

# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

**AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 050**  
**SUBSTITUTIVO Nº 01/2004**  
**AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2002**

*“Dispõe sobre as Edificações Verticalizadas”.*

**A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL  
DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:**

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

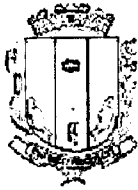
## *CAPÍTULO I*

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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



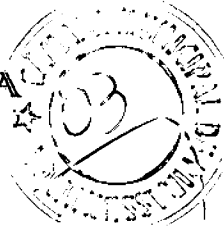
# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

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

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

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

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

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

## *CAPÍTULO III*

### DOS EDIFÍCIOS ALTOS

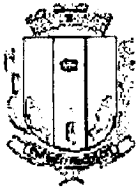
Art. 15 A construção de edifícios altos obedecerá aos seguintes requisitos:

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

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

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

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



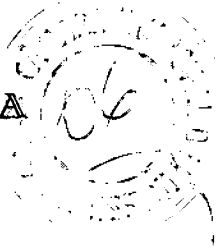
# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

I – os pavimentos, quando destinados a garagem;

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

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

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

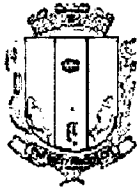
Art. 16 Para fins de construção de edifícios altos o Executivo Municipal baixará decreto criando zonas próprias para esses fins.

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

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

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

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



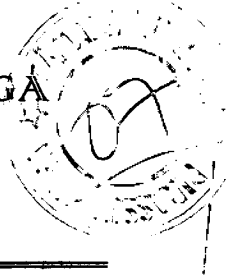
# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

## CAPÍTULO IV

### DOS EDIFÍCIOS BAIXOS

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

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

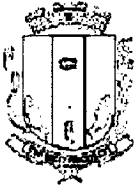
II – Lateral: igual ou superior a 2,00 m (dois metros), desde que haja abertura de janelas na parede correspondente, de acordo com o Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto 12.342/78) ou legislação que a suceder;

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

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

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

### *CAPÍTULO IV*

#### DOS EDIFÍCIOS BAIXOS

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

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

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

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

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

### *CAPÍTULO V*

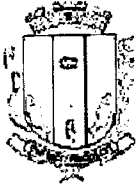
#### *DAS DIRETRIZES PARA A CONSTRUÇÃO*

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

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

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





# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

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

## CAPÍTULO VI

### DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

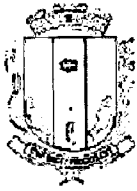
Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

Pirassununga, 10 de março de 2004.

  
**Jorge Luis Lourenço**  
*Presidente*



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

## SUBSTITUTIVO Nº 01/2004 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2002

*“Dispõe sobre as Edificações Verticalizadas”.*

### **A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:**

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

#### *CAPÍTULO I*

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

17 fev 2004

Aprovada em 1ª discussão.  
Sala das Sessões da C. M. de  
Pirassununga, 17 de 02 de 2004

*[Handwritten signature]*

A Comissão de Finanças, Orçamento e Leitura,  
para dar parecer.

Sala das Sessões da C. M. de  
Pirassununga, 17 de 02 de 2004

*[Handwritten signature]*

Aprovada em 2ª discussão.

À redação final.

Sala das Sessões da C. M. de  
Pirassununga, 05 de Março de 2004

*[Handwritten signature]*

A Comissão de Urbanismo, Obras e Serviços  
Públicos, para dar parecer.

Sala das Sessões, 17 de 02 de 2004

*[Handwritten signature]*

A Comissão Permanente de Defesa do Meio  
Ambiente, para dar parecer

Sala das Sessões, 17 de 02 de 2004

*[Handwritten signature]*  
(Presidente)

A Comissão de Educação, Saúde Pública e  
Assistência Social, para dar parecer.

