações verticalizadas, deverão ser observadas as normas técnicas relativas aos procedimentos para ligação de energia elétrica em tensão primária e secundária de distribuição, estabelecidas pela concessionária de energia elétrica em Pirassununga.

CAPÍTULO III

DOS EDIFÍCIOS ALTOS

Art. 15 A construção de edifícios altos obedecerá aos seguintes requisitos:

I – Área máxima edificável: igual a 6 (seis) vezes a área do terreno;

II – Altura máxima (H_{\max}): igual ao produto do fator 2,5 pela soma da largura da via pública frontal (L) com o recuo frontal do edifício (R), representada pela fórmula

$$H_{\max} = 2,5 (L+R);$$

III – Recuo frontal: igual ou superior a 4,00 m (quatro metros) para vias públicas de largura entre 14 m (catorze metros) e 20 m (vinte metros) e igual ou superior a 6 m (seis metros) para vias públicas com largura superior a 20 m (vinte metros);



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancemet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



IV – Recuos laterais: mínimo de 4 m (quatro metros) ou igual ou superior à altura do edifício (H) dividida por 8 (oito), representado pela fórmula $H/8$.

V – Recuo de fundo: igual ou superior à altura do edifício (H) dividido por 4 (quatro), representado pela fórmula: $H/4$.

Parágrafo único. Para cálculo da área máxima edificável, não se computarão:

I – os pavimentos, quando destinados a garagem;

II – o pavimento térreo, desde que não haja áreas de uso privativo;

III – o último pavimento, quando neste houver somente casa de zelador, casa de máquinas e caixas d'água;

IV – jardineiras e varandas, exceto aquelas destinadas às portarias, guaritas e outras cuja função se destinam à segurança dos moradores ou usuários do edifício.

Art. 16 Para fins de construção de edifícios altos o Executivo Municipal baixará decreto criando zonas próprias para esses fins.

Art. 17 Os edifícios a serem construídos em glebas ou áreas não loteadas, localizadas em avenidas ou em zonas residenciais, obedecerão aos requisitos prescritos em lei específica, devendo seu acesso à via oficial ser feito por meio de via particular de trânsito local, de modo a permitir, no caso de acesso à avenida, a implantação de faixa de desaceleração nesta última.

Art. 18 Os edifícios deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, sem o emprego de manobristas, em quantidade no mínimo igual ao número de unidades autônomas e em razão de suas respectivas áreas úteis.

§1º As vagas de que trata este artigo deverão apresentar área mínima de $12,50 \text{ m}^2$ (doze e meio metros quadrados), com 2,50 m (dois e meio metros) de largura por 5,00 m (cinco metros) de profundidade.

§2º Para efeito de cálculo de vagas de garagem, não serão computadas na área útil as áreas de jardineiras e varandas inclusive aquelas destinadas às portarias, guaritas e outras cuja função se destinam à segurança dos moradores ou usuários do edifício.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



§3º Será obrigatório a destinação de vagas para veículos motorizados de 2 (duas) rodas, além daquelas previstas no *caput* deste artigo. Neste caso, o número de vagas destinadas para esse tipo de veículo deverá ser proporcional ao número de unidades autônomas e ocupará a área restante para essa finalidade.

CAPÍTULO IV

DOS EDIFÍCIOS BAIXOS

Art. 19 Na construção dos edifícios baixos os seguintes recuos deverão ser observados:

I – Frontal: igual ou superior a 4,00 m (quatro metros);

II – Lateral: igual ou superior a 2,00 m (dois metros), desde que haja abertura de janelas na parede correspondente, de acordo com o Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto 12.342/78) ou legislação que a suceder;

III – Fundos: igual ou superior a 2,00 m (dois metros), desde que haja abertura de janelas na parede correspondente, de acordo com o Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto 12.342/78) ou legislação que a preceder;

§1º Poderão ser construídas tantas unidades quantas forem possíveis de edifícios baixos em terreno de meio de quadra, desde que sejam atendidas as exigências previstas nos incisos I, II e III do *caput* deste artigo assim como as regras de iluminação e ventilação e, também, que se reserve espaço de 7,00 m (sete metros) para rua e 2,00 m (dois metros) para calçadas entre as construções e alça de retorno (rotatória) ao final de cada rua.

§2º O recuo lateral em esquina deverá ser igual ou superior a 4,00 m (quatro metros), para a testada principal e igual ou superior a 2,00 m (dois metros) para a testada secundária.

