

Informa

Boletim Informativo Oficial do Município de Mangaratiba

Ano IX - Nº 426 - Estado do Rio de Janeiro - 27 de Dezembro de 2013 - Secretaria de Comunicação Social - Suplemento Especial

LEI COMPLEMENTAR Nº 027, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2013.
DISPÕE SOBRE AS REGRAS GERAIS E ESPECÍFICAS A SEREM OBEDECIDAS NO PROJETO, LICENCIAMENTO, EXECUÇÃO, MANUTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, DENTRO DOS LIMITES DOS IMÓVEIS; REVOGA A LEI Nº 516, DE 06 DE ABRIL DE 2006, COM AS ALTERAÇÕES ADOTADAS POR LEIS POSTERIORES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MANGARATIBA, faz saber que a Câmara Municipal de Mangaratiba aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art.1º. - Fica aprovado o Código de Obras e Edificações, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização das obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis, no Município de Mangaratiba.

Parágrafo Único - Integram a presente Lei Complementar os Capítulos e Seções do Anexo I e tabelas constantes dos Anexos II e III assim discriminados:

ANEXO I

- 1) OBJETIVOS
- 2) DIREITOS E RESPONSABILIDADES
- 3) DOCUMENTOS PARA CONTROLE DA ATIVIDADE DE OBRAS E EDIFICAÇÕES
- 4) PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS
- 5) PREPARAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS
- 6) PROCEDIMENTOS FISCAIS
- 7) EDIFICAÇÕES EXISTENTES
- 8) USO DAS EDIFICAÇÕES
- 9) COMPONENTES - MATERIAIS, ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E EQUIPAMENTOS
- 10) IMPLANTAÇÃO - VOLUMETRIA, AERAÇÃO E INSOLAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
- 11) COMPARTIMENTOS
- 12) CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA
- 13) ESTACIONAMENTO
- 14) INSTALAÇÕES SANITÁRIAS
- 15) CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E ARMAZENAGEM DE PRODUTOS QUÍMICOS, INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS

16) EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS COMPLEMENTARES

ANEXO II

Tabela de Taxas devidas para o exame e verificação de projetos e construções, fixando as alíquotas, bases de cálculo e período de incidência do fato gerador do tributo.

ANEXO III

Tabela de Multas por desatendimento a disposições do Código de Obras e Edificações, fixando as alíquotas e bases de cálculo em razão do dispositivo infringido.

Art. 2º - Enquadram-se na categoria de especiais os seguintes processos:

- I. Alvará de Alinhamento e Nivelamento;
- II. Alvará de Autorização;
- III. Alvará de Aprovação;
- IV. Alvará de Execução;
- V. Alvará de Funcionamento de Equipamentos;
- VI. Certificado de Conclusão;
- VII. Alvará de Licença para Residências Unifamiliares;
- VIII. Certificado de Mudança de Uso.

Art. 3º- A execução de qualquer obra, em imóvel situado em área urbana ou rural, será permitida pela Prefeitura do Município de Mangaratiba, observado o disposto na Legislação de Obras e Edificações e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único – A execução de obras em imóveis situados em zona rural será submetida à aprovação da municipalidade, ainda que tais imóveis não sejam obrigatoriamente objeto de cadastramento municipal nem sujeitos à incidência do IPTU.

Art. 4º - A execução de qualquer obra, em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público e com decretação de utilidade pública em vigor, será permitida pela Prefeitura do Município de Mangaratiba, a título precário e observado o disposto nesta Lei Complementar e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

Art. 5º - Fica assegurado aos proprietários de imóveis, quando doarem à Prefeitura do Município de Mangaratiba a parcela necessária à

execução de melhoramento público, o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada à área remanescente; nestas condições, a implantação do projeto far-se-á, unicamente, sobre a área remanescente.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º - As taxas para exame e verificação de projetos e construções, fundadas no poder de polícia do Município têm, como fato gerador, o pedido obrigatório de licenciamento.

§ 1º - Considera-se ocorrido o fato gerador no ato do protocolamento dos pedidos de:

- I. Emissão de Ficha Técnica;
- II. Análise de Diretrizes de Projeto;
- III. Apresentação de Comunicação;
- IV. Emissão de Alvará de Alinhamento e Nivelamento;
- V. Emissão de Alvará de Autorização;
- VI. Emissão de Alvará de Aprovação ou Legalização;
- VII. Emissão de Alvará de Execução;
- VIII. Emissão de Alvará de Funcionamento de Equipamentos;
- IX. Emissão de Alvará de Licença para Residências Unifamiliares;
- X. Emissão de Certificado de Mudança de Uso.

§ 2º - Fica adotada a tabela constante do anexo II, para fixação das alíquotas, base de cálculo e ocorrência do fato gerador, correspondentes a cada espécie de pedido.

§ 3º - As taxas deverão ser recolhidas, pelo proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil, possuidor a qualquer título ou por quem efetivar o pedido respectivo, no ato de emissão dos respectivos documentos, integral ou parcialmente, de acordo com as disposições previstas nesta Lei Complementar.

§ 4º - Na omissão total ou parcial do recolhimento de eventual diferença, caberá lançamento de ofício, regularmente notificado o sujeito passivo, com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento ou impugnação administrativa.

§ 5º - Os débitos resultantes do procedimento previsto no parágrafo anterior, não pagos nas épocas próprias, ficarão acrescidos de multas de 20% (vinte por cento) do valor, sujeitos a atualização monetária, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados estes últimos do mês seguinte ao do vencimento, sem prejuízo, quando for o caso, de honorários advocatícios, das custas e demais despesas judiciais, nos termos em que dispuser a legislação municipal pertinente.

Art. 7º - Fica submetida a regime especial de aprovação e tributação a emissão de Alvará de Licença para Residências Unifamiliares, previsto no item 3.10 do anexo I, quando se tratar de edificação de moradia econômica, situadas em locais a serem definidos por ato do Prefeito, bem como a comunicação de pequenas reformas previstas no item 3.3, letra “d”, do anexo I.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta Lei Complementar,

considera-se moradia econômica a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, de caráter popular, com área total não excedente a 70,00m² (setenta metros quadrados) cuja execução não exija cálculo estrutural e que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea ou geminada.

Art. 8º - As construções de moradia econômica poderão gozar de fornecimento gratuito, pela Prefeitura, de projetos de arquitetura e executivo.

Parágrafo único - Mediante convênio, a ser firmado com o órgão de classe dos engenheiros e arquitetos, a Prefeitura poderá ainda fornecer, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado, para o acompanhamento das obras.

Art. 9º - O desatendimento às disposições desta Lei Complementar ensejará os procedimentos fiscalizatórios e aplicação das penalidades pecuniárias previstas no Capítulo 6 do Anexo I e no Anexo III.

Parágrafo único - Independente de eventuais penalidades por desatendimento às disposições desta Lei Complementar, a legalização de edificações erigidas sem as necessárias autorizações, licenças ou alvarás de execução expedidas pela administração pública ensejará a cobrança das taxas em valores cinco (05) vezes superiores aos valores fixados no Anexo III.

Art. 10 - Os prazos fixados pela presente Lei Complementar são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento origem, até o seu dia final, inclusive; quando não houver expediente neste dia, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 11 - Os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, para áreas rurais, bem como os programas habitacionais de interesse social, poderão ser objeto de normas técnicas especiais diversas das adotadas por esta Lei Complementar e apropriadas à finalidade do empreendimento e fixadas por ato do Executivo, merecendo, inclusive, tratamento especial para aprovação e tributação.

Parágrafo Único - São considerados programas habitacionais de interesse social, dentre outros, a reurbanização de favelas, construção de casas populares e construção organizada por mutirões.

Art. 12 - O Executivo, à vista da evolução da técnica e dos costumes, promoverá a constante atualização das prescrições desta Lei Complementar fixando, para isso, os seguintes objetivos:

- a) promoção de avaliações periódicas da legislação, reunindo os resultados dos trabalhos técnicos que serão desenvolvidos no sentido de sua modernização e atualização;
- b) promoção dos remanejamentos e adequações administrativos necessários ao processo de modernização e atualização desta Lei Complementar, inclusive no que se refere à estrutura operacional de fiscalização;
- c) estabelecimento de novos procedimentos, que permitam a reunião do maior número de experiências e informações de entidades e órgãos técnicos externos à Prefeitura;
- d) estabelecimento de rotinas e sistemáticas de consulta a entidades representativas da comunidade.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 13 - Poderá haver opção pelo exame de projetos e execução da obra, integralmente de acordo com a legislação anterior ou, então, totalmente pelas normas da presente Lei Complementar, nos seguintes casos:

- I. De pedidos, protocolados e numerados na Prefeitura até a data de início da vigência desta Lei Complementar, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso dentro dos prazos legais, referentes a licenciamento das construções ou alterações de projetos com alvarás expedidos e ainda não expirados;
- II. De pedidos, ingressados após a data da publicação desta Lei Complementar, de alteração ou modificação de projetos com alvarás expedidos em vigor.

Parágrafo Único - No caso de opção pelo exame de acordo com a legislação anterior, não serão admitidas, seja durante o andamento do pedido referido no item I ou quando já exista licenciamento no caso do item II deste artigo, quaisquer mudanças, alterações ou modificações que impliquem no agravamento das desconformidades ou criação de novas infrações a esta Lei Complementar.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 - O Executivo fixará as Normas Técnicas Oficiais, ou emanadas da autoridade competente, a serem observadas no projeto e execução das edificações, conforme expressamente previsto nas disposições desta Lei Complementar ou sempre que sua aplicação seja conveniente.

Art. 15 – Os interessados que não apresentarem declaração de valor da mão-de-obra construtiva mediante juntada do contrato de construção no ato de protocolamento do pedido, ou cujo valor declarado em contrato seja objeto de impugnação pela administração pública, terão esse valor fixado por arbitramento, para efeito de incidência e cobrança do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, com base no valor corrente de mercado para tais serviços, de acordo com os padrões e valores mínimos previstos na Tabela constante do Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 16 – Os valores de taxas, emolumentos e preços públicos estabelecidos nesta Lei Complementar serão revistos e reajustados anualmente, por ato do Prefeito Municipal, com base no mesmo índice oficial de inflação adotado para corrigir tributos municipais.

Parágrafo único – Ficam mantidas, naquilo que couber e não contrariar o disposto nesta lei, as taxas, preços públicos ou emolumentos previstos no Código Tributário Municipal, referentes aos atos administrativos praticados em decorrência da aplicação desta lei e demais leis correlatas.

Art. 17 – As taxas previstas para análise e expedição de Alvará de Aprovação e para o Alvará de Execução, calculadas por m2 (metro quadrado) ou fração, poderão sofrer descontos de 10% (dez por cento) até 50%

(cinquenta por cento) em relação aos valores fixados nesta Lei Complementar, proporcionais à área de construção prevista, padrão construtivo e prazo de pagamento, na forma de regulamento, tratando-se de projetos de edificações multifamiliares ou de uso comercial ou industrial com área de construção superior a 2.000,00m2 (dois mil metros quadrados).

Parágrafo único – Em qualquer caso, as taxas, emolumentos e preços públicos referentes aos atos previstos nesta Lei Complementar poderão ser pagos parceladamente, em até 6 (seis) vezes, na forma disposta em regulamento.

Art. 18 - Esta Lei Complementar entrará em na data de sua publicação.

Art. 19 - Revogam-se as disposições em contrário e, em especial, a Lei Complementar nº 516, de 06 de abril de 2006 e legislação modificativa posterior.

Mangaratiba, 16 de dezembro de 2013.

Evandro Bertino Jorge
Prefeito

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE MANGARATIBA **ÍNDICE DE CAPÍTULOS E SEÇÕES**

1 - OBJETIVOS

- 1.1-Conceitos
- 1.2-Siglas e Abreviaturas

2 - DIREITOS E RESPONSABILIDADES

- 2.1-Do Município
- 2.2-Do Proprietário
- 2.3-Do Possuidor
- 2.4-Do Profissional

3 - DOCUMENTOS PARA CONTROLE DA ATIVIDADE DE OBRAS E EDIFICAÇÕES.

- 3.1-Ficha Técnica
- 3.2-Diretrizes de Projeto
- 3.3-Comunicação
- 3.4-Alvará de Alinhamento e Nivelamento
- 3.5-Alvará de Autorização
- 3.6-Alvará de Aprovação
- 3.7-Alvará de Execução
- 3.8-Alvará de Funcionamento de Equipamentos
- 3.9-Certificado de Conclusão
- 3.10-Alvará de Licença para Residências Unifamiliares
- 3.11-Certificado de Mudança de Uso

4 - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

- 4.1-Análise dos Processos
- 4.2-Prazos para Despacho
- 4.3-Prazo para Retirada de Documento
- 4.4-Processos Especiais

5 - PREPARAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS

- 5.1-Canteiro de Obras
- 5.2-Fechamento do Canteiro de Obras
- 5.3-Plataforma de Segurança e Vedação Externa das Obras

6 - PROCEDIMENTOS FISCAIS

- 6.1-Verificação da Regularidade da Obra
- 6.2-Verificação da Estabilidade, Segurança e Salubridade da Edificação
- 6.3-Penalidades
- 7 - EDIFICAÇÕES EXISTENTES**
 - 7.1-Reformas
 - 7.2-Reconstruções
- 8 - USO DAS EDIFICAÇÕES**
 - 8.1-Habitação
 - 8.2-Comércio e Serviço
 - 8.3-Prestação de Serviços de Saúde
 - 8.4-Prestação de Serviços de Educação
 - 8.5-Prestação de Serviços de Hospedagem
 - 8.6-Prestação de Serviços Automotivos
 - 8.7-Indústrias, Oficinas e Depósitos
 - 8.8-Locais de Reunião
 - 8.9-Prática de Exercício Físico ou Esporte
 - 8.10-Atividades e Serviços de Caráter Especial
 - 8.11-Atividades Temporárias
 - 8.12-Uso Misto
- 9 - COMPONENTES - MATERIAIS, ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E EQUIPAMENTOS**
 - 9.1-Desempenho
 - 9.2-Componentes Básicos
 - 9.3-Instalações Prediais
 - 9.4-Equipamentos Mecânicos
 - 9.5-Elevadores de Passageiros
 - 9.6-Edificações de Madeira
- 10 - IMPLANTAÇÃO, VOLUMETRIA, AERAÇÃO E INSOLAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**
 - 10.1-Condições Gerais de Implantação e de Fechamento de Terrenos Edificados
 - 10.2-Dispositivos para Atendimento da Aeração e Insolação
 - 10.3-Classificação dos Volumes de uma Edificação
 - 10.4-Aeração e Insolação do Volume Inferior “Vi”
 - 10.5-Aeração do Volume Superior “Vs.”
 - 10.6-Aeração Induzida
 - 10.7-Aeração e Insolação Alternativas
 - 10.8-Ajustes da Faixa Livre “A”
 - 10.9-Mobiliário
 - 10.10-Saliências e Obras Complementares
 - 10.11-Obras Junto a Represas, Lagos e Cursos D’água
 - 10.12-Movimento de Terra
- 11 - COMPARTIMENTOS**
 - 11.1-Classificação e Dimensionamento
 - 11.2-Aberturas (portas e janelas)
- 12 - CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA**
 - 12.1-Normas Gerais
 - 12.2-Espaços de Circulação
 - 12.3-Escadas
 - 12.4-Rampas

- 12.5-Potencial de Risco
- 12.6-Lotação das Edificações
- 12.7-Dimensionamento dos Espaços de Circulação Coletiva
- 12.8-Disposição de Escadas e Saídas
- 12.9-Espaços de Circulação Protegidos
- 12.10-Condições Construtivas Especiais
- 12.11-Sistemas de Segurança
- 13 - ESTACIONAMENTO**
 - 13.1-Acesso
 - 13.2-Circulação
 - 13.3-Espaços de Manobra e Estacionamento
- 14 - INSTALAÇÕES SANITÁRIAS**
 - 14.1-Quantificação
 - 14.2-Dimensionamento
- 15 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E ARMAZENAGEM DE PRODUTOS QUÍMICOS, INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS**
- 16 - EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS COMPLEMENTARES**
 - 16.1-Habitação
 - 16.2-Prestação de Serviços de Educação
 - 16.3-Indústrias, Oficinas e Depósitos
 - 16.4-Locais de Reunião
 - 16.5-Atividades e Serviços Públicos do Caráter Especial
 - 16.6-Atividades Temporárias

CAPÍTULO 1

1- OBJETIVOS

Este Código disciplina, no Município de Mangaratiba, os procedimentos administrativos e executivos, e as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, sem prejuízo do disposto nas legislações estadual e federal pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

1.1-CONCEITOS

Para efeito de aplicação deste Código, ficam assim conceituados os termos:
ANDAR: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

ÁREA EDIFICADA: área total coberta de uma edificação.

ÁTICO: parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d’água e circulação vertical.

COROAMENTO: elemento de vedação que envolve o ático.

DEMOLIÇÃO: total derrubamento de uma edificação; a demolição parcial ou o total derrubamento de um bloco de um conjunto de edificações caracteriza-se como reforma.

EDIFICAÇÃO: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.

EDIFICAÇÃO PERMANENTE: aquela de caráter duradouro.

EDIFICAÇÃO TRANSITÓRIA: aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte.

EQUIPAMENTO: elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta integrando-se.

EQUIPAMENTO PERMANENTE: aquele de caráter duradouro.

EQUIPAMENTO TRANSITÓRIO: aquele de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte.

JIRAU: mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento.

MEZANINO: pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois andares.

MOBILIÁRIO: elemento construtivo não enquadrável como edificação ou equipamento.

MOVIMENTO DE TERRA: modificação do perfil do terreno que implicar em alteração topográfica superior a 1,00m (um metro) de desnível ou a 1.000,00m³ (mil metros cúbicos) de volume, ou em terrenos pantanosos ou alagadiços.

MURO DE ARRIMO: muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00m (um metro).

OBRA: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

OBRA COMPLEMENTAR: edificação secundária, ou parte da edificação que, funcionalmente, complemente a atividade desenvolvida no imóvel.

OBRA EMERGENCIAL: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

PAVIMENTO: plano de piso.

PEÇA DESCRITIVA: texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.

PEÇA GRÁFICA: representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra.

PERFIL DO TERRENO: situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade.

PERFIL ORIGINAL DO TERRENO: aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos disponíveis ou do arruamento aprovado, anteriores à elaboração do projeto.

PISO DRENANTE: aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua superfície por metro quadrado.

REFORMA: obra que implicar em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação vertical, volumetria.

PEQUENA REFORMA: reforma com ou sem mudança de uso na qual não haja supressão ou acréscimo de área, ou alterações que infrinjam as legislações edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo.

RECONSTRUÇÃO: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores.

REPARO: obra ou serviço destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

RESTAURO OU RESTAURAÇÃO: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

SALIÊNCIA: elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro.

1.2-SIGLAS E ABREVIATURAS

Para efeito de citação neste Código, as seguintes entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas:

COE: Código de Obras e Edificações

LPUOS: Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

NT: Norma Técnica

NTO: Norma Técnica Oficial (registrada na ABNT)

PMM: Prefeitura Municipal de Mangaratiba

2- DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Este Capítulo trata dos direitos e responsabilidades do Município, do proprietário ou do possuidor de imóveis, e dos profissionais atuantes em projeto e construção, observadas as disposições desta Lei Complementar e legislação complementar.

2.1-DO MUNICÍPIO

Visando exclusivamente a observância das prescrições edilícias do Município, da LPUOS e legislação correlata pertinente, a PREFEITURA DE MANGARATIBA licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, execução ou utilização.

2.2-DO PROPRIETÁRIO

Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

2.2.1 - É direito do proprietário do imóvel neste promover e executar obras, mediante prévio conhecimento e consentimento da PREFEITURA DE MANGARATIBA, respeitados o direito de vizinhança, as prescrições desta Lei Complementar e a legislação municipal correlata.

2.2.2 - O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei Complementar e legislação municipal correlata, assegurando-se-lhes todas as informações cadastradas na PREFEITURA DE MANGARATIBA relativas ao seu imóvel.

2.2.3 - A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste COE dependerá, quando for o caso, da apresentação do Título de Propriedade registrado no Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da PREFEITURA DE MANGARATIBA, em reconhecimento do direito de propriedade.

2.3-DO POSSUIDOR

Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto da obra.

2.3.1 - Para os efeitos desta Lei Complementar, é direito do possuidor requerer, perante a PREFEITURA DE MANGARATIBA,

Ficha Técnica, Diretrizes de Projeto, Comunicação de serviços ou ocorrências que não impliquem em alteração física do imóvel, e Alvarás de Alinhamento e Nivelamento, bem como o Alvará de Licença previsto no item 3.10, tratando-se de moradia econômica, como tal definida no parágrafo único do artigo 7º. da Lei que institui este código.

2.3.2 - Poderá o possuidor exercer o direito previsto no item anterior, desde que detenha qualquer dos seguintes documentos:

- a) contrato, com autorização expressa do proprietário;
- b) compromisso de compra e venda, devidamente registrado no Registro de Imóveis;
- c) contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- d) certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor “ad usucapionem” com ou sem justo título ou ação em andamento ou com justificação judicial de posse, ou ainda quando apresentar recibo de compra e venda ou cessão de direitos subscrita por 3 (três) testemunhas com firma reconhecida e comprovação de residência na localidade há mais de 5 (cinco) anos, reconhecendo-o como ocupante do imóvel.

2.3.2.1-Quando o contrato apresentado não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e a área do imóvel, será exigida a certidão do Registro Imobiliário.

2.3.2.2-Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da PREFEITURA DE MANGARATIBA, do direito de propriedade sobre o imóvel.

2.3.2.3-O possuidor ou o proprietário que autorizar a obra ou serviço será responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei Complementar e legislação municipal correlata, assegurando-se-lhes todas as informações cadastradas na PREFEITURA DE MANGARATIBA relativas ao imóvel.

2.4-DO PROFISSIONAL

Profissional habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.

2.4.1 - É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da PREFEITURA DE MANGARATIBA, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não o exija.

2.4.2 - O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como Autor ou como Dirigente Técnico da Obra, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolamento do pedido da licença ou do início dos trabalhos no imóvel.

2.4.2.1-Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerado Autor o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

2.4.2.2-Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerado Dirigente Técnico da Obra o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado na PREFEITURA DE MANGARATIBA e observância das N.T.O.

2.4.3-Será comunicado ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé, ou direção de obra sem os documentos exigidos pela PREFEITURA DE MANGARATIBA.

2.4.4-É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

2.4.4.1-Quando a baixa e a assunção ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

2.4.4.2-A PREFEITURA DE MANGARATIBA se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração em projeto.

3- DOCUMENTOS PARA CONTROLE DA ATIVIDADE DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Mediante requerimento padronizado ou formalização de processo e, pagas as taxas devidas, a PREFEITURA DE MANGARATIBA fornecerá dados ou consentirá na execução e implantação de obras e serviços, através da emissão de:

- a) Ficha Técnica;
- b) Diretrizes de Projeto;
- c) Comunicação;
- d) Alvará de Alinhamento e Nivelamento;
- e) Alvará de Autorização;
- f) Alvará de Aprovação;
- g) Alvará de Execução;
- h) Alvará de Funcionamento de Equipamentos;
- i) Certificado de Conclusão;
- j) Alvará de Licença para Residências Unifamiliares;
- k) Certificado de Mudança de Uso.

3.1-FICHA TÉCNICA

Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a PREFEITURA DE MANGARATIBA emitirá Ficha Técnica do imóvel, da qual constarão informações relativas ao uso e ocupação do solo, a incidência de melhoramentos urbanísticos e demais dados cadastrais disponíveis.

3.1.1-A Ficha Técnica prescreverá em 90 (noventa) dias a contar da data do despacho para sua emissão, garantido ao requerente o direito de solicitar

análise de Diretrizes de Projeto, Alvará de Aprovação e Alvará de Licença para Residências Unifamiliares conforme a legislação vigente à época do protocolamento do pedido de Ficha Técnica, caso ocorra nesse período alteração da legislação e desde que a nova Lei Complementar não disponha de modo contrário.

3.2-DIRETRIZES DE PROJETO

Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a PREFEITURA DE MANGARATIBA analisará Diretrizes de Projeto em etapa anterior a seu desenvolvimento total e oportuno pedido de aprovação.

3.2.1-As peças gráficas do pedido, devidamente avalizadas por profissional habilitado deverão conter elementos que possibilitem a análise da implantação, movimento de terra, volumetria, Aeração, previsão de vagas de estacionamento, índices urbanísticos e áreas da edificação a ser projetada.

3.2.2-A aceitação do Projeto de Diretrizes terá validade de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do despacho de sua emissão, garantido ao requerente, o direito de solicitar Alvará de Aprovação ou Alvará de Licença para Residências Unifamiliares conforme a legislação vigente à época do protocolamento do pedido de Diretrizes, caso ocorra nesse período alteração da legislação e desde que a nova Lei Complementar não disponha de modo contrário.

3.3-COMUNICAÇÃO

Em função da natureza do serviço ou obra a serem executados, ou ocorrência a ser notificada dependerão, obrigatoriamente, de Comunicação prévia à PREFEITURA DE MANGARATIBA:

- a) execução de restauro em edificações tombadas ou preservadas, desde que obtida a prévia aprovação dos órgãos competentes;
- b) execução de reparos externos em edificações com mais de dois andares;
- c) execução de reparos externos em fachadas situadas no alinhamento;
- d) execução de pequenas reformas;
- e) execução de obras emergenciais;
- f) execução de muros e gradis nas divisas do lote;
- g) início de serviços que objetivem a suspensão de embargo de obra licenciada;
- h) início, paralisação e reinício de obras para efeito de comprovação da validade do Alvará de Execução;
- i) implantação de mobiliário;
- j) transferência, substituição, baixa e assunção de responsabilidade profissional.

3.3.1-A comunicação será apresentada em requerimento padronizado, avalizada por profissional habilitado quando a natureza do serviço ou obra assim o exigir, e instruída com peças gráficas, descritivas ou outras julgadas necessárias para sua aceitação.

3.3.2-A comunicação terá eficácia a partir da aceitação, cessando imediatamente sua validade se:

- a) constatado desvirtuamento do objeto da comunicação, adotando-se, então, as medidas fiscais cabíveis;
- b) não iniciados os serviços, objeto da comunicação, 90 (noventa) dias após a aceitação, quando enquadradas nas letras “a”, “b”, “c”, “f” e “i”.

3.4-ALVARÁ DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a PREFEITURA DE MANGARATIBA emitirá Alvará de Alinhamento e Nivelamento.

3.4.1-O pedido de Alvará de Alinhamento e Nivelamento será instruído com documento de propriedade para verificação da confrontação do imóvel com o logradouro público; não sendo possível tal verificação através do documento de propriedade, será exigida a apresentação de levantamento topográfico que permita a exata localização do lote na quadra.

3.4.2-O Alvará de Alinhamento e Nivelamento somente perderá sua validade quando houver alteração do alinhamento do logradouro, aprovada por Lei.

3.5-ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO

Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a PREFEITURA DE MANGARATIBA concederá, a título precário, Alvará de Autorização, o qual poderá ser cancelado a qualquer tempo quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial, ou quando a PREFEITURA DE MANGARATIBA não tiver interesse na sua manutenção ou renovação. Dependerão obrigatoriamente de Alvará de Autorização:

- a) implantação e/ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- b) implantação e/ou utilização de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- c) implantação e/ou utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- d) avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- e) utilização temporária de edificação, licenciada para uso diverso do pretendido;
- f) transporte de terra ou entulho.

3.5.1-O pedido de Alvará de Autorização será instruído com peças descritivas e gráficas, e será devidamente avalizado por profissional habilitado quando a natureza da obra ou serviço assim o exigir, dependendo sua renovação de recolhimento semestral das taxas devidas.

3.6-ALVARÁ DE APROVAÇÃO

Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, a PREFEITURA DE MANGARATIBA emitirá Alvará de Aprovação para:

- a) movimento de terra;
- b) muro de arrimo;
- c) edificação nova;
- d) construção de deck, cais, pier ou atracadouro;
- e) reforma;
- f) aprovação de equipamento;
- g) sistema de segurança.

3.6.1-Um único Alvará de Aprovação poderá abranger a aprovação de mais de um dos tipos de projetos elencados no “caput” desta Seção.

3.6.2-O pedido de Alvará de Aprovação será instruído com:

- a) documentação referente ao imóvel, contendo dados que permitam sua caracterização e a análise do projeto, inclusive nos aspectos relativos à LPUOS;

b) peças gráficas e descritivas que permitam a perfeita compreensão e análise do projeto, em especial quanto ao atendimento das condições mínimas previstas nesta Lei Complementar e na LPUOS;

c) apresentação de levantamento topográfico para verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário.

3.6.2.1-Somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico. Quando, dentro deste limite, a área real apurada for superior à área do título de propriedade, os índices relativos à LPUOS serão observados em relação aos dados constantes do título.

3.6.2.2-Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante do documento de propriedade e a apurada no levantamento topográfico, poderá ser emitido o Alvará de Aprovação, ficando a emissão do Alvará de Execução condicionada à apresentação de escritura re-ratificada.

3.6.3-Quando a obra for constituída por conjunto de edificações cujos projetos foram elaborados por diferentes profissionais, estes responderão solidariamente apenas pela implantação do conjunto.

3.6.4-O Alvará de Aprovação prescreverá em 1 (um) ano a contar da data do despacho de deferimento do pedido, podendo ser prorrogado por iguais períodos, desde que o projeto atenda à legislação em vigor na ocasião dos pedidos de prorrogação.

3.6.4.1-Quando se tratar de edificação constituída por um conjunto de mais de 1 (um) bloco isolado ou cujo sistema estrutural permita esta caracterização, o prazo do Alvará de Aprovação será dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos.

3.6.4.2-A revalidação do Alvará de Aprovação não será necessária quando houver Alvará de Execução em vigor.

3.6.4.3-O prazo do Alvará de Aprovação ficará suspenso mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva, durante os impedimentos a seguir mencionados:

- a) existência de pendência judicial;
- b) calamidade pública;
- c) declaração de utilidade pública ou interesse social;
- d) pendência de processo de tombamento.

3.6.5-Poderão ser emitidos diversos Alvarás de Aprovação de projeto para um mesmo imóvel enquanto não for requerida a emissão de Alvará de Execução.

3.6.6-O Alvará de Aprovação poderá, enquanto vigente o Alvará de Execução, receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados, ou a aprovação de projeto modificativo em decorrência de alteração do projeto original.

3.6.6.1-O prazo dos Alvarás de Aprovação e de Execução ficará suspenso durante o período de aprovação de projeto modificativo.

3.6.7-O Alvará de Aprovação, enquanto vigente poderá a qualquer

tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- a) revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b) cassado, juntamente com o Alvará de Execução, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- c) anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

3.7-ALVARÁ DE EXECUÇÃO

Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário do imóvel, a PREFEITURA DE MANGARATIBA emitirá Alvará de Execução, indispensável à execução de:

- a) movimento de terra;
- b) muro de arrimo;
- c) edificação nova;
- d) construção de cais, pier ou atracadouro
- e) demolição total;
- f) reforma;
- g) reconstrução;
- h) instalação de equipamentos;
- i) sistema de segurança.

3.7.1-Um único Alvará de Execução poderá abranger o licenciamento de mais de um tipo de serviço ou obra elencados no “caput” desta seção. Quando houver mais de um Alvará de Aprovação em vigor será concedido Alvará de Execução para um único projeto aprovado.

3.7.2-Os pedidos de Alvará de Execução, excetuados aqueles para demolição total e reconstrução, serão instruídos com:

- a) título de propriedade;
- b) projeto aprovado, devidamente avalizado pelo Dirigente Técnico da Obra;
- c) Alvará de Aprovação;

3.7.2.1-Quando se tratar de demolição total serão instruídos com título de propriedade e, ainda, em se tratando de prédio com mais de 2 (dois) andares, aval do Dirigente Técnico da Obra.

3.7.2.2-Quando se tratar de reconstrução serão instruídos com:

- a) título de propriedade;
- b) laudo técnico de sinistros;
- c) documentos comprovantes da regularidade da obra sinistrada;
- d) peças descritivas, devidamente avalizadas pelo Dirigente Técnico da Obra.

3.7.3-O Alvará de Execução poderá ser requerido concomitantemente ao Alvará de Aprovação e seus prazos correrão a partir da data do despacho de deferimento do pedido.

3.7.4-Quando o Alvará de Execução for destinado ao licenciamento de um conjunto de serviços ou obras a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, dele constará a área de atuação de cada um.

3.7.5-Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, observado o prazo de vigência do Alvará de Aprovação.

3.7.6-Durante a vigência do Alvará de Execução somente serão

permitidas alterações nas obras mediante prévia aprovação de projeto modificativo.

3.7.7-No expediente que originou o Alvará de Execução, será comunicado, pelo Dirigente Técnico da Obra, o andamento das obras ou serviços durante suas etapas, até a total conclusão, quando será requerida a expedição do Certificado de Conclusão.

3.7.8 – Em nenhuma hipótese será concedido Alvará de Execução para unidade autônoma, constante de projeto de construção multifamiliar.

3.7.7.1-Serão consideradas etapas da obra a conclusão:

- a) do sistema estrutural da fundação;
- b) da superestrutura da edificação, excluído o ático.

3.7.8-O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a movimento de terra prescreverá em 1 (um) ano a contar da data do despacho de deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido, por iguais períodos.

3.7.9-Para os demais casos, o Alvará de Execução prescreverá em 2 (dois) anos a contar da data do despacho de deferimento do pedido, se não for devidamente comunicada a conclusão do sistema estrutural de fundação.

3.7.9.1-Concluído o sistema estrutural de fundação, o Alvará de Execução prescreverá em 1 (um) ano se não forem devidamente protocolados comunicados que comprovem o andamento das obras.

3.7.9.2-Concluída a superestrutura da edificação, o Alvará de Execução não mais prescreverá.

3.7.9.3-Poderá ser revogado, atendendo a relevante interesse público, o Alvará de Execução de edificação cuja obra permanecer paralisada por um período superior a 5 (cinco) anos.

3.7.10-Quando se tratar de um conjunto de edificações, ou de uma edificação cujo sistema estrutural permita a execução em etapas, o Alvará de Execução prescreverá:

- a) a)em 2 (dois) anos a contar da data do despacho de deferimento do pedido, desde que não tenha sido concluído o sistema estrutural de fundação de, pelo menos, um dos blocos;
- b) b)em 1 (um) ano se não forem devidamente protocolados comunicados que comprovem o andamento das obras do bloco já iniciado ou a conclusão do sistema estrutural de fundação de outros blocos.

3.7.10.1-Concluída a superestrutura de um bloco, o Alvará de Execução não mais prescreverá para este bloco.

3.7.11-O prazo do Alvará de Execução ficará suspenso mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva, durante os impedimentos a seguir mencionados:

- a) existência de pendência judicial;
- b) calamidade pública;
- c) decretação de utilidade pública ou interesse social;
- d) pendência de processo de tombamento.

3.7.12-Durante a vigência do Alvará de Aprovação, desde que as

obras não tenham sido iniciadas, novo Alvará de Execução poderá ser emitido para outro projeto aprovado cancelando-se, então, o Alvará de Execução anterior.

3.7.13-As obras paralisadas e com Alvará de Execução prescrito, poderão ser reiniciadas após reexame do projeto e revalidação simultânea dos Alvarás de Aprovação e Execução, desde que esteja atendida a legislação em vigor por ocasião da concessão da nova licença.

3.7.13.1-Poderá ser aceita, caso a caso e a critério da PREFEITURA DE MANGARATIBA, a continuação de obras paralisadas e parcialmente executadas desde que:

- a) não se agrave eventual desconformidade com esta Lei Complementar e a LPUOS no que diz respeito às condições de higiene e salubridade da edificação, e índices de ocupação e aproveitamento;
- b) a edificação for utilizada para uso admitido na zona pela LPUOS;
- c) a edificação for adaptada às normas de segurança.

3.7.14-O Alvará de Execução, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados e execução de projeto modificativo.

3.7.15-O Alvará de Execução, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- a) revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b) cassado, juntamente com o Alvará de Aprovação, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- c) anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição

3.8-ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS

Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, devidamente assistido por Profissional habilitado, a PREFEITURA DE MANGARATIBA emitirá Alvará de Funcionamento de Equipamentos, inclusive para aqueles integrantes do Sistema de Segurança.

3.8.1-O Alvará de Funcionamento de Equipamentos terá validade de 1 (um) ano a contar da data do despacho de sua emissão.

3.8.2-Os pedidos de revalidação de Alvará de Funcionamento serão obrigatórios e formulados anualmente.

3.8.3-O Alvará de Funcionamento de Equipamentos poderá ser requerido concomitantemente ao Certificado de Conclusão.

3.9-CERTIFICADO DE CONCLUSÃO OU “HABITE-SE”

Mediante requerimento no expediente que originou o Alvará de Execução, e a pedido do proprietário, devidamente assistido pelo Dirigente Técnico da Obra, a PREFEITURA DE MANGARATIBA expedirá Certificado de Conclusão quando da conclusão de obra ou serviço para a qual seja obrigatória emissão de Alvará de Execução ou Alvará de Licença para residências unifamiliares.

3.9.1-Poderão ser concedidos Certificados de Conclusão de Edificação em caráter parcial, se a parte concluída atender, para o uso a que se destina, as exigências mínimas previstas nesta Lei Complementar e na LPUOS.

3.9.2- Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada.

3.9.3- A expedição de Certificado de Conclusão depende da prévia solução de multas porventura incidentes sobre a obra.

3.9.4- A expedição de Certificado de Conclusão para edificação tratada no item 9.3.4. depende da execução do sistema de armazenamento, tratamento e destinação de esgoto.

3.10-ALVARÁ DE LICENÇA PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

Por opção do proprietário, devidamente assistido por profissional habilitado, poderá ser requerida a emissão de Alvará de Licença para Residências Unifamiliares, como procedimento alternativo àqueles previstos nas seções 3.6 (Alvará de Aprovação), e 3.7 (Alvará de Execução).

3.10.1- O requerimento deverá ser instruído com:

- a) título de propriedade do imóvel ou compromisso de compra e venda;
- b) peça gráfica que demonstre a implantação, movimento de terra, volumetria, índices urbanísticos e áreas da edificação a ser projetada;
- c) levantamento topográfico para verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário.

3.10.1.1- As disposições internas dos compartimentos, suas dimensões e função serão de total responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário.

3.10.1.2- Somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e a área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento. Quando, em virtude desta divergência, a área real apurada for superior à área do título de propriedade, os índices relativos a LPUOS serão observados em relação aos dados constantes do título.

3.10.2- O Alvará de Licença para Residências Unifamiliares prescreverá, se não iniciada a obra, após 3 (três) anos a contar da data do despacho do requerimento, ou após 2 (dois) anos de comprovada paralisação da obra, podendo ser prorrogado por iguais períodos desde que o projeto atenda à legislação em vigor na ocasião do pedido de prorrogação.

3.10.2.1- Para os efeitos do disposto neste item caracteriza-se o início de obras pela conclusão do sistema estrutural de fundação.

3.10.2.2- Concluída a cobertura, o Alvará de Licença para Residências Unifamiliares não mais prescreverá.

3.10.3- O prazo do Alvará de Licença para Residências Unifamiliares ficará suspenso mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva, durante os impedimentos a seguir mencionados:

- a) existência de pendência judicial;
- b) calamidade pública;
- c) decretação de utilidade pública ou interesse social;

d) pendência de processo de tombamento.

3.10.4- O Alvará de Licença para Residências Unifamiliares poderá, enquanto vigente, receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados constantes da peça gráfica aprovada ou a aprovação de projeto modificativo em decorrência de alteração do projeto original.

3.10.4.1- O prazo de Alvará de Licença para Residências Unifamiliares ficará suspenso durante o período de aprovação de projeto modificativo.

3.10.5- O Alvará de Licença para residências Unifamiliares, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo mediante ato da autoridade competente, ser:

- a) revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b) cassado, em caso de desvirtuamento por parte do interessado, da licença concedida;
- c) anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

3.10.6- Concluída a obra, será o evento comunicado à PREFEITURA DE MANGARATIBA pelo proprietário e pelo Dirigente Técnico da Obra.

3.10.6.1- Poderão ser aceitas pequenas alterações que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes da peça gráfica aprovada e as observadas na obra executada.

3.10.6.2- A aceitação de obra concluída será objeto de aditamento ao Alvará de Licença para Residências Unifamiliares, após prévia solução de multas porventura incidentes sobre a obra.

3.10.6.3- A aceitação de obra concluída para edificação tratada no item 9.3.4. dependerá da execução do sistema de armazenamento, tratamento e destinação de esgoto.

3.11-CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO

Mediante procedimento administrativo, e a pedido do proprietário do imóvel, a PREFEITURA DE MANGARATIBA emitirá Certificado de Mudança de Uso para as edificações existentes que, atendida a LPUOS, e sem necessidade de alteração física do imóvel, venham a ter seu uso alterado.

3.11.1- O requerimento será instruído com:

- a) peças gráficas que representem a edificação existente, com sua nova utilização e com o novo destino de seus compartimentos;
- b) documento que comprove a regularidade da edificação.

3.11.2- A expedição de Certificado de Mudança de Uso dependerá de prévia solução de multas porventura incidentes sobre a obra.

4-PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Os requerimentos serão instruídos pelo interessado e analisados frente a legislação Municipal, conforme a natureza do pedido, observadas as normas edilícias emanadas da PREFEITURA DE MANGARATIBA, em especial as prescrições desta Lei Complementar e da LPUOS, sem prejuízo da observância, por parte do Autor de Projeto, das disposições estaduais e federais pertinentes.

4.1-ANÁLISE DOS PROCESSOS

Em um único processo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel, e anexados também os eventuais pedidos de Reconsideração ou Recurso.

4.1.1-Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitarem de complementação da documentação exigida por Lei Complementar ou esclarecimentos, serão objeto de comunicados (“comunique-se”) para que as falhas sejam sanadas.

4.1.1.1-Os pedidos serão indeferidos caso não atendido o “comunique-se” em 30 (trinta) dias a contar da data da chamada.

4.1.2-O prazo para formalização de pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de 30 (trinta) dias, a contar da data do despacho de indeferimento.

4.1.2.1-Para os processos relativos a pedido de concessão de Certificado de Conclusão, o prazo ficará dilatado para 60 (sessenta) dias.

4.2- PRAZOS PARA DESPACHO

O prazo para despacho não poderá exceder a 90 (noventa) dias, inclusive nos pedidos relativos a reconsideração de despacho ou recurso.

4.2.1-O curso desse prazo ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em “comunique-se”.

4.2.2-Prazos menores poderão ser fixados por ato do Executivo.

4.2.3-Escoado o prazo para decisão de processo de Alvará de Aprovação, poderá ser requerido Alvará de Execução. Decorridos 30 (trinta) dias deste requerimento, sem decisão no processo de Alvará de Aprovação, a obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e profissionais envolvidos a eventual adequação da obra às posturas municipais.

4.2.4-Escoado o prazo para decisão do processo relativo a emissão de Certificado de Conclusão, a obra poderá ser utilizada a título precário, não se responsabilizando a PREFEITURA DE MANGARATIBA por qualquer evento decorrente de falta de segurança ou salubridade.

4.3- PRAZO PARA RETIRADA DE DOCUMENTO

O prazo para retirada de documento será de 30 (trinta) dias a contar da data da publicação do despacho de deferimento, após os quais o processo será arquivado por abandono, sem prejuízo da cobrança de taxas devidas.

4.4- PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

Poderão ser objeto de regulamentação, por ato do Executivo, os procedimentos e prazos diferenciados para exame de processos relativos ao licenciamento de:

- a) edifícios públicos da administração direta;
- b) habitações de interesse social;
- c) edificações geradoras de tráfego ou de impacto ambiental;
- d) serviços ou obras que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.

5- PREPARAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS

A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às N.T.O. e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades

e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.

5.1- CANTEIRO DE OBRAS

O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como alojamento, escritório de campo, depósitos, estande de vendas e outros.

5.1.1-Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, conforme legislação municipal vigente, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem sobre o logradouro.

5.1.2-Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, e outras instalações de interesse público.

5.2- FECHAMENTO DO CANTEIRO DE OBRAS

Para todas as construções, excetuadas as residências unifamiliares, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

5.2.1-Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante emissão de Alvará de Autorização, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

5.2.1.1-Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional, e a critério da PREFEITURA DE MANGARATIBA, desviar-se o trânsito de pedestres para parte protegida do leito carroçável.

5.2.1.2-Enquanto os serviços da obra se desenvolverem a altura superior a 4,00m (quatro metros) do passeio, o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura para proteção de pedestres, com pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

5.2.2.2-Concluídos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

5.3- PLATAFORMAS DE SEGURANÇA E VEDAÇÃO EXTERNA DAS OBRAS

Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:

- a) plataformas de segurança a cada 8,00m (oito metros) ou 3 (três) pavimentos;
- b) vedação externa que a envolva totalmente.

6- PROCEDIMENTOS FISCAIS

Toda obra deverá ser vistoriada pela PREFEITURA DE MANGARATIBA, devendo o servidor municipal incumbido desta atividade ter garantido livre acesso ao local.

6.1-VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA

Deverá ser mantido no local da obra o documento que comprove a regularidade da atividade edilícia em execução, sob pena de intimação e autuação, nos termos desta Lei Complementar e legislação pertinente.

6.1.1-Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desatendimento de quaisquer das disposições desta Lei Complementar, o proprietário ou possuidor e o Dirigente Técnico da Obra serão intimados e autuados, ficando as obras embargadas.

6.1.1.1-O prazo máximo para o início das providências tendentes à solução das irregularidades apontadas será de 10 (dez) dias.

6.1.1.2-Durante o embargo só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações.

6.1.1.3-Em se tratando de obra aceita, autorizada ou licenciada pela PMM, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

6.1.1.4-Em se tratando de obra sem o documento que comprove a regularidade da atividade, o embargo somente cessará após o cumprimento de todas as seguintes condições:

- a) eliminação de eventuais divergências da obra em relação às condições indicadas, autorizadas ou licenciadas;
- b) pagamento das multas impostas;
- c) aceitação de comunicação, ou expedição da autorização ou alvará de execução.

6.1.1.5-Decorrido o prazo assinado, a Prefeitura, nos 5 (cinco) dias subsequentes vistoriará a obra e, se constatada resistência ao embargo, deverá o funcionário encarregado da vistoria:

- a) expedir novo auto de infração e aplicar multas diárias até que a regularização da obra seja comunicada, e verificada pela Prefeitura em prazo de 5 (cinco) dias contados a partir da comunicação, à repartição competente;
- b) requisitar força policial, requerendo a imediata abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência, previsto no Código Penal, bem como para as medidas judiciais cabíveis.

6.1.1.6-A resistência ao embargo ensejará ao profissional responsável pela obra, também, a aplicação da multa diária prevista.

6.1.1.7-Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se resistência ao embargo a continuação dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação.

6.1.2-Lavrado o auto de flagrante policial e aberto o respectivo inquérito será o processo encaminhado para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência das multas, no caso de continuação das irregularidades.

6.1.3-O servidor municipal que lavrar o auto de infração, por ocasião

da abertura do inquérito policial, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

6.1.4-Não serão objeto de regularização as edificações que, em razão da infrigência à legislação edilícia, sejam objeto de ação judicial, bem como não poderão ser anistiadas as multas aplicadas em razão das irregularidades da obra.

6.2-VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DA EDIFICAÇÃO

Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança e salubridade de uma edificação, serão o proprietário ou o possuidor intimados a promover, nos termos da lei, o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, devendo a Prefeitura, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao prazo assinado na intimação, vistoriar a obra a fim de constatar a regularidade exigida.

6.2.1-No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, o do seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis.

6.2.1.1-O não cumprimento da intimação, para a regularização necessária ou interdição, implicará na responsabilização exclusiva do intimado, eximindo-se a PMM de responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

6.2.2-Durante a interdição somente será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

6.2.3-Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o funcionário encarregado da vistoria:

- a) expedir auto de infração e aplicar multas diárias ao infrator até serem adotadas as medidas exigidas;
- b) requisitar força policial, requerendo imediatamente abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como para adoção das medidas judiciais cabíveis.

6.2.4-Lavrado o auto de flagrante policial e aberto o respectivo inquérito será o processo encaminhado para as providências de ajuizamento da ação cabível, sem prejuízo da incidência das multas, no caso de continuação das irregularidades.

6.2.5-O atendimento da intimação não desobriga o proprietário ou o possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena da aplicação das sanções cabíveis.

6.2.6-Não sendo atendida a intimação, estando o proprietário ou o possuidor autuado e multado, os serviços, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, poderão ser executados pela PREFEITURA DE MANGARATIBA e cobrados em dobro do proprietário ou do possuidor, com correção monetária, sem prejuízo da aplicação das multas e honorários profissionais cabíveis.

6.2.7-Independentemente de intimação e assistido por profissional

habilitado, o proprietário ou possuidor de imóvel que constatar perigo de ruína ou contaminação, poderá dar início imediato às obras de emergência, comunicando por escrito à PREFEITURA DE MANGARATIBA, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

6.2.7.1-Comunicada a execução dos serviços, a PMM, vistoriando o imóvel objeto da comunicação, verificará a veracidade da necessidade de execução de obras emergenciais.

6.2.8-O servidor municipal que lavrar o auto de infração, na ocasião da abertura do inquérito policial, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

6.3-PENALIDADES

A inobservância de qualquer disposição legal ensejará a lavratura do competente auto de infração e multa, com notificação simultânea do infrator para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, pagar ou apresentar defesa à autoridade competente sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição como dívida ativa.

6.3.1-A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento ou, ainda, por edital, nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou não localização do notificado.

6.3.2-Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso e o dirigente técnico responsável pela execução das obras.

6.3.3-Respondem também pelo proprietário os seus sucessores a qualquer título e o possuidor do imóvel.

6.3.4-Nos casos de estar prevista multa ao proprietário e ao dirigente técnico a responsabilidades é solidária, considerando-se ambos infratores.

6.3.5-Do despacho decisório que desacolher a defesa, a ser publicado no Órgão de Publicação dos Atos Oficiais do Município, caberá um único recurso, com efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da notificação, à autoridade superior à notificante, mediante prévio depósito do valor da multa discutida.

6.3.6-As pendências administrativas ou judiciais referentes à imposição das multas estabelecidas nesta Lei Complementar suspenderão, apenas provisoriamente, a inscrição e a cobrança da dívida correspondente.

6.3.7-Quando prevista a reaplicação de multas, será admitida defesa desde que consubstanciada em comunicação de regularização da situação.

6.3.8-As multas administrativas impostas na conformidade da presente Lei Complementar, não pagas nas épocas próprias, ficam sujeitas à atualização monetária e acrescidas de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados do mês seguinte ao do vencimento, sem prejuízo, quando for o caso, dos honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, nos termos em que dispuser a legislação municipal pertinente.

6.3.8.1-O valor do depósito, se devolvido por terem sido julgados procedentes reclamações, recursos ou medidas judiciais, será atualizado monetariamente, de conformidade com o que dispuser a legislação municipal pertinente.

6.3.9-A aplicação das multas pecuniárias, estabelecidas nesta Lei Complementar, não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a administração pública, previstos na legislação penal.

6.3.10-A execução de obra ou serviço sem o devido licenciamento ou em desacordo com o mesmo constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na tabela constante do Anexo III desta Lei Complementar.

6.3.10.1-As multas serão aplicadas ao proprietário ou ao possuidor pelo valor indicado na tabela, cabendo ao Dirigente Técnico da Obra, se houver, multa no valor de 80% (oitenta por cento) dos valores anteriormente referidos.

6.3.10.2-A autuação de residências unifamiliares se fará através do item 7 da tabela constante do Anexo III desta Lei Complementar.

6.3.10.3-A reincidência da infração gerará a aplicação das penalidades de forma progressiva, a ser fixada por regulamentação própria.

6.3.11-As penalidades por inobservância às disposições desta Lei Complementar, referentes a imóveis de valor artístico ou histórico preservados, a serem preservados, ou ainda àqueles que, em razão do gabarito de altura e recuos são necessários à preservação da volumetria do entorno, poderão atingir até 10 (dez) vezes o estipulado na tabela constante do Anexo III.

6.3.12-Na aplicação dos dispositivos previstos nas seções 6.1 e 6.3 do presente Capítulo às moradias econômicas, os prazos serão dilatados até o triplo do prazo previsto, e o valor das multas será reduzido em 50% (cinquenta por cento) do valor devido.

7- EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Uma edificação será considerada regularmente existente ainda que sua área edificada seja inferior, igual, ou superior até 5% (cinco por cento) à constante do documento utilizado para comprovação de sua regularidade.

7.1-REFORMAS

A edificação regularmente existente poderá ser reformada desde que a edificação resultante não crie nem agrave eventual desconformidade com esta Lei Complementar ou com a LPUOS.

7.1.1-A edificação existente irregular, no todo ou em parte, que atenda ao disposto nesta Lei Complementar e na LPUOS, poderá ser regularizada e reformada, expedindo-se Certificado de Conclusão para a área a ser regularizada e Alvará de Aprovação para a reforma pretendida.

7.1.2-A edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda na parte irregular ao disposto nesta Lei Complementar ou na LPUOS, poderá ser reformada desde que seja prevista supressão da infração.

7.1.3-Nas edificações a serem reformadas com mudança de uso e em comprovada existência regular em período de 10 (dez) anos, poderão

ser aceitas, para a parte existente e a critério da PREFEITURA DE MANGARATIBA, soluções que, por implicações de caráter estrutural, não atendam integralmente às disposições previstas nesta Lei Complementar ou na LPUOS relativas a dimensões e recuos, desde que não comprometam a salubridade nem acarretem redução da segurança.

7.1.4-Edificações com soluções alternativas de proteção contra incêndios, aceitas pela PREFEITURA DE MANGARATIBA, serão consideradas “conformes”, nos termos deste COE.

7.2-RECONSTRUÇÕES

A edificação regular poderá ser reconstruída, no todo ou em parte, dependendo de sua conformidade com esta Lei Complementar e a LPUOS.

7.2.1-A reconstrução de qualquer edificação, caso se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, será enquadrada como reforma.

7.2.2-A reconstrução de edificação que abrigava uso instalado irregularmente, só será permitida se:

- a) for destinada a uso permitido na zona, e
- b) adaptar-se às disposições de segurança.

7.2.4-A PREFEITURA DE MANGARATIBA poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores, de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar ou na LPOUS que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

7.2.5-A reconstrução, ampliação ou reforma de prédios situados nos núcleos centrais de aglomerados existentes há mais de 50 (cinquenta) anos poderá manter as características e definições, existentes e já consolidadas, de taxa de ocupação, alinhamento e recuo, inclusive em relação a imóveis lindeiros.

8-USO DAS EDIFICAÇÕES

Para efeito das disposições constantes desta Lei Complementar, as edificações agrupar-se-ão conforme sua finalidade se assemelhar, no todo ou em parte, a uma ou mais das atividades aqui previstas.

8.1-HABITAÇÃO

Destinadas à moradia de caráter permanente, podendo ser unifamiliar, multifamiliar ou coletiva incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) casas;
- b) prédios de apartamentos;
- c) pensionatos;
- d) moradias de religiosos ou estudantes;
- e) orfanatos e asilos.

8.2-COMÉRCIO E SERVIÇO

Destinadas à comercialização de mercadorias ou prestação de serviços administrativos ou pessoais incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) venda de mercadorias em geral;
- b) venda e consumo de alimentos e bebidas;
- c) venda de bens ou serviços;
- d) instituições financeiras;
- e) escritórios administrativos, técnicos, consultórios ou de administração pública;
- f) serviços de limpeza, manutenção ou reparo;

- g) manufatura em escala artesanal;
- h) tratamento estético ou institutos de beleza.

8.3-PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SAÚDE.

Destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) clínicas médica, odontológica, radiológica ou de recuperação física ou mental;
- b) ambulatórios;
- c) prontos-socorros;
- d) postos de saúde ou puericultura;
- e) hospitais ou casas de saúde;
- f) bancos de sangue ou laboratórios de análises.

8.4-PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Destinadas à prestação de serviços de educação e ensino em geral incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) creches, escolas maternas ou pré-escolas;
- b) ensino de primeiro e segundo grau;
- c) cursos supletivos, de madureza ou preparatórios;
- d) ensino técnico profissionalizante;
- e) ensino superior ou pós-graduação;
- f) cursos livres.

8.5-PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

Destinadas à prestação de serviços de hospedagem ou moradia de caráter transitório incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) resorts, hotéis, hotéis-residência e motéis;
- b) pensões, hospedarias e albergues.

8.6-PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AUTOMOTIVOS

Destinadas à prestação de serviços de guarda, abastecimento, limpeza, manutenção ou reparo, com ou sem comercialização de produtos incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) estacionamentos ou edifícios-garagem;
- b) postos de abastecimento, lavagem ou serviços;
- c) oficinas mecânicas;
- d) venda de acessórios com serviços destinados à sua instalação;
- e) concessionárias de veículos;
- f) garagem de caminhões ou ônibus.

8.7-INDÚSTRIAS, OFICINAS E DEPÓSITOS

Destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) pedreiras ou areais;
- b) beneficiamento de Lei Complementarte;
- c) serrarias, carpintarias ou marcenarias;
- d) serralherias;
- e) gráficas e tipografias;
- f) tecelagem e confecção;
- g) químicos e farmacêuticos;
- h) matadouros e frigoríficos;

- i) beneficiamento de borracha natural ou sintética;
- j) aparelhos elétricos ou eletrônicos;
- k) veículos e máquinas;
- l) estocagem de mercadorias, com ou sem comercialização.
- m) terminal particular de carga.

8.8-LOCAIS DE REUNIÃO

Destinadas a abrigar eventos geradores de público incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) cinemas, auditórios, teatros ou salas de concerto;
- b) templos religiosos;
- c) salões de festas ou danças;
- d) ginásios ou estádios;
- e) recintos para exposições ou Lei Complementarões;
- f) museus.

8.9-PRÁTICA DE EXERCÍCIO FÍSICO OU ESPORTE

Destinadas à prática de atividade física ou lazer incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) clubes esportivos ou recreativos;
- b) academias de natação, ginástica ou dança;
- c) recintos para competições.

8.10-ATIVIDADES E SERVIÇOS DE CARÁTER ESPECIAL

Destinados a atividades específicas, não enquadráveis nas demais seções deste Capítulo incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) delegacias;
- b) casas de detenção;
- c) quartéis;
- d) terminais de carga ou passageiros;
- e) velórios ou cemitérios;
- f) parques públicos;
- g) centros de pesquisa médico-científico;
- h) sistema de transporte de massa, de média e grande capacidade;
- i) torres de transmissão.

8.11-ATIVIDADES TEMPORÁRIAS

Destinadas a abrigar determinadas atividades, seja por períodos restritos de tempo, seja em edificações de caráter transitório incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- a) circos ou parques de diversões;
- b) bancas de jornais ou quiosques promocionais;
- c) caixas automáticas.

8.12-USO MISTO

A implantação em uma edificação de mais de uma atividade, caracterizando uso misto, estará condicionada a LPUOS e a esta Lei Complementar, em especial no que se refere a espaços destinados a circulação e segurança.

8.12.1-A atividade “estacionamento” somente será aceita, juntamente com outra atividade, desde que não seja reduzido o número mínimo de vagas exigido para a atividade principal.

8.12.2-Em indústrias, oficinas e depósitos será permitida a comercialização de produtos fabricados ou depositados no próprio estabelecimento.

8.12.3-Nas atividades temporárias será permitido uso misto, desde que sejam estabelecidos, pelo Executivo, os tipos de acesso a serem

utilizados em cada caso.

9-COMPONENTES - MATERIAIS, ELEMENTOS CONSTRUTIVOS, E EQUIPAMENTOS

Além do atendimento às disposições desta Lei Complementar, os componentes das edificações deverão atender às especificações constantes das N.T.O., mesmo quando sua instalação não seja obrigatória por esta Lei Complementar.

9.1-DESEMPENHO

O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos deverão assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, garantindo desempenho, no mínimo, similar aos padrões estabelecidos neste Código.

9.1.1-O desempenho obtido pelo emprego de componentes, em especial daqueles ainda não consagrados pelo uso, bem como quando em utilizações diversas das habituais, será de inteira responsabilidade do Profissional que os tenha especificado ou adotado.

9.1.2-A PREFEITURA DE MANGARATIBA poderá desaconselhar o emprego de componentes considerados inadequados, que possam vir a comprometer o desempenho desejável, bem como referendar a utilização daqueles cuja qualidade seja notável.

9.1.3-As edificações deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso por pessoas idosas ou portadoras de deficiências, nos termos da Lei Complementar Orgânica do Município de Mangaratiba.

9.1.4-As edificações deverão observar os princípios básicos de conforto, higiene e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

9.1.4.1-Visando o controle da proliferação de zoonoses, os componentes das edificações, bem como instalações e equipamentos, deverão dispor de condições que impeçam o acesso e alojamento de animais transmissores de moléstias, observadas as Normas específicas emanadas do órgão municipal competente.

9.2-COMPONENTES BÁSICOS

Os componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e cobertura, deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte do edifício, de acordo com as N.T.O., especificados e dimensionados por Profissional habilitado.

9.2.1-As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

9.2.2-A parede que estiver em contato direto com o solo, ou aquela integrante de fachada voltada para o quadrante sul, deverão ser impermeabilizadas.

9.2.3-As paredes dos andares acima do solo, que não forem vedados por paredes perimetrais, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda, com altura mínima de 0,90m (noventa centímetros) resistente a impactos e pressão.

9.2.4- Quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, a estrutura de cobertura de cada unidade autônoma será independente, devendo a parede divisória entre as unidades chegar até a face inferior da telha.

9.3-INSTALAÇÕES PREDIAIS

A execução de instalações prediais, tais como, as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, pára-raios, telefone, gás e guarda de lixo observarão, em especial, as N.T.O.

9.3.1- Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização sob o passeio à rede coletora própria, de acordo com as Normas emanadas do órgão competente.

9.3.2- As edificações deverão dispor de instalação permanente de gás combustível.

9.3.2.1- Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente, assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo as N.T. da autoridade competente.

9.3.2.2- O armazenamento de recipientes de gás deverá preferencialmente estar fora das edificações, em ambiente exclusivo dotado de aberturas para ventilação permanente.

9.3.3- Visando o controle da proliferação de zoonoses, os abrigos destinados à guarda de lixo deverão ser executados de acordo com as Normas emanadas do órgão municipal competente, ficando proibida a instalação de tubos de queda de lixo.

9.3.3.1- Excetuadas as residências, qualquer edificação com mais de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto ao logradouro.

9.3.4- As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora pública deverão ser providas de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as N.T.O.

9.3.4.1- O projeto do sistema será apresentado quando da solicitação de Alvará de Aprovação de edificações novas ou de Alvará de Licença para Residências Unifamiliares.

9.4-EQUIPAMENTOS MECÂNICOS

Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

9.4.1- Os guindastes, pontes-rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00m (três metros) no trecho em que ocorrer tal situação.

9.4.2- As balanças para pesagem de veículos poderão se situar em qualquer posição no imóvel, inclusive nas faixas de recuos previstos

pela LPUOS.

9.4.3- Os equipamentos mecânicos, independentemente do porte, não serão considerados como área edificada.

9.4.4- Incluem-se nas disposições do item 9.4 os aparelhos de transporte vertical de carga ou passageiros situados no imóvel.

9.5-ELEVADORES DE PASSAGEIROS

Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.

9.5.1- Deverão ser servidas por elevador de passageiros as edificações com mais de cinco andares e/ou que apresentem desnível, entre o pavimento do último andar e o pavimento do andar inferior - incluídos pavimentos destinados a estacionamento - superior a 12,00m (doze metros) observadas as seguintes condições:

- a) no mínimo um elevador, em edificações até dez andares e/ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);
- b) no mínimo dois elevadores, em edificações com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

9.5.1.1- No cômputo dos andares e no cálculo do desnível não serão considerados o ático, o pavimento de cobertura, os andares destinados à zeladoria ou de uso privativo de andar contíguo.

9.5.2- Todos os andares deverão ser servidos, obrigatoriamente, pelo mínimo de elevadores determinado nesta Seção.

9.5.3- Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiências físicas, o único ou pelo menos um dos elevadores deverá:

- a) estar situado em local a eles acessível;
- b) estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- c) ter cabine com dimensões internas mínimas de 1,10m (um metro e dez centímetros) por 1,40m (um metro e quarenta centímetros);
- d) ter porta com vão de 0,80m (oitenta centímetros);
- e) servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas portadoras de deficiências físicas.

9.5.3.1- Será indispensável a instalação de elevador em edificações que possuírem mais de um pavimento e população superior a 600 (seiscentas) pessoas, e que não possuam rampas para atendimento da circulação vertical.

9.5.4- A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

9.5.5- Os espaços de circulação fronteiros às portas dos elevadores, em qualquer andar, deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

9.5.6- O hall de acesso a, no mínimo, um elevador deverá ser interligado à circulação vertical da edificação por espaço de circulação coletiva, podendo os demais elevadores ter esta interligação garantida por espaço de circulação privativa.

9.5.6.1- A interligação por espaço de circulação privativa será dispensada se o elevador que serve ao hall considerado for dotado de sistema de segurança que garanta sua movimentação mesmo em caso de pane no sistema ou falta

de energia elétrica.

9.6-EDIFICAÇÕES DE MADEIRA

As edificações que possuem estrutura e vedação em madeira deverão garantir padrão de desempenho correspondente ao estabelecido nas seções deste Capítulo, quanto ao isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

9.6.1-A resistência ao fogo deverá ser otimizada, através de tratamento adequado, para retardamento da combustão.

9.6.2-Os componentes da edificação, quando próximos a fontes geradoras de fogo ou calor, deverão ser revestidos de material incombustível.

9.6.3-As edificações de madeira ficarão condicionadas aos seguintes parâmetros:

- a) máximo de 2 (dois) andares;
- b) altura máxima de 8m (oito metros);
- c) afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de qualquer ponto das divisas ou outra edificação;
- d) afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) de outra edificação de madeira.

9.6.3.1-Estes parâmetros poderão ser alterados por solução que, comprovadamente, garanta a segurança dos usuários da edificação e seu entorno.

10-IMPLANTAÇÃO, VOLUMETRIA, AERAÇÃO E INSOLAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

A implantação de qualquer edificação no lote, além do atendimento às disposições previstas na LPUOS, dos afastamentos em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações, deverá respeitar as normas previstas nesta Lei Complementar, visando assegurar a qualidade de vida das edificações vizinhas, bem como a higiene e salubridade dos seus compartimentos.

10.1-CONDIÇÕES GERAIS DE IMPLANTAÇÃO E DE FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS.

As condições gerais, constantes desta Seção, serão aplicadas sem prejuízo das demais disposições desta Lei Complementar.

10.1.1-As edificações, obras complementares ou mobiliário situadas em loteamentos ou condomínios aprovados após a publicação desta Lei Complementar, que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionadas, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00m (três metros) no trecho em que ocorrer tal situação.

10.1.1.1-O disposto neste item não se aplicará às edificações situadas em áreas sujeitas a diretrizes urbanísticas próprias ou operações urbanas, para as quais haja dispensa da observância dos recuos previstos pela LPUOS.

10.1.1.2-Os anteparos verticais, gradis, muros, alambrados e assemelhados, que apresentarem superfície vazada uniformemente distribuída inferior a 80% (oitenta por cento) de sua superfície total, serão incluídos no cálculo da altura, tratada neste item.

10.1.2-Para os terrenos edificados será facultativa a construção de muro de fecho em suas divisas.

10.1.2.1-Quando executados, os muros terão altura máxima de:

- a) 5,00m (cinco metros) no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento;
- b) 3,00m (três metros) no máximo, quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os de arrimo que terão altura compatível com o desnível de terra.

10.1.2.2-Os anteparos verticais que possuem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 80% (oitenta por cento) não terão limite de altura.

10.1.3-Nos cruzamentos dos logradouros públicos deverá ser previsto canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), normal à bisetriz do ângulo formado pelo prolongamento dos alinhamentos, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.

10.1.3.1-Em zonas sujeitas a diretrizes urbanísticas próprias, para as quais haja dispensa da observância dos recuos previstos na LPUOS, será admitido o avanço sobre o canto chanfrado da parte da edificação que se situar a altura superior a 3,00m (três metros) do passeio.

10.1.4-Em observância ao disposto no Código Civil, deverá haver reserva de espaço para passagem de canalização de águas provenientes de lotes a montante, exigência esta extensível a canalizações de esgoto.

10.1.5-As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

- a) reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno livre de pavimentação ou construção;
- b) construção de reservatório ligado a sistema de drenagem.
- c) Utilização de piso constituído de material permeável ou com assentamento que permita permeabilidade, vedada a utilização de concreto betuminoso asfáltico ou similar;

10.1.5.1-Na hipótese de utilização de piso drenante para atendimento à letra “a”, apenas sua área efetivamente vazada será considerada como livre de pavimentação.

10.2-DISPOSITIVOS PARA ATENDIMENTO DA AERAÇÃO E INSOLAÇÃO

Observados os mínimos previstos nesta Lei Complementar, a aeração e a insolação naturais poderão ser proporcionadas por:

- a) recuos obrigatórios previstos na LPUOS;
- b) áreas livres internas do lote;
- c) espaço dos logradouros;
- d) faixa livre de aeração “A”;
- e) aeração induzida;
- f) alternativa natural que comprovadamente garanta desempenho, no mínimo, similar ao obtido quando atendidas apenas as disposições gerais desta Lei Complementar.

10.2.1-As reentrâncias em fachadas, com largura igual ou superior a uma vez e meia sua profundidade, serão integradas ao espaço de aeração e insolação lindeiro.

10.2.2-As aberturas destinadas à aeração e insolação dos compartimentos deverão estar voltadas para os espaços de aeração e insolação correspondentes.

10.3-CLASSIFICAÇÃO DOS VOLUMES DE UMA EDIFICAÇÃO

O gabarito máximo permitido para construções de qualquer tipo é de 12 (doze) pavimentos, incluídos garagens e coberturas, com área total máxima construída equivalente a 5 vezes a área total do terreno, observada a Taxa de Ocupação máxima permitida para o local. Os afastamentos são os definidos neste lei e os previstos na LPUOS.

10.3.1 – A lei poderá fixar gabarito inferior, de conformidade com o zoneamento municipal, observadas as condições de adensamento, topografia, preservação paisagística e possibilidade de tratamento de efluentes previstos para o local.

10.4-AERAÇÃO E INSOLAÇÃO DO VOLUME INFERIOR“Vi”

Para compartimentos situados até o 3º pavimento serão suficientes a aeração e insolação naturais proporcionadas pelos seguintes espaços:

- espaços constituídos pelos recuos obrigatórios previstos na LPUOS;
- espaço livre dos logradouros públicos, quando a LPUOS admitir a implantação de edificações no alinhamento;
- espaços livres internos ao lote, que possuírem área mínima de 3,00m² (três metros quadrados) e largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

10.4.1-Nos loteamentos e condomínios aprovados até a data de publicação desta Lei Complementar poderão ser permitidas construções multifamiliares geminadas de até 3 (três) pavimentos com testada individual não inferior a 4,00m (quatro metros) e previsão de pelo menos 1 (uma) vaga de garagem para cada unidade, respeitados o alinhamento, a taxa de ocupação mínima de 80 % (oitenta por cento) por unidade e recuos mínimos previstos na LPOUS.

10.5-AERAÇÃO DO VOLUME SUPERIOR “Vs”

O volume da edificação acima de 3 pavimentos, independentemente da existência de aberturas, deverá ser contornado por uma faixa livre, destinada à aeração da edificação e do seu entorno.

10.5.1-A faixa livre (A), cujo valor será expresso em metros, poderá ser escalonada e deverá ser dimensionada de acordo com a fórmula:

$$A = 1,50 + (N \times 0,10),$$

respeitado o afastamento frontal de 3,00m (três metros), onde “N” é o número de andares, contados sempre a partir do piso do andar térreo, até o andar considerado, inclusive.

10.5.1.1-O coroamento das edificações, as chaminés e torres em geral isoladas ou não, e as caixas d’água isoladas, deverão observar a faixa livre “A”.

10.5.2-A faixa livre “A” não poderá ultrapassar as divisas do lote, nem poderá interferir com as faixas livres “A” de outras edificações do mesmo lote.

10.5.2.1-Será admitido o avanço de até 20% (vinte por cento) da largura da faixa livre “A” sobre o logradouro público, em até 1/3 (um terço) da largura deste, desde que

igual porcentagem seja acrescida à faixa livre “A” oposta, caracterizando o deslocamento da edificação em direção ao logradouro.

10.5.3-A faixa livre “A” não poderá ser reduzida ou desatendida quando da aplicação de soluções alternativas de aeração e insolação.

10.6-AERAÇÃO INDUZIDA

Os compartimentos que não necessitem de aeração e insolação naturais poderão ter sua aeração proporcionada por:

- poço de aeração descoberto;
- duto de exaustão vertical;
- duto de exaustão horizontal;
- meios mecânicos.

10.6.1-O poço de aeração descoberto deverá ter:

- área mínima Ap obtida pela fórmula:

$$Ap = 4 + 0,40 (Hp - 9),$$

respeitada a área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados) onde “Hp” é a altura total das paredes que contornam o poço, não sendo admitido escalonamento;

- relação mínima de 2:3 entre os lados.

10.6.2-O duto de exaustão vertical deverá ter:

- área mínima “Ad” obtida pela fórmula:

$$Ad = 0,06m \times Hd,$$

respeitada a área mínima de 1,00m² (um metros quadrado) onde “Hd” é a altura total do duto, não sendo admitido escalonamento;

- seção transversal capaz de conter um círculo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro;
- tomada de ar exterior em sua base, diretamente para andar aberto ou para duto horizontal com dimensões não inferiores à metade das exigidas para o duto vertical, e saída de ar situada 1,00m (um metro) no mínimo, acima da cobertura, contígua ao duto.

10.6.3-O duto de exaustão horizontal deverá ter:

- área mínima de 0,25m² (vinte e cinco decímetros quadrados) observada a dimensão mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros);
- comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) quando houver uma única comunicação direta para o exterior;
- comprimento máximo de 15,00m (quinze metros) quando possibilitar ventilação cruzada pela existência, em faces opostas, de comunicações diretas para o exterior.

10.6.4-Os meios mecânicos deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação do ar, de acordo com as N.T.O., salvo exigência maior fixada por legislação específica.

10.7-AERAÇÃO E INSOLAÇÃO ALTERNATIVAS

Poderão ser propostas soluções alternativas, visando a aeração e a insolação das edificações, desde que respeitada a faixa livre “A” e comprovada a garantia de desempenho, no mínimo similar ao obtido quando atendidas as disposições desta Lei Complementar, através de elementos gráficos ou elucidativos.

10.9.1-O disposto nesta seção não se aplica aos compartimentos de que trata o item 11.1.1. do capítulo 11.

10.8-AJUSTES DA FAIXA LIVRE “A”

Para a implantação de edificações em áreas sujeitas a diretrizes urbanísticas próprias, ou operações urbanas, para as quais haja expressa dispensa da observância dos recuos previstos pela LPUOS, será igualmente dispensado o atendimento à faixa livre de aeração e insolação “A”.

10.8.1-As condições de aeração e insolação naturais previstas nesta Lei Complementar poderão ser aceitas de forma diversa pela PREFEITURA DE MANGARATIBA quando esta vier a elaborar plano de revitalização, reurbanização, ou intervenção em áreas urbanas de especial interesse social.

10.9-MOBILIÁRIO

A implantação e a execução de mobiliário em edificação ficarão sujeitas às normas e parâmetros deste Capítulo, de acordo com sua função e tipo, conforme tabela a seguir:

TABELA 10.9-MOBILIÁRIO

MOBILIÁRIO	DIMENSÕES MÁXIMAS
Alojamento para Animais	Área: 3,00m ² Comprimento e largura: 2,00m Atura: 3,00m
Abrigo ou Telheiro sem Vedação Lateral em pelo menos 50% do Perímetro	Área: 3,00m ² Comprimento e largura: 2,00m Atura: 3,00m
Estufas, Quiosques e Viveiro de Plantas	Área: 9,00m ² Comprimento e largura: 3,00m Atura: 3,00m Área: 9,00m ²
Guaritas e Módulos Pré-Fabricados	Comprimento e largura: 3,00m Altura: 3,00m
Churrasqueiras e Dutos de Lareira	Área: 1,50m ² Comprimento e largura: 1,50m
Jirau	Área: 3,00m ²
Pérgula	Ocupação: 30% da área do compartimento Área das nervuras: até 15% da área do conjunto. Relação de 1:2 entre altura da nervura e parte vazada. Área das colunas de sustentação: até 20% da área do conjunto
Abrigos para Medidores, Brinquedos e Equipamentos Infantís, Caixas d’água enterradas, Espelhos d’água e Piscinas, Poços e Fossas.	Sem restrição

10.9.1-O mobiliário, respeitados os parâmetros fixados na tabela 10.9, não será considerado área edificada para fins de observância dos índices e recuos estabelecidos pela LPUOS.

10.9.1-Quando ultrapassar qualquer parâmetro fixado na tabela 10.9, será considerado no todo como edificação ou

andar para efeito desta Lei Complementar e LPUOS.

10.9.2-Nenhum mobiliário poderá obstruir os acessos e circulação de pessoas e veículos, nem as áreas destinadas a aeração e insolação das edificações.

10.9.2.1-As pérgulas situadas no volume “Vi” poderão ocupar os espaços destinados à aeração e insolação.

10.9.3-Quando implantadas no volume “Vs”, deverão obedecer os recuos da LPUOS e as faixas e espaços para aeração e insolação determinados por esta Lei Complementar.

10.9.4-Qualquer outro tipo de mobiliário não relacionado na tabela 10.9 ficará sujeito a licenciamento.

10.10-SALIÊNCIAS E OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO

A implantação e a execução de saliências e obras complementares à edificação ficarão sujeitas às normas deste Capítulo e aos parâmetros desta seção, conforme as tabelas seguintes:

TABELA 10.10.1-SALIÊNCIAS

SALIÊNCIAS	PODERÃO AVANÇAR SOBRE:			DIMENSÕES MÁXIMAS DO AUMENTO
	Passeio Público (1)	Recuos LPUOS (2)	Faixas “A”, “I” (3)	
Aba Horizontal e Vertical, Brise, Viga, Pilar, Jardineira e Floreira, Ornato e Ornamento	0,40m	Até 10%	Até 10%	0,40m
Beiral da Cobertura	0,40m	Até 50%	Até 10%	1,50m
Marquise (não sobreposta)	Até 50% (4)	Até 50%	Até 10%	-x-
Balcão e Terraço Aberto (sem caixilho)	0,40m	Até 20%	Até 10%	Projeção até 10% da área ocupada no lote

NOTAS:

- 1) acima de 3,00m (três metros) do nível do passeio, não podendo interferir nas instalações públicas.
- 2) estabelecidos pela LPUOS e não os adotados em projeto.
- 3) inclusive o poço de aeração descoberto.
- 4) não se aplica às ruas de pedestres ficando a critério da PREFEITURA DE MANGARATIBA a análise caso a caso.

TABELA 10.10.2- OBRAS COMPLEMENTARES

Obras Complementares	PODERÃO AVANÇAR SOBRE		DIMENSÕES MÁXIMAS	
	Passeio Público (1)	Recuos LPUOS	Área (M ²)	Comprimento ou Largura
Abrigo para Auto Caixas Eletrônicos	Não	Sim	15,00	Compr.: 6,00

Abrigo para Portão	0,40m	Sim	-x-	Larg.: 1,00
Abrigo de Porta, Abrigo para Lixo	Não	Sim	3,00	Compr.: 2,00
Casa de Máquinas Isoladas	Não	Sim	3,00	Compr.: 2,00
Abrigo de Gás (Cilindros de GLP)	Não	Sim	(2)	-x-
Cabine de Força	Não	Sim	(3)	-x-
Caixa D'água Elevada, Chaminés e Torres Isoladas	Não	Não	-x-	-x-
Bilheteria	Não	Sim	9,00	Compr.: 3,00
Portaria	Não	Exceto Lateral	30,00	-x-
Passagem Coberta de Pedestre sem Vedação Lateral	Não	Exceto Lateral	-x-	Larg.: 3,00

NOTAS:

- 1) Acima de 3,00m (três metros) do nível do passeio.
- 2) Área útil máxima de:
0,60m²/unidade até 20 unidades e,
0,30m²/unidade acima de 20 unidades.
- 3) Dimensões de acordo com as exigências da concessionária.

10.10.3-O elemento que ultrapassar qualquer limite das tabelas 10.12.1 e 10.12.2 será considerado no todo para efeito de observância dos índices estabelecidos pela LPUOS e por esta Lei Complementar.
10.10.4-A execução isolada ou em conjunto dos elementos denominados como saliências e obras complementares poderá, desde que respeitados estritamente os parâmetros fixados na tabela, ocupar no máximo a porcentagem "P" da área livre de terreno, a ser obtida pela fórmula:

$$P = \frac{5 \sqrt{s}}{s} \times 100$$

onde "S" é a área total do terreno.

10.10.4.1-A área que exceder a porcentagem "P" da área livre do lote será considerada para o cálculo dos índices previstos na LPUOS.

10.10.5-As abas horizontais ou verticais, brises, pilares, vigas, jardineiras, floreiras, ornatos, ornamentos e beirais da cobertura, desde que respeitados estritamente os parâmetros da tabela, não serão considerados como área edificada para os fins desta Lei Complementar.

10.11-OBRAS JUNTO A REPRESAS, LAGOS E CURSOS D'ÁGUA

A execução de qualquer tipo de obra, em área urbana consolidada, junto a represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias ou canalizações será permitida somente após devidamente demonstrados os cuidados a serem adotados, visando em especial a proteção contra inundações e garantia do livre escoamento das águas.

10.11.1-Deverão ser observados recuos, de forma a constituir faixa não-edificável, nas seguintes situações:

- a) para galeria ou canalização existente com largura igual ou

inferior a 1,00m (um metro), de 2,00m (dois metros) a contar de suas faces externas;

- b) para galeria ou canalização existente com largura superior a 1,00m (um metro), de uma vez e meia a largura da benfeitoria, observado o mínimo de 3,00m (três metros) a contar de suas faces externas;
- c) para córrego, fundo de vale ou faixa de escoamento de águas pluviais não canalizadas, de 15,00m (quinze metros) no mínimo, das margens do córrego ou do eixo de fundo de vale da faixa de escoamento de águas pluviais;
- d) para represa, canal artificial, lago ou lagoa, de 15,00m (quinze metros) no mínimo, a partir da margem estabelecida pelo nível máximo do corpo de água.

10.11.1.1-Em função do dimensionamento da bacia hidrográfica e topografia local, o órgão municipal competente poderá fixar recuo inferior ao estabelecido na letra "c", respeitado o mínimo de 3,00m (três metros), desde que a área da bacia hidrográfica seja, no máximo, de 100 ha (cem hectares) e que:

- a) o lote seja resultante de parcelamento do solo aprovado anteriormente à vigência da Lei Complementar Federal 6.766/79; ou
- b) o lote seja resultante de loteamento em processo de regularização.

10.11.1.2-Em função do dimensionamento da bacia hidrográfica e topografia local, o órgão municipal competente poderá fixar recuo superior ao estabelecido nesta Seção.

10.11.2-A implantação da obra pretendida poderá ser condicionada à prévia execução de benfeitorias julgadas indispensáveis à estabilidade ou saneamento locais.

10.11.3-O fechamento dos lotes não poderá impedir o escoamento das águas nem as operações de limpeza e manutenção da faixa não edificável.

10.11.4-As obras terão as fundações projetadas e executadas de forma a impedir seu solapamento.

10.11.5-A execução de galerias, pontilhões, travessias, aterros e outras obras de arte nas faixas não-edificáveis dependerá de prévia análise e autorização do órgão municipal competente, sendo indispensável a licença do órgão ambiental.

10.12-MOVIMENTO DE TERRA

Qualquer movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais.

10.12.1-O material empregado no aterro deverá ser de qualidade, no mínimo, igual ao do existente no solo.

10.12.2-Visando a reposição da cobertura vegetal, o movimento de terra não destinado à implantação de edificação deverá ter seu capeamento executado com material retirado da camada superficial do terreno original.

10.12.3-Os aterros, que apresentarem junto às divisas altura superior

a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00m (três metros) no trecho em que ocorrer tal situação.

11-COMPARTIMENTOS

Os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados na edificação e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico, e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

11.1-CLASSIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO

Os compartimentos das edificações classificar-se-ão em “GRUPOS”, em razão da função exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e a necessidade de aeração e insolação naturais.

11.1.1-Classificar-se-ão no “GRUPO A” aqueles destinados a:

- repouso, em edificações destinadas a atividades habitacional ou de prestação de serviços de saúde e de educação;
- estar, em edificações destinadas a atividade habitacional;
- estudo, em edificações destinadas a atividades habitacional ou de prestação de serviços de educação em estabelecimentos de ensino até o nível de segundo grau.

11.1.1.1-Quando situados no volume “Vs”, estes compartimentos terão, obrigatoriamente, sua aeração e insolação proporcionadas pelo espaço livre “A”.

11.1.1.2-Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação específica, o dimensionamento deverá respeitar os mínimos de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) de pé-direito e 6,00m² (seis metros quadrados) de área e possibilitar a inscrição de um círculo com 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) de diâmetro no plano do piso.

11.1.2-Classificar-se-ão no “GRUPO B” aqueles destinados a:

- repouso, em edificações destinadas a prestação de serviços de hospedagem;
- estudo, em edificações destinadas a prestação de serviços de educação, salvo os estabelecimentos de ensino até o nível de segundo grau;
- trabalho, reunião, espera e prática de exercício físico ou esporte, em edificações em geral.

11.1.2.1-Quando situados no volume “Vs”, estes compartimentos terão, preferencialmente, sua aeração e insolação proporcionadas pela faixa livre “A”, podendo ter sua aeração e insolação suplementadas por meios artificiais de renovação de ar e iluminação.

11.1.2.2-Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação própria, o dimensionamento deverá respeitar o mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) de pé-direito e possibilitar a inscrição de um círculo com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro no plano do piso.

11.1.3-Classificar-se-ão no “GRUPO C” aqueles destinados a:

- depósitos em geral, com área superior a 2,50m² (dois metros e cinquenta decímetros quadrados);

b) cozinhas, copas, áreas de serviço e lavanderias.

11.1.3.1-Quando situados no volume “Vs”, estes compartimentos poderão ter aeração e insolação proporcionadas apenas pela faixa livre “A”.

11.1.3.2-Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação própria, o dimensionamento deverá respeitar o mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de pé-direito e possibilitar a inscrição de um círculo com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de diâmetro no plano do piso.

11.1.4-Classificar-se-ão no “GRUPO D” os compartimentos destinados a ambientes que não necessitam de aeração e insolação naturais.

11.1.4.1-Incluir-se-ão no “GRUPO D” as instalações sanitárias e os vestiários, as áreas de circulação em geral, os depósitos com área igual ou inferior a 2,50m² (dois metros e cinquenta decímetros quadrados) e todo e qualquer compartimento que, pela natureza da atividade ali exercida, possa dispor de meios mecânicos e artificiais de ventilação e iluminação.

11.1.4.2-Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação própria, o dimensionamento deverá respeitar o mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de pé-direito e possibilitar a inscrição de um círculo com 1,00m (um metro) de diâmetro no plano do piso.

11.1.4.3-Os compartimentos destinados a abrigar equipamentos terão pé-direito compatível com sua função.

11.1.5-Os compartimentos que necessitarem de cuidados higiênicos e sanitários especiais deverão ser dotados de revestimentos adequados à impermeabilidade e resistência à frequente limpeza.

11.1.6-Os compartimentos destinados a abrigar serviços de lavagem, lubrificação e pintura serão executados de modo a não permitir a dispersão do material em suspensão utilizado no serviço.

11.2-ABERTURAS (PORTAS E JANELAS)

As portas ou janelas terão sua abertura dimensionada na dependência da destinação do compartimento a que servirem, e deverão proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

11.2.1-Com a finalidade de assegurar a circulação de pessoas portadoras de deficiências físicas, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso à edificação e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

11.2.2-As aberturas para aeração e insolação dos compartimentos poderão estar ou não em plano vertical e deverão, observado o mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados) ter dimensões proporcionais à área do compartimento de, no mínimo:

- 15% (quinze por cento) para insolação de compartimentos dos “GRUPOS A e B”;
- 10% (dez por cento) para insolação de compartimentos do “GRUPO C”.

11.2.2.1-Metade da área necessária à insolação deverá ser destinada à aeração do compartimento.

11.2.2.2-Quando a aeração e insolação de um compartimento forem feitas através de outro, o dimensionamento da abertura voltada para o exterior será proporcional à somatória das áreas dos dois compartimentos.

11.2.2.3-As proporções das aberturas poderão ser reduzidas quando se tratar de abertura zenital.

11.2.2.4-No mínimo, metade da abertura deverá estar contida no espaço destinado a proporcionar aeração e insolação do compartimento.

11.2.3-Quando a aeração dos compartimentos classificados no “GRUPO D” for feita através de aberturas, estas deverão ter, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área do compartimento.

11.2.4-As aberturas dos compartimentos dos “GRUPOS B e C” poderão ser reduzidas, desde que garantido desempenho, no mínimo similar ao exigido, pela adoção de meios mecânicos e artificiais de ventilação e iluminação.

11.2.5-Os compartimentos classificados nos “GRUPOS A, B e C” poderão apresentar, no máximo, a partir do plano de insolação, profundidade igual a três vezes sua largura e seu pé-direito.

11.2.5.1-Quando as dimensões das aberturas para aeração e insolação forem iguais ou superiores ao dobro do mínimo necessário exigido pelo item 11.2.2., a profundidade dos compartimentos poderá ser igual a cinco vezes a sua largura e seu pé-direito.

11.2.6-Em observância ao disposto no Código Civil, nenhuma abertura voltada para a divisa do lote poderá ter qualquer de seus pontos situado a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dessa, ressalvadas as aberturas voltadas para o alinhamento dos logradouros.

12-CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA

As exigências constantes deste Capítulo, relativas às disposições construtivas das edificações e instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade da população em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco.

12.1-NORMAS GERAIS

Para os efeitos deste Capítulo, são consideradas:

- edificação existente: aquela legalmente licenciada, mesmo que lhe falte o Certificado de Conclusão;
- edificação nova: aquela a construir, ou a reformar com acréscimo de área superior a 20% da área da construção regularmente existente. Quando a edificação for constituída por mais de um bloco, este acréscimo será considerado por bloco.

12.1.1-As edificações existentes, que não atenderem aos requisitos mínimos de segurança estabelecidos nesta Lei Complementar, deverão ser adaptadas, nas condições e prazos a serem estabelecidos por ato do Executivo.

12.1.1.1-Não serão necessariamente adaptadas:

- as edificações regularmente existentes de uso residencial,

ainda que forem objeto de reforma com acréscimo de área, desde que sem aumento do número de andares;

- as edificações destinadas a qualquer uso, aprovadas anteriormente à data desta Lei Complementar, que tenham sido objeto de adaptação às Normas de Segurança posteriores e se mantenham sem alterações de ordem física e/ou utilização em relação ao regularmente licenciado;

12.1.2-Para efeito deste Capítulo a altura da edificação será tomada como sendo o desnível real entre pavimento de saída da população e o último pavimento, excluído o ático.

12.2-ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO

Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

- privativo, os que se destinarem às unidades residenciais e a acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
- coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

12.2.1-Serão admitidos como privativos os espaços de circulação das edificações destinadas a qualquer uso com área construída menor ou igual a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) altura menor ou igual a 6m (seis metros) e lotação total menor ou igual a 100 (cem) pessoas.

12.3-ESCADAS

De acordo com a sua utilização, as escadas de uso privativo ou coletivo poderão ainda ser classificadas como:

- restrita, quando privativa, servindo de acesso secundário nas unidades residenciais, ou de acesso destinado a depósito e instalação de equipamentos nas edificações em geral, observando largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros) e vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m (três metros e vinte centímetros).
- protegida, quando coletiva e considerada para o escoamento da população em condições especiais de segurança, desde que atenda os demais requisitos deste Capítulo.

12.3.1-Os degraus das escadas deverão apresentar altura “a” (espelho) e largura “l” (piso) dispostos de forma a assegurar passagem com altura livre de 2,00m (dois metros) respeitando ainda as seguintes dimensões:

- escada privativa restrita:
a < 0,20m e l > 0,20m;
- escada privativa:
a < 0,19m e l > 0,25m;
- escada coletiva:
a < 0,18m e l > 0,27m.

12.3.1.1-Quando em curva, a largura “l” do piso dos degraus será medida a partir do perímetro interno da escada, a uma distância de:

- 0,35m (trinta e cinco centímetros) se privativa restrita;
- 0,50m (cinquenta centímetros) se privativa;
- 1,00m (um metro) se coletiva.

12.3.1.2-Os pisos dos degraus das escadas coletivas protegidas não poderão apresentar qualquer tipo de saliência.

12.3.2-Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

- a escada vencer desnível superior a 3,25m (três metros e vinte e

cinco centímetros); ou,

- b) houver mudança de direção em escada coletiva.

12.3.2.1-Os patamares deverão atender as seguintes dimensões mínimas:

- de 0,80m (oitenta centímetros) quando em escada privativa;
- de 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando em escada coletiva sem mudança de direção;
- da largura da escada, quando esta for coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

12.3.3-As escadas deverão dispor de corrimão, instalado entre 0,80m (oitenta centímetros) e 1,00m (um metro) de altura conforme as seguintes especificações:

- apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- de ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- intermediário quando a largura for igual ou superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de forma a garantir largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lance.

12.3.3.1-Para auxílio aos deficientes visuais, os corrimãos das escadas coletivas deverão ser contínuos, sem interrupção nos patamares, prolongando-se pelo menos 0,30m (trinta centímetros) do início e término da escada.

12.3.4-As escadas privativas e as coletivas em curva não serão consideradas para o cálculo do escoamento da população.

12.3.5-As escadas coletivas deverão ser descontínuas a partir do pavimento correspondente à soleira de ingresso da edificação, de forma a orientar o usuário ao exterior.

12.4-RAMPAS

As rampas terão inclinação máxima de 10% (dez por cento) quando forem meio de escoamento vertical da edificação, sendo que sempre que a inclinação exceder a 6% (seis por cento) o piso deverá ser revestido com material anti-derrapante.

12.4.1-Para acesso de pessoas portadoras de deficiências físicas, o imóvel deverá ser, obrigatoriamente, dotado de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso às edificações destinadas a:

- local de reunião com mais de 100 (cem) pessoas;
- qualquer outro uso com mais de 600 (seiscentas) pessoas.

12.4.1.1-No interior das edificações acima relacionadas, as rampas poderão ser substituídas por elevadores ou meios mecânicos especiais destinados ao transporte de pessoas portadoras de deficiências físicas.

12.4.1.2-No início e término das rampas, o piso deverá ter tratamento diferenciado, para orientação de pessoas portadoras de deficiências visuais.

12.5-POTENCIAL DE RISCO

O potencial de risco que definirá as exigências de circulação e segurança

de uma edificação será estabelecido em função de sua destinação, área construída, altura e natureza do material utilizado efetivamente na construção.

12.5.1-Para efeito de concessão dos Alvarás de Aprovação e Execução não serão considerados, por serem dados dinâmicos, o material empregado na decoração dos ambientes e aquele armazenado em função da própria utilização da edificação.

12.5.2-O material referido no sub-item anterior só será considerado para efeito de aprovação de Sistema de Segurança e concessão da Licença de Funcionamento, conforme legislação própria.

12.5.3-Para determinação do risco de uso da edificação, os materiais de potencial combustível serão, de acordo com as suas características de ignição e queima, classificados em:

I. Classe I - os que apresentarem processo de combustão entre lento e moderado, incluindo líquido com ponto de fulgor acima de 83oC, sendo:

- de combustão lenta, aquele que não apresentar início de combustão, ou não a mantiver pela exposição continuada durante 5 (cinco) minutos à temperatura de 65oC não constituindo, portanto, combustível ativo;
- de combustão moderada, aquele capaz de queimar contínua mas não intensamente, podendo incluir proporção não superior a 5% (cinco por cento) de materiais de mais acentuada combustividade, incluídos na Classe II;

II. Classe II - de combustão entre livre e intensa, incluindo os líquidos com ponto de fulgor situados entre 38oC e 83oC - admitindo-se que são de combustão intensa aqueles materiais que, em virtude de sua mais baixa temperatura de ignição e muito rápida expansão de fogo, queimarem com grande elevação de temperatura;

III. Classe III - capazes de produzir vapores, gases ou poeiras tóxicas ou inflamáveis, por efeito de sua combustão, ou que forem inflamáveis por efeito de simples elevação da temperatura do ar, nesta incluídos de modo geral, os líquidos com ponto de fulgor inferior a 38oC;

IV. Classe IV - os que se decompuserem por detonação, o que envolve, desde logo, os explosivos primários sem que, todavia, a classe se limite a estes.

12.5.4-Para formulação das exigências relativas à segurança de uso admitir-se-ão as seguintes equivalências entre quantidades, definidas em peso, de materiais incluídos nas diferentes classes: 1kg da classe III, equivale a 10kg da classe II que equivale a 100kg da classe I.

12.5.5-Os ensaios para classificação de materiais obedecerão aos métodos previstos nas N.T.O. A repartição municipal competente organizará relação dos materiais comumente utilizados, classificados pelas suas características de ignição e queima, que deverá ser atualizada periodicamente ou sempre que as circunstâncias recomendarem.

12.6-LOTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Considera-se lotação de uma edificação o número de usuários, calculado na dependência de sua área e utilização.

12.6.1-A lotação de uma edificação será a somatória das lotações dos

seus andares ou compartimentos onde se desenvolverem diferentes atividades, calculada tomando-se a área útil efetivamente utilizada no andar para o desenvolvimento de determinada atividade, dividida pelo índice correspondente determinado na tabela 12.6.1.

12.6.1-TABELA PARA CÁLCULO DE LOTAÇÃO

OCUPAÇÃO	M ² POR PESSOA
HABITAÇÃO	15,00
COMÉRCIO E SERVIÇO	
Setores com acesso ao Público (vendas/espera/recepção etc.)	5,00
Setores sem acesso ao Público (áreas de trabalho)	7,00
Circulação horizontal em Centros Comerciais	5,00
BARES E RESTAURANTES	
Freqüentadores em pé	0,40
Freqüentadores sentados	1,00
Demais áreas	7,00
Usuários sentados	1,00
PRESTACÃO DE SERVIÇOS DE SAÚDE	
Atendimento e internação Espera e recepção	5,00
Espera e recepção	2,00
Demais áreas	7,00
PRESTACÃO DE SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO	
Salas de aula	1,50
Laboratórios, oficinas	4,00
Atividades não específicas e administrativas	15,00
PRESTACÃO DE SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM	15,00
PRESTACÃO DE SERVIÇOS AUTOMOTIVOS	30,00
INDÚSTRIA, OFICINA E DEPÓSITO	9,00
DEPÓSITOS	30,00
LOCAIS DE REUNIÃO	
Setor para público em pé	0,40
Setor para público sentado	1,00
Atividades não específicas ou administrativas	7,00
PRÁTICA DE EXERCÍCIO FÍSICO OU ESPECIAL	
Setor para público em pé	0,30
Setor para público sentado	0,50
Outras atividades	4,00
ATIVIDADES E SERVIÇOS PÚBLICOS DE CARÁTER ESPECIAL	
A ser estipulado caso a caso	**
ATIVIDADES TEMPORÁRIAS	
A semelhança de outros usos	**

12.6.1.1-A área a ser considerada para o cálculo da lotação poderá ser obtida excluindo-se, da área bruta, aquelas correspondentes às paredes, às unidades sanitárias, aos espaços de circulação horizontais e verticais efetivamente utilizados para escoamento, vazios de elevadores, montacargas, passagem de dutos de ventilação e depósitos classificados no Grupo “D”, do Capítulo 11.

12.6.1.2-Nas edificações destinadas a locais de reuniões e centro de compras, da área a ser considerada para o cálculo da lotação não poderão ser excluídos os espaços destinados à circulação horizontal que ultrapassem 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

12.6.1.3-Em casos especiais, a relação m²/pessoa poderá ser alterada, desde que devidamente justificada através de dados técnicos constantes do projeto.

12.7-DIMENSIONAMENTO DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO COLETIVA

Os espaços de circulação coletiva, ou vias de escoamento, serão constituídos por módulos de 0,30m (trinta centímetros) adequados ao escoamento de 30 (trinta) pessoas por módulo, respeitada a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

12.7.1-A lotação de cada ambiente, setor ou andar será corrigida, em virtude da distância entre o local de origem e a via de escoamento a dimensionar, através da fórmula:

$$Lc = \frac{60 \times Lo \times Y}{K}, \text{ onde:}$$

“Lc” é a lotação corrigida;

“Lo” é a lotação de origem;

“Y” e “K” são valores determinados pelas características da edificação.

12.7.1.1-O valor de “Y” é obtido pela fórmula:

$$Y = \frac{Ho + 3}{15}, > 1, \text{ onde:}$$

“Ho” é altura a ser considerada, medida em metros, entre a cota do pavimento de saída, e a cota do último pavimento, excluído o ático.

12.7.1.2-Os valores de “K” a serem utilizados, são os constantes da tabela 12.7.1.2.

TABELA 12.7.1.2 - VALORES DE “K”

TIPO DE CIRCULAÇÃO	CORREDORES E RAMPAS		ESCADAS	
	Coletivo	Coletivo Protegido	Coletivo	Coletivo Protegido
Residencial	60	240	45	180
Prestação de Serviço de Saúde	30	75	22	55
Demais Usos	100	250	65	160

12.7.1.3-Cada via de escoamento horizontal de um andar da edificação - corredor - será dimensionada em razão da contribuição da lotação corrigida “Lc” dos ambientes e setores do andar, não podendo haver diminuição de sua largura no sentido da saída.

12.7.1.4-A via de escoamento vertical, escada ou rampa, será dimensionada em razão do andar que detiver a maior lotação corrigida “Lc”, apurada dentre o conjunto de andares que venham a utilizar esta via de escoamento.

12.7.1.5-A via de escoamento vertical poderá ter dimensão variável, proporcional a lotação corrigida “Lc” de cada andar desde que, no sentido de saída, não haja diminuição de sua largura.

12.7.1.6-Para as rampas descendentes no sentido de escoamento, poderá haver decréscimo de 2% (dois por cento) da largura calculada e para as ascendentes no sentido do escoamento, deverá haver acréscimo de 10% (dez por cento) de largura calculada.

12.7.1.7-A capacidade dos elevadores, escadas rolantes, ou outros dispositivos de circulação por meios mecânicos, não será considerada para efeito do cálculo de escoamento do edifício.

12.7.2-O espaço fronteiro à saída das escadas deverá ter dimensão mínima de uma vez e meia a largura da escada.

12.7.3-No pavimento de saída da edificação, os espaços de circulação serão dimensionados de acordo com a capacidade de escoamento das escadas a que dão continuidade, acrescidos da população do próprio andar que também venha a utilizar a via de escoamento.

12.7.4-As portas de acesso que proporcionarem escoamento deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões mínimas exigidas para a via de escoamento.

12.8-DISPOSIÇÃO DE ESCADAS E SAÍDAS

Os espaços de circulação horizontal e vertical deverão ser dispostos segundo a utilização, área, altura e lotação da edificação.

12.8.1-A distância máxima a percorrer será estipulada conforme tabela 12.8.1.

TABELA 12.8.1

ANDAR	PERCURSO	DISTÂNCIA MÁXIMA HORIZONTAL A PERCORRER		
		ABERTO OU COLETIVO		COLETIVO PROTEGIDO
		Coletivo ou Aberto	Com Chuveiro Automático	
DE SAÍDA DA EDIFICAÇÃO	De qualquer ponto até o exterior	45	68	68
	Da escada até o exterior	25	38	45
DE MAIS ANDARES	De qualquer ponto até uma escada	25	38	45

12.8.1.1-Nos recintos em que a distância de qualquer ponto

até a porta de acesso for inferior a 10,00M (dez metros) a distância máxima prevista na tabela será calculada a partir da porta.

12.8.2-Quando houver obrigatoriedade de mais de uma escada, a distância entre seus acessos não poderá ser inferior a 10,00m (dez metros).

12.8.3-O número de saídas de uma edificação, no pavimento de saída, será no mínimo de duas, com distanciamento mínimo de 10,00m (dez metros) entre si, sem prejuízo do dimensionamento dos espaços e percursos máximos estabelecidos.

12.8.4-Deverão dispor, no mínimo, de uma escada protegida, as edificações:

- destinadas ao uso residencial multifamiliar e hospedagem, com altura superior a 12,00m (doze metros);
- destinadas aos demais usos, com altura superior a 9,00m (nove metros) ou lotação superior a 100 (cem) pessoas por andar.

12.9-ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO PROTEGIDOS

Serão considerados protegidos os espaços de circulação que, por suas características construtivas, permitirem o escoamento, em segurança, dos setores a que servirem, atendendo às seguintes disposições:

- mantenham isolamento de qualquer outro espaço interno da edificação, por meio de elementos construtivos resistentes, no mínimo, a duas horas de fogo (RF-120) sendo dotados de portas resistentes, no mínimo, a uma hora de fogo (RF-60);
- tenham uso exclusivo como circulação, estando permanentemente desobstruídos;
- contenham apenas as instalações elétricas próprias do recinto e do sistema de segurança;
- não contenham aberturas para dutos, ou galerias de instalação ou serviços;
- tenham os revestimentos das paredes e pisos ensaiados conforme as N.T.O., e aplicados de acordo com a tabela seguinte, em função do uso da edificação.

USO	ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO PROTEGIDOS		
	Saída	Acesso das saídas	Outros espaços
EDUCACIONAL	A I ou II	A ou B I ou II	A, B ou C
TRATAMENTO DE SAÚDE	A I	A I	A
RESIDENCIAL	A I	A ou B I ou II	A, B ou C
LOCAIS DE REUNIÃO	A	A ou B	A, B ou C
COMÉRCIO E SERVIÇOS	A ou B	A ou B	A, B ou C
INDÚSTRIA E DEPÓSITO	A ou B	A, B ou C	A, B ou C

a) Considerar “A”, “B” e “C” os índices para revestimentos de paredes e I e II os índices para revestimentos de piso, segundo as N.T.O.

b) Quando existir instalação de chuveiros automáticos, estes índices poderão ser reduzidos para uma classificação acima da estipulada na tabela.

12.9.1-As escadas protegidas, em todos os pavimentos exceto no correspondente ao ingresso, além de atenderem às condições estabelecidas nos itens anteriores, somente poderão ter comunicação com outros recintos interiores à edificação através de vestíbulos/ antecâmara também protegidos.

12.9.1.1-Os vestíbulos deverão ter suas dimensões atendendo à proporção de 1:1,5, sendo a menor dimensão maior ou igual à largura da escada.

12.9.1.2-Os vestíbulos/antecâmaras deverão ter ventilação obrigatória, de modo a protegê-los da entrada de gases e fumaça, através de uma das seguintes condições:

- I. ventilação natural, através de abertura voltada para o exterior, com área mínima igual a 50% (cinquenta por cento) da superfície de seu lado maior, distanciada no mínimo 5,00m (cinco metros) de outra abertura da mesma edificação;
- II. ventilação forçada artificial, com funcionamento automático no caso de falta de energia, dimensionada de acordo com as N.T.O.;
- III. ventilação natural, através de abertura com o mínimo de 0,70m² (setenta decímetros quadrados) para duto de ventilação, que deverá ter:
 - a) área mínima “Av” obtida pela fórmula:
Av = 0,03m x Hd,
respeitada a área mínima de 1,00m² (um metro quadrado) onde “Hd” é a altura total do duto, não sendo admitido o escalonamento;
 - b) seção transversal capaz de conter um círculo de 0,70m (setenta centímetros) de diâmetro;
 - c) tomada de ar exterior em sua base, diretamente para andar aberto ou para duto horizontal com dimensões não inferiores à metade das exigidas para o duto vertical, e saída de ar situada 1,00m (um metro) no mínimo acima da cobertura, contígua ao duto;
 - d) paredes resistentes a duas horas de fogo (RF-120).

12.9.2-Excluem-se da exigência de vestíbulos/antecâmaras as escadas das edificações residenciais multifamiliares com altura menor ou igual a 25,00m (vinte e cinco metros).

12.10-CONDIÇÕES CONSTRUTIVAS ESPECIAIS

Além das disposições gerais, de acordo com o uso, população e altura, as edificações deverão atender às condições construtivas especiais estabelecidas nesta seção.

12.10.1-Cada pavimento ou teto dos andares que tiverem compartimentos com área superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) situados a altura superior a 9,00m (nove metros) deverão dispor de uma das seguintes proteções:

- a) a parede externa, em cada andar da edificação, deverá ter altura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) com resistência ao fogo RF-120, devendo ser solidária com o pavimento ou teto;
- b) aba horizontal solidária com o piso ou teto de cada andar, executada em material com resistência ao fogo RF-120, avançando em projeção

pelo menos 0,90m (noventa centímetros) sobre a face externa da edificação, de modo a obstruir a transmissão do fogo.

12.10.1.2-As proteções previstas neste item poderão ser substituídas por outras soluções técnicas que, comprovadamente, dificultem a propagação do fogo e/ou fumaça.

12.10.2-As edificações deverão ter seus espaços compartimentados em Setores de Incêndio, com área menor ou igual a 2.000m² (dois mil metros quadrados) delimitados por elementos com resistência ao fogo RF-120 (parede e piso) e RF-60 (portas) e subdivididos em subsetores com área menor ou igual a 500m² (quinhentos metros quadrados) delimitados por elementos com resistência ao fogo RF-60 (paredes e pisos) e RF-30 (portas) quando ultrapassarem os limites de altura ou população, de acordo com sua destinação, conforme os seguintes parâmetros:

- a) residencial, com altura superior a 25,00m (vinte e cinco metros);
- b) tratamento de saúde, comércio e educação, com altura superior a 15,00m (quinze metros);
- c) locais de reunião, com lotação superior a 700 (setecentas) pessoas;
- d) outros, com altura superior a 27,00m (vinte e sete metros).

12.10.2.1-A compartimentação prevista neste item poderá ser substituída pela instalação de chuveiros automáticos em toda a área.

12.10.3-Deverão também constituir-se em Setores de Incêndio, delimitados por elementos resistentes ao fogo RF-120 (piso/parede) e RF-60 (portas):

- I. os andares da edificação, nos quais se depositam, comercializam ou manipulam materiais de Classe II, em quantidade superior a 200kg/m² de área de depósito, ou mais de 50kg/m² de área de comercialização ou industrialização, devendo ser subdivididos em compartimentos com superfícies não superiores a 400m² (quatrocentos metros quadrados) e 800m² (oitocentos metros quadrados) respectivamente;
- II. as áreas destinadas a abrigar as seguintes atividades, instalações e equipamentos:
 - a) casa de máquinas ou de equipamentos que possam agravar o risco de incêndio da edificação;
 - b) compartimentos em que a atividade desenvolvida possa agravar o risco de incêndio inerente ao uso da edificação;
 - c) armazenagem de combustível;
 - d) sala de medidores de energia elétrica e gás;
 - e) centrais de instrumentos contra incêndio;
 - f) antecâmaras ou áreas de refúgio.

12.10.3.1-A exigência deste item poderá ser substituída pela instalação de chuveiros automáticos no andar, setor ou compartimento em que ocorrer a situação, exceto para as letras “d”, “e” e “f”.

12.11-SISTEMAS DE SEGURANÇA

Em complemento às exigências de segurança de natureza construtiva,

estabelecidas nesta Lei Complementar, considera-se Sistema de Segurança o conjunto das instalações e equipamentos que deverão entrar em funcionamento e serem utilizados de forma adequada em situação de emergência.

12.11.1-Constitui-se Sistema de Segurança o conjunto de instalações, dimensionados e executados de acordo com as N.T.O., podendo ser substituído por outras soluções técnicas adequadas à natureza das condições de segurança, subdividindo-se em Sistema Básico e Sistema Especial.

12.11.1.1-Sistema Básico de Segurança será constituído por:

- iluminação de emergência;
- sinalização de rotas de saída;
- alarme de acionamento manual;
- equipamentos móveis e semi-fixos de operação manual para combate a incêndio, de acordo com a legislação estadual específica.

12.11.1.2-Sistema Especial de Segurança será constituído por:

- instalação de sistema básico;
- detecção e alarme de acionamento automático;
- equipamento fixo de combate a incêndio com acionamento automático ou não.

12.11.2-Em função do tipo de edificação, natureza dos materiais, altura, população e condições de segurança apresentadas, a PREFEITURA DE MANGARATIBA poderá dispensar de instalações e equipamentos que se tornem desnecessários em face à existência de outras instalações de segurança equivalentes.

12.11.3-As edificações que não necessitem de espaços de circulação protegidos excluem-se da obrigatoriedade de instalação de Sistema de Segurança.

12.11.4-As edificações que necessitem, no mínimo, de uma escada protegida, deverão dispor do Sistema Básico de Segurança.

12.11.5-As edificações que necessitem de mais de um escada protegida deverão dispor do Sistema Especial de Segurança.

12.11.5.1-As edificações destinadas ao Comércio de venda de mercadorias em geral, Prestação de Serviços Automotivos, Indústrias, Oficinas e Depósitos, em função de sua altura, área e material predominante depositado, manipulado ou comercializado, que ultrapassem os limites de área e altura estabelecidos na tabela abaixo, deverão dispor de Sistema Especial de Segurança.

TABELA 12.11.5.1

MATERIAL PREDOMINANTE	ALTURA (M)	ÁREA MÁXIMA COMPARTIMENTADA
CLASSE I	Térrea < ou = 9	10.000
	9 < h < ou = 24	5.000
CLASSE II	Térrea < 9	5.000
	9 < h < ou = 24	3.000
CLASSE III	Térrea < ou = 9	3.000
		1.500

13-ESTACIONAMENTO

Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los, e serão destinados às seguintes utilizações:

- particular - de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial unifamiliar;
- privativo - de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
- coletivo - aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação.

13.1-ACESSO

O acesso de veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre a guia e o alinhamento do logradouro.

13.1.1-O rebaixamento de guias destinado a acesso de veículos não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do imóvel, excetuados os conjuntos de habitações agrupadas horizontalmente.

13.1.2-Quando a capacidade do estacionamento for superior a 100 (cem) veículos ou quando o acesso se destinar a caminhões e ônibus, o pavimento da pista de rolamento do logradouro deverá prosseguir até o interior do lote.

13.1.3-Visando a segurança dos pedestres, a abertura destinada à saída de veículos do imóvel deverá estar posicionada, de forma tal, que permita a visualização da calçada.

13.1.4-O acesso de veículos em lotes de esquina deverá distar, no mínimo, 6,00m (seis metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros, excetuadas as edificações residenciais unifamiliares.

13.1.4.1-Em virtude das características do logradouro, esta distância poderá ser alterada a critério da PREFEITURA DE MANGARATIBA.

13.1.5-A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada.

13.2-CIRCULAÇÃO

As faixas de circulação de veículos deverão apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de:

- 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura e 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de altura livre de passagem quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários;
- 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura livre de passagem quando destinadas à circulação de caminhões e ônibus.

13.2.1-Será admitida uma única faixa de circulação quando esta se destinar, no máximo, ao trânsito de 60 (sessenta) veículos em edificações de uso habitacional e 30 (trinta) veículos nos demais usos.

13.2.2-As rampas deverão apresentar:

- recuo de 4,00m (quatro metros) do alinhamento dos logradouros,

para seu início;

- b) declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;
- c) declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus.

13.2.2.1-As rampas para automóveis e utilitários, em residências unifamiliares, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) podendo iniciar no alinhamento.

13.2.3-As faixas de circulação em curva terão largura aumentada em razão do raio interno, expresso em metros, e da declividade, expressa em porcentagem, tomada no desenvolvimento interno da curva, conforme disposto na tabela 13.2.3.

TABELA 13.2.3-LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO EM CURVA

% RAIO	AUTOMÓVEIS E UTILITÁRIOS			CAMINHÕES ATE 12%
	0 A 4%	5 A 12%	13 A 20%	
3,00	3,35	3,95	4,55	Não permitido
3,50	3,25	3,85	4,45	Não permitido
4,00	3,15	3,75	4,35	Não permitido
4,50	3,05	3,65	4,25	Não permitido
5,00	2,95	3,55	4,15	Não permitido
5,50	2,85	3,45	4,05	Não permitido
6,00	2,75	3,35	3,95	5,30
6,50	2,75	3,25	3,85	5,20
7,00	2,75	3,15	3,75	5,10
7,50	2,75	3,05	3,65	5,00
8,00	2,75	2,95	3,55	4,90
8,50	2,75	2,85	3,45	4,80
9,00	2,75	2,75	3,35	4,70
9,50	2,75	2,75	3,25	4,60
10,00	2,75	2,75	3,15	4,50
10,50	2,75	2,75	3,05	4,40
11,00	2,75	2,75	2,95	4,30
11,50	2,75	2,75	2,85	4,20
12,00	2,75	2,75	2,75	4,10
12,50	2,75	2,75	2,75	4,00
13,00	2,75	2,75	2,75	3,90
13,50	2,75	2,75	2,75	3,80
14,00	2,75	2,75	2,75	3,70
14,50	2,75	2,75	2,75	3,60
15,00	2,75	2,75	2,75	3,50

13.2.3.1-Deverá ser prevista concordância entre a largura normal da faixa e a largura aumentada necessária ao desenvolvimento da curva.

13.2.3.2-A seção transversal das rampas não poderá apresentar declividade superior a 2% (dois por cento).

13.2.4-Quando a faixa de circulação for comum a automóveis, utilitários e caminhões prevalecerá o parâmetro mais restritivo.

13.3-ESPAÇOS DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO

Deverão ser previstos espaços de manobra e estacionamento de veículos, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

13.3.1-Os estacionamentos coletivos deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade.

13.3.1.1-No cálculo da área de acumulação, acomodação e manobra de veículos poderão ser consideradas as rampas

e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possuam largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

13.3.1.2-Quando se tratar de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação deverá estar situado entre o alinhamento do logradouro e o local do controle.

13.3.2-As vagas de estacionamento serão dimensionadas em função do tipo de veículo, e os espaços de manobra e acesso em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e a faixa de acesso, respeitadas as dimensões mínimas conforme tabela 13.3.2.

TABELA-13.3.2-DIMENSÕES DE VAGAS E FAIXA DE ACESSO EM METROS

Tipo de Veículo	VAGA PARA ESTACIONAMENTO			FAIXA DE ACESSO À VAGA	
	Altura	Largura	Comprimento	0 a 45°	46 a 90°
Pequeno	2,10	2,00	4,20	2,75	4,50
Medio	2,10	2,10	4,70	2,75	5,00
Grande	2,30	2,50	5,50	3,80	5,50
Deficiente					
Físico	2,30	3,50	5,50	3,80	5,50
Moto	2,00	1,00	2,00	2,75	2,75
Caminhão					
Leve (8t PBT)	3,50	3,10	8,00	4,50	7,00

13.3.2.1-A vaga, quando paralela à faixa de acesso ("baliza") será acrescido 1,00m (um metro) no comprimento e 0,25m (vinte e cinco centímetros) na largura para automóveis e utilitários, e 2,00m (dois metros) no comprimento e 1,00m (um metro) na largura para caminhões e ônibus.

13.3.2.2-Será admitida somente a manobra de até dois veículos para liberar a movimentação de um terceiro.

13.3.3-A quantidade de vagas para estacionamento de veículos em geral, estabelecida pela LPUOS, será calculada sobre a área bruta da edificação, podendo ser descontadas, para este fim, as áreas destinadas ao próprio estacionamento, devendo ainda ser observada a proporcionalidade fixada na tabela 13.3.3.

TABELA 13.3.3-PORCENTAGEM DE VAGAS EM FUNÇÃO DO TAMANHO E DO TIPO DE ESTACIONAMENTO

Estacionamento	% VAGAS EXIGIDAS PELA LPUOS		
	Pequena	Média	Grande
Particular	-x-	100%	-x-
Privativo	50%	45%	5%
Coletivo	50%	45%	5%

13.3.4-Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas, bem como para motocicletas, calculadas sobre o mínimo de vagas exigido pela LPUOS, observando a proporcionalidade fixada na tabela 13.3.4.

TABELA 13.3.4-PORCENTAGEM DE VAGAS DESTINADAS A

DEFICIENTES FÍSICOS E MOTOCICLETAS

ESTACIONAMENTO	DEFICIENTES FÍSICOS	MOTOCICLETAS
Privativo até 100 vagas	-x-	10%
Privativo mais de 100 vagas	1%	10%
Coletivo até 10 vagas	-x-	20%
Coletivo mais de 10 vagas	3%	20%

13.3.5-Quando a LPUOS exigir pátio para carga e descarga de caminhões deverá ser prevista, no mínimo, uma vaga para caminhão compatível com o porte e atividade do estabelecimento a ser servido.

13.3.5.1-Em função do tipo de edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto da atividade no sistema viário, a PREFEITURA DE MANGARATIBA poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

13.3.6-Será admitida a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos, observadas as seguintes condições:

- a) a adoção do equipamento não acarretará alteração dos índices mínimos relativos ao número de vagas para estacionamento, nem das exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel, estabelecidas na LPUOS e nesta Lei Complementar;
- b) observada a proporção estabelecida na tabela 13.3.3., as dimensões e indicação das vagas através da adoção do sistema mecânico poderão ser feitas levando-se em consideração as reais dimensões dos veículos, sem prejuízo do comprimento mínimo estabelecido na tabela 13.3.2.

13.3.7-Quando as vagas forem cobertas, deverão dispor de ventilação permanente garantida por aberturas, pelo menos em duas paredes opostas ou nos tetos junto a estas paredes e que correspondam, no mínimo, à proporção de 60 cm² (sessenta centímetros quadrados) de abertura para cada metro cúbico de volume total do compartimento, ambiente ou local.

13.3.7.1-Os vãos de acesso de veículos, quando guarnecidos por portas vazadas ou gradeadas, poderão ser computados no cálculo dessas aberturas.

13.3.7.2-A ventilação natural poderá ser substituída ou suplementada por meios mecânicos, dimensionados de forma a garantir a renovação de cinco volumes de ar do ambiente por hora.

13.3.8-Os estacionamentos descobertos com área superior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados) deverão ter piso drenante quando seu pavimento se apoiar diretamente no solo.

14-INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias conforme disposto no presente Capítulo, na razão de sua população e em função da atividade desenvolvida.

14.1-QUANTIFICAÇÃO

Os índices para a determinação do número de pessoas serão os mesmos

adotados na tabela de Lotação das Edificações no Capítulo 12, devendo ser descontadas da área bruta da edificação, para este fim, as áreas destinadas à própria instalação sanitária e garagens de uso exclusivo.

14.1.1-As edificações destinadas a uso residencial unifamiliar e multifamiliar deverão dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas:

- a) casas e apartamentos: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;
- b) áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 1(uma) bacia, 1 (um) lavatório, e 1 (um) chuveiro, separados por sexo.

14.1.2-As demais edificações deverão dispor de instalações sanitárias, nas seguintes quantidades mínimas:

- a) hospitais ou clínicas com internação, hotéis e similares: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 2 (duas) unidades de internação ou hospedagem, e 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas nas demais áreas, descontadas deste cálculo as áreas destinadas a internação ou hospedagem;
- b) locais de reunião: 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) pessoas;
- c) outras destinações: 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas.

14.1.2.1-Quando o número de pessoas for superior a 20 (vinte) haverá, necessariamente, instalações sanitárias separadas por sexo.

14.1.2.2-A distribuição das instalações sanitárias por sexos será decorrente da atividade desenvolvida e do tipo de população predominante.

14.1.2.3-Nos sanitários masculinos, 50% (cinquenta por cento) das bacias poderão ser substituídas por mictórios.

14.1.2.4-Toda edificação não residencial deverá dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por sexo, distante no máximo 50m (cinquenta metros) de percurso real de qualquer ponto, podendo se situar em andar contíguo ao considerado.

14.1.2.5-Será obrigatória a previsão de, no mínimo, uma bacia e um lavatório por sexo, junto a todo compartimento destinado a consumo de alimentos, situados no mesmo pavimento deste.

14.1.2.6-Serão providos de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos destinados a trabalho, refeitório ou consumo de alimentos.

14.1.2.7-Quando, em razão da atividade desenvolvida, for prevista a instalação de chuveiros, estes serão calculados na proporção de um para cada 20 (vinte) usuários.

14.1.2.8-Serão obrigatórias instalações sanitárias para pessoas portadoras de deficiências físicas, na relação de 3% (três por cento) da proporção estabelecida no item 14.1.2, nos seguintes usos:

- a) locais de reunião com mais de 100 (cem) pessoas;
- b) qualquer outro uso com mais de 600 (seiscentas) pessoas.

14.2-DIMENSIONAMENTO

As instalações sanitárias serão dimensionadas em razão do tipo de peças que contiverem, conforme tabela 14.2.

TABELA 14.2-DIMENSIONAMENTO DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Tipo de Peça	DIMENSÕES MÍNIMAS DAS INSTALAÇÕES	
	Largura (M)	Área (M ²)
Bacia	0,80	1,00
Lavatório	0,80	0,64
Chuveiro	0,80	0,64
Mictório	0,80	0,64
Bacia e Lavatório	0,80	1,20
Bacia, Lavatório e Chuveiro	0,80	2,00
Bacia Uso de Deficiente Físico	1,40	2,24

14.2.1- Os lavatórios e mictórios coletivos dispostos em cocho serão dimensionados à razão de 0,60m (sessenta centímetros) por usuário.

14.2.2- Quando prevista instalação de chuveiros, deverá ser dimensionado vestiário com área mínima de 1,20m² (um metro e vinte decímetros quadrados) para cada chuveiro instalado, excetuada a área do próprio chuveiro.

15- CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E ARMAZENAGEM DE PRODUTOS QUÍMICOS, INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS

A armazenagem de produtos químicos, inflamáveis e explosivos nos estados sólido, líquido e gasoso, bem como suas canalizações e equipamentos deverão atender as N.T.O. e, na falta destas, as Normas regulamentadoras expedidas pela PREFEITURA DE MANGARATIBA, bem com as Normas Especiais emanadas da autoridade competente, respeitando ainda:

- quando a armazenagem ocorrer no interior das edificações, estas deverão atender às disposições desta Lei Complementar;
- os tanques e reservatórios a céu aberto deverão obedecer os recuos obrigatórios da LPUOS, guardado afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas do lote;
- aplicar-se-á às canalizações e aos equipamentos integrantes do sistema de armazenagem, os mesmos afastamentos previstos na letra “b”;
- as edificações, tanques, reservatórios, canalizações e equipamentos, em função do tipo de produto armazenado, deverão garantir a segurança e integridade do entorno através de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, descargas atmosféricas, emissão de gás e vapores nocivos, odores e temperaturas extremas;
- excluir-se-ão das disposições deste Capítulo, os reservatórios integrantes de máquinas e motores, desde que a eles integrados e com capacidade limitada.

16-EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS COMPLEMENTARES

Qualquer edificação, sem prejuízo do atendimento às disposições desta Lei Complementar e N.T.O. deverá, quando pertinente e na dependência dos agrupamentos previstas no Capítulo 8, observar as restrições específicas da legislação correlata Federal e Estadual nas áreas do trabalho, saúde e educação, bem como leis municipais complementares. As atividades a seguir

relacionadas deverão atender, ainda, às respectivas restrições constantes deste Capítulo.

16.1-HABITAÇÃO

Às habitações, que deverão conter, no mínimo, espaços destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos, serão aplicadas as seguintes disposições:

- nos apartamentos com mais de um compartimento de estar e dois de repouso será admitida a classificação, no “Grupo B” dos demais compartimentos usualmente classificados no “Grupo A”;
- as instalações sanitárias situadas sob escadas, cujo pé-direito médio seja inferior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) serão admitidas desde que, nesta habitação, haja outro compartimento sanitário que atenda às normas desta Lei Complementar.

16.2-PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

As edificações destinadas à prestação de serviços de educação, até o nível do segundo grau, deverão prever áreas de recreação para a totalidade da população de alunos, calculada conforme tabela de Lotação do Capítulo 12, na proporção de:

- 1,00m² (um metro quadrado) por aluno para recreação coberta;
- 2,00m² (dois metros quadrados) por aluno para recreação descoberta.

16.2.1- Não será admitida, no cálculo das áreas de recreação, a subdivisão da população de alunos em turnos em um mesmo período.

16.2.2- As creches, escolas maternas e pré-escolas terão no máximo 2 (dois) andares para uso dos alunos, admitindo-se andares a meia altura quando a declividade do terreno assim o permitir, desde que os alunos não vençam desníveis superiores a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros). Serão admitidos outros andares, desde que para uso exclusivo da administração.

16.2.3- As escolas de primeiro grau terão, no máximo, 3 (três) andares para uso dos alunos, admitindo-se andares a meia altura quando a declividade do terreno assim o permitir, desde que os alunos não vençam desníveis superiores a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros). Serão admitidos outros andares para uso exclusivo da administração.

16.3-INDÚSTRIAS, OFICINAS E DEPÓSITOS

Visando o controle da qualidade de vida da população, dependerão de aceitação por parte do órgão Estadual competente as indústrias e oficinas que produzam resíduos líquidos, sólidos ou gasosos potencialmente poluidores.

16.4-LOCAIS DE REUNIÃO

As edificações destinadas a locais de reunião, que abriguem salas de cinemas, teatros e auditórios dotados de assentos fixos dispostos em filas, deverão atender aos seguintes requisitos:

- máximo de 16 (dezesesseis) assentos em fila, quando tiverem corredores em ambos os lados;
- máximo de 8 (oito) assentos em fila, quando tiverem corredor em um único lado;
- setorização através de corredores transversais que disporão de, no máximo, 14 (catorze) filas;
- vão livre entre o assento e o encosto do assento fronteiro de, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros).

16.4.1- Os corredores de circulação da platéia deverão atender, para o cálculo de sua largura, o disposto no Capítulo 12.

16.4.2- Todo local de reunião deverá ser adequado à utilização por parte de deficientes físicos.

16.5-ATIVIDADES E SERVIÇOS DE CARÁTER ESPECIAL

As edificações e instalações com características especiais terão seus projetos regulados, no que se refere à observância dos padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto, por órgão municipal que fixará, em cada caso, diretrizes a serem obedecidas, sujeitas a regulamentação por parte do Executivo.

16.5.1- Além do atendimento aos parâmetros fixados no item 10.1.5, os prédios públicos deverão manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área de terreno não edificada livre de pavimentação, ou executada com pisos drenantes, permitindo a absorção das águas pluviais.

16.6-ATIVIDADES TEMPORÁRIAS

Além do atendimento às normas gerais fixadas por esta Lei Complementar, nas edificações temporárias ficará a critério do Executivo a fixação de normas para sua instalação e funcionamento.

ANEXO II

TABELA DE TAXAS PARA EXAME E VERIFICAÇÃO DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES E OUTROS

EXAME E VERIFICAÇÃO DE PROJETOS DE CONSTRUÇÕES	VALOR EM R\$	BASE DE CÁLCULO OU UNIDADES
1. EMISSÃO DE FICHA TÉCNICA	100,00	CADA
2. ANÁLISE DE DIRETRIZES DE PROJETO	0,05	M² OU FRAÇÃO
3. APRESENTAÇÃO DE COMUNICAÇÃO	60,00	CADA
4. EMISSÃO DE ALVARÁ DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO	10,00	M OU FRAÇÃO TESTADA
5. EMISSÃO DE ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO, EXCETO PARA O AVANÇO DE TAPUME SOBRE A PARTE DO PASSEIO PÚBLICO	25,00	CADA
6. EMISSÃO DE ALVARÁ DE APROVAÇÃO		
i – Movimento de terra		m² ou fração da área de terreno a terraplanar ou a escavar
a) Pedido inicial	1,00	
b) Revalidação	0,10	
c) Projeto Modificativo ou Prorrogação	0,50	
ii – Muro de arrimo		m² ou fração da área de muro a executar
a) Pedido Inicial	6,00	
b) Revalidação	0,20	
c) Projeto Modificativo ou Prorrogação	1,00	
iii – Edificação nova ou acréscimo em reforma ou reconstrução unifamiliar		m² ou fração
a) Pedido Inicial	6,00	
b) Revalidação	0,20	
c) Projeto Modificativo ou Prorrogação	1,00	

iv – Edificação nova ou acréscimo em reforma ou reconstrução multifamiliar, mista, comercial, industrial ou de serviços		m² ou fração
a) Pedido Inicial	8,00	
b) Revalidação	0,25	
c) Projeto Modificativo ou Prorrogação	1,25	
v – Edificação nova ou acréscimo em reforma ou reconstrução de cais, pier de atracação e decks marítimos ou fluviais, assim como rampas e pontes		m² ou fração
a) Pedido Inicial	60,00	
b) Revalidação	2,50	
c) Projeto Modificativo ou Prorrogação	12,50	
vi – Loteamento, desmembramento ou remembramento	250,00	por lote resultante do parcelamento ou remembramento
vii – Abertura de vias, arruamento e pavimentação	0,10	m² ou fração
viii – Reforma ou reconstrução predial		m² ou fração da área objeto de reforma ou de reconstrução
a) Pedido Inicial	1,00	
b) Revalidação	0,10	
c) Projeto Modificativo ou Prorrogação	0,50	
ix – Aprovação de equipamento	100,00	cada equipamento
x – Exame e verificação projetos de sistema de segurança	1,00	m² ou área total do imóvel
7. EMISSÃO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO	25,00	CADA
8. EMISSÃO DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO		CADA EQUIPAMENTO
a) Pedido Inicial	25,00	
b) Revalidação do Pedido	10,00	
9. EMISSÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA PARA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR		M² OU FRAÇÃO
a) Pedido Inicial	6,00	
b) Revalidação	0,20	
c) Projeto Modificativo ou Prorrogação	1,00	
10. PEDIDO DE CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO	0,10	M² OU FRAÇÃO
11. VISTORIAS		POR UNIDADE
a. Habite-se ou Certificado de Conclusão		120,00
b. Aceite de obras de parcelamento do solo ou liberação de caução (por lote)		12,00
c. Constatação de fato e demais vistorias		50,00
12. VALOR MÍNIMO DE MÃO-DE-OBRA A SER FIXADO POR ARBITRAMENTO PARA INCIDÊNCIA DO ISS DA CONSTRUÇÃO		M2
a. Padrão popular	200,00	
b. Padrão médio	350,00	
c. Padrão luxo	1.000,00	

ANEXO III

TABELA DE MULTAS POR DESATENDIMENTO A DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (COE)

INFRAÇÃO	DISPOSITIVO INFRINGIDO	VALOR EM R\$	BASE DE CÁLCULO
1- PELA NÃO APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTO QUE COMPROVE O LICENCIAMENTO DA OBRA OU SERVIÇO EM EXECUÇÃO	6.1	50,00	UNIDADE
2- PELA INEXISTÊNCIA DE COMUNICAÇÃO, OU PELO DESVIRTUAMENTO DA COMUNICAÇÃO APRESENTADA, EM CASO DE EXECUÇÃO DE:			
I - Restauro em edificação tombada	3.3.a	5,00	M ²
II - Reparos externos em edificação com mais de 2 (dois) andares	3.3.b	100,00	Unidade
III - Reparos externos em fachadas situadas no alinhamento	3.3.c	5,00	M
IV - Pequenas reformas	3.3.d		M ²
a) em residência com até 70,00m²		1,50	
b) em residência com mais de 70,00m² ou em edificação não residencial		2,00	
V - Obras emergenciais	3.3.e		M ²
a) em residência com até 70,00m²		0,40	
b) em residência com mais de 70,00m² ou em edificação não residencial		0,60	
VI - Muros e gradis nas divisas do lote	3.3.f	2,00	M
VII - Serviços que objetivam a suspensão de embargo de obra licenciada	3.3.g		M ²
a) em residência com até 70,00m²		1,60	
b) em residência com mais de 70,00m² ou em edificação não residencial		2,40	
3 - PELA EXECUÇÃO DE OBRA LICENCIADA SEM APRESENTAÇÃO DE COMUNICAÇÃO PARA EFEITO DE COMPROVAÇÃO DA VALIDADE DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO	3.3.H	50,00	UNIDADE
4 - PELA IMPLANTAÇÃO DE MOBILIÁRIO SEM COMUNICAÇÃO PRÉVIA OU EM DESACORDO COM A COMUNICAÇÃO	3.3.I	50,00	UNIDADE
5 - PELO PROSSEGUIMENTO DE OBRA OU SERVIÇO SEM ASSUNÇÃO DE NOVO DIRIGENTE TÉCNICO, EM VIRTUDE DE AFASTAMENTO DO DIRIGENTE ANTERIOR	3.3.J		M²

I - Em residência com até 70,00m²		1,20	
II - Em residência com mais de 70,00m² ou em edificação não residencial		2,40	
6 - PELA INEXISTÊNCIA DE ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO OU PELO DESVIRTUAMENTO DA LICENÇA CONCEDIDA, EM CASO DE:			UNIDADE
I - Implantação e/ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório	3.5.a	100,00	Unidade
II - Implantação e/ou utilização de canteiro de obras em imóveis distinto daquele onde se desenvolve a obra	3.5.b	100,00	Unidade
III - Implantação e/ou utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel	3.5.c	100,00	Unidade
IV - Avanço de tapume sobre parte do passeio público	3.5.d 5.2.1	5,00	Unidade M
V - Utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso do pretendido	3.5.e	100,00	Unidade
VI - Transporte de terra ou entulho	3.5.f	15,00	Viagem
7 - PELA INEXISTÊNCIA DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO OU LICENÇA, OU PELO DESVIRTUAMENTO DA LICENÇA CONCEDIDA, EM CASO DE EXECUÇÃO DE:			
I - Movimento de Terra	3.7.a	0,20	M ²
II - Muro de arrimo	3.7.b	2,50	M
III - Edificação unifamiliar nova	3.7.c	3,00	M ²
IV - Edificação multifamiliar, comercial, industrial ou de uso misto nova	3.7.c	4,00	M ²
V - Demolição total	3.7.d	1,00	M ²
VI - Reforma	3.7.e	3,00	M ²
VII - Reconstrução	3.7.f	3,00	M ²
VIII - Instalação de equipamentos	3.7.g	60,00	Unidade
IX - Sistema de Segurança	3.7.h	1,00	M ²
8 - PELO FUNCIONAMENTO DE EQUIPAMENTO SEM O DEVIDO ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS	3.8	30,00	UNIDADE
9 - PELA UTILIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO SEM O DEVIDO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO	3.9	1,50	M²
10 - PELA UTILIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PARA USO DIVERSO DO LICENCIADO	3.11	5,00	M²
11 - CANTEIRO DE OBRAS	5.1.1 5.1.2 5.2.1.2 5.2.2.2 5.3.A 5.3.B	30,00	UNIDADE