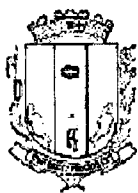
Sala de Sessões, 17 de 02 de 2004

*[Handwritten signature]*  
(Presidente)

A Comissão de Justiça, Legislação e Relações,  
para dar parecer.

Sala das Sessões da C. M. de  
Pirassununga, 17 de 02 de 2004

*[Handwritten signature]*



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

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

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

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

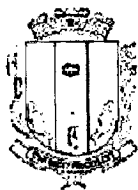
### CAPÍTULO II

#### DOS REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

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

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

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



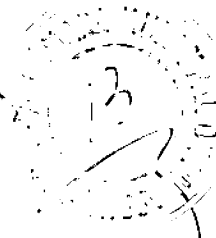
## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

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

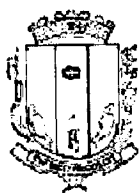
Art. 8º Fica obrigatória à construção de depósito de material de limpeza e de vestiário, este contendo compartimento sanitário e chuveiro para uso de empregados do edifício, conforme o art. 34 do Código de Obras do Município.

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

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

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

## *CAPÍTULO III*

### *DOS EDIFÍCIOS ALTOS*

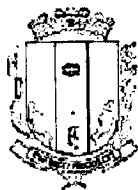
Art. 15 A construção de edifícios altos obedecerá aos seguintes requisitos:

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

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancemet.com.br](mailto:camara@lancemet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

I – os pavimentos, quando destinados a garagem;

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

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

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

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

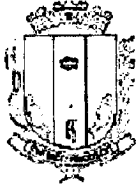
Art. 17 Os edifícios a serem construídos em glebas ou áreas não loteadas, localizadas em avenidas ou em zonas residenciais, obedecerão aos requisitos prescritos em lei específica, devendo seu acesso à via oficial ser feito por meio de via particular de trânsito local, de modo a permitir, no caso de acesso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

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

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

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





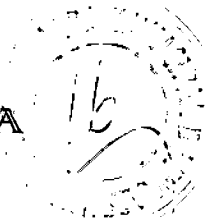
## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

### *CAPÍTULO IV*

#### DOS EDIFÍCIOS BAIXOS

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

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

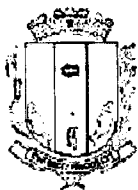
II – Lateral: igual ou superior a 2,00 m (dois metros), desde que haja abertura de janelas na parede correspondente, de acordo com o Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto 12.342/78) ou legislação que a suceder;

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

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

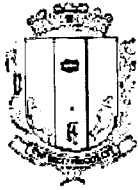
### *CAPÍTULO V*

#### *DAS DIRETRIZES PARA A CONSTRUÇÃO*

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

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

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

## *CAPÍTULO VI*

### *DISPOSIÇÕES FINAIS*

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

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

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

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

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

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

Pirassununga, 12 de fevereiro de 2004.

**Paulo Roberto Ferrari**  
Vereador



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

Site: [embras.com/compirassununga/](http://embras.com/compirassununga/)

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)



## JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,  
Nobres Pares,

O presente substitutivo é fruto de reuniões e estudos realizados junto aos Profissionais da Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos de Pirassununga, que voltados às peculiaridades técnicas, forneceram subsídios a complementar a propositura que ora apresentamos.

De se ressaltar que aspiramos o progresso e crescimento de nosso Município, de forma a preocuparmos com as diretrizes que devem ser respeitadas para as construções de edificações verticalizadas, zelando pelo bem estar de toda a Comunidade Pirassununguense.

Outrossim, espelhado na legislação da cidade de Ribeirão Preto e ante a minguada Lei de Zoneamento Urbano, deixamos para o Executivo Municipal a obrigação de regular por Decreto os locais onde poderão tais imóveis ser edificados.

Ademais, nos artigos 21 a 24, fixam-se diretrizes para as construções, através de aprovação do projeto pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, a fim de que não ocorram surpresas, quer para empreendedores ou para administrados.

Face às considerações elucidadas, e visando adequar o Município com legislação específica sobre Construções Verticalizadas, apresentamos e esperamos contar com o beneplácito dos Nobres Pares para a aprovação do mencionado projeto substitutivo.

Pirassununga, 12 de fevereiro de 2004.

  
**Paulo Roberto Ferrari**  
Vereador



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



## PARECER N°


### COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

Esta Comissão, examinando o Substitutivo nº 01/2004 ao Projeto de Lei nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que visa dispor sobre as Edificações Verticalizadas, nada tem a opor quanto seu aspecto legal e constitucional.

Sala das Comissões, 17/FEVEREIRO/2004.

  
**Flávio José Santos Pinto**  
Presidente

  
**Hideraldo Luiz Sumaio**  
Relator

  
**Paulo Roberto Ferrari**  
Membro



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

Site: [embras.com/cmpirassununga/](http://embras.com/cmpirassununga/)

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)




## PARECER N°


### COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E LAVOURA

Esta Comissão examinando o Substitutivo n° 01/2004 ao Projeto de Lei Complementar n° 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que visa dispor sobre as Edificações Verticalizadas, nada tem a objetar quanto seu aspecto financeiro.

Sala das Comissões, 17/FEVEREIRO/2004.

  
**Almiro Sinotti**  
Presidente

  
**Antonio Tadeu Marchetti**  
Relator

  
**José Roberto Malachias Ferreira**  
Membro



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

Site: [embras.com/compirassununga/](http://embras.com/compirassununga/)

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)



## PARECER N°

### COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE PÚBLICA E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Esta Comissão examinando o Substitutivo nº 01/2004 ao Projeto de Lei Complementar nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que visa dispor sobre as Edificações Verticalizadas, nada tem a objetar quanto seu aspecto educacional.

Sala das Comissões, 17/FEVEREIRO/2004.

*José Nilson de Araújo*  
Presidente

*Alessandro Pedro Marangoni*  
Relator

*Cristina Aparecida Batista*  
Membro





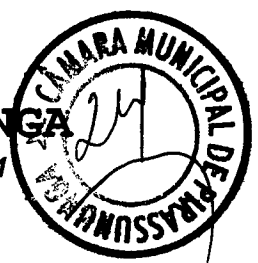
# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

Site: [embras.com/compirassununga/](http://embras.com/compirassununga/)

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)




## PARECER N°

### COMISSÃO DE URBANISMO, OBRAS E SERVIÇO PÚBLICO

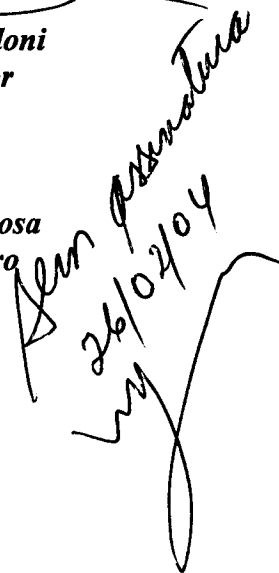
Esta Comissão examinando o Substitutivo n° 01/2004 ao Projeto de Lei Complementar n° 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que visa dispor sobre as Edificações Verticalizadas, nada tem a objetar quanto seu aspecto urbanístico.

Sala das Comissões, 17/FEVEREIRO/2004.

  
**Edson Sidinet Vick**  
Presidente

  
**José Belloni**  
Relator

**Valdir Rosa**  
Membro

*sem assinatura*  
*26/02/04*  




# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

Site: [embras.com/cmpirassununga/](http://embras.com/cmpirassununga/)

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

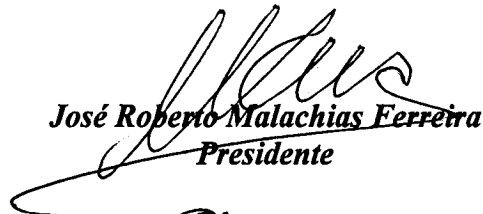


## PARECER