§3º Poderão ser construídas tantas unidades quantas forem possíveis de edifícios baixos em terreno de esquina, desde que sejam atendidas as exigências previstas no parágrafo anterior, além das regras de iluminação e ventilação;



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



§4º Nos casos de construções em terrenos que tenham frente para mais de duas vias públicas, os recuos deverão ser de 4,00 m (quatro metros) para as duas vias opostas e de 2,00 m (dois metros) para as demais.

Art. 20 Os edifícios deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, sem o emprego de manobristas, em quantidade no mínimo igual ao número de unidades autônomas e em razão de suas respectivas áreas úteis.

§1º As vagas de que trata este artigo deverão apresentar área mínima de 12,50 m² (doze e meio metros quadrados), com 2,50 m (dois e meio metros) de largura por 5,00 m (cinco metros) de profundidade.

§2º Para efeito de cálculo de vagas de garagem, não serão computadas na área útil as áreas de jardineiras e varandas inclusive aquelas destinadas às portarias, guaritas e outras cuja função se destinam à segurança dos moradores ou usuários do edifício.

§3º Será obrigatório a destinação de vagas para veículos motorizados de 2 (duas) rodas além daquelas previstas no *caput* deste artigo. Neste caso, o número de vagas destinadas para esse tipo de veículo deverá ser proporcional ao número de unidades autônomas e ocupará a área restante para essa finalidade.

CAPÍTULO V

DAS DIRETRIZES PARA A CONSTRUÇÃO

Art. 21 Antes da elaboração do projeto de construção o interessado poderá solicitar aos órgãos da Municipalidade pertinentes, que certifiquem as diretrizes para o local, apresentando anteprojeto do imóvel com suas principais características e destinação de uso pretendida.

Art. 22 Ouvidos os órgãos responsáveis pelos serviços públicos, a Prefeitura Municipal certificará na planta apresentada os requisitos a que a construção deverá se submeter, a forma e estado dos equipamentos urbanos e, se for o caso, as restrições técnicas e urbanísticas cabíveis.

Art. 23 O prazo de validade das diretrizes será de 120 (cento e vinte) dias, devendo ser expedidas até 20 (vinte) dias úteis de seu protocolamento, sob pena de responsabilidade funcional.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.281

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



Art. 24 O projeto de construção deverá ser aprovado no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, uma vez apresentado com todo seus elementos e requisitos, sob pena de responsabilidade funcional.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25 A construção de edificação verticalizada sem alvará de licença ou em desacordo com o projeto aprovado ensejará notificação escrita e posterior embargo administrativo da obra e sua demolição à custa do construtor, sendo aplicada a este a multa de 1000 UFM'S (Unidade Fiscal do Município), aplicada em dobro na reincidência, respondendo solidariamente pela falta, quando for o caso, o incorporador e o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno.

§1º Constatada a irregularidade, a Prefeitura Municipal imediatamente comunicará o fato ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), fornecendo o nome do responsável técnico da construção, para as sanções cabíveis.

§2º Não providenciada a demolição decorridos 10 (dez) dias úteis a contar da notificação do proprietário da obra, passará a incidir a multa prevista no *caput* deste artigo para cada dia de atraso.

§3º Incidirá em falta funcional grave o servidor do setor de fiscalização competente da Prefeitura Municipal, a quem competir o acompanhamento da obra, que deixar de comunicar de imediato o início irregular de construções verticalizadas.

§4º Igualmente incidirá em falta grave o superior hierárquico que, oficialmente informado de irregularidade em construção de edificação verticalizada, deixar de tomar as providências cabíveis.

Art. 26 O cadastramento fiscal perante a Prefeitura Municipal será concedido mediante a apresentação do certificado de "Habite-se".

Art. 27 Dentro de 30 (trinta) dias da publicação desta lei complementar, o Executivo Municipal a regulamentará, através de decreto.

Art. 28 A presente lei complementar não se aplica aos projetos em tramitação.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 3561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancemet.com.br

Site: www.camarapirassununga.sp.gov.br



Art. 29 Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente no que conflitar com a Lei Complementar nº 008, de 1º de setembro de 1993.

Pirassununga, 05 de abril de 2004.


Jorge Luis Lourenço
Presidente

Publicada na Portaria
Data supra

Roberto Pinto de Campos
Diretor Geral em Exercício
asdba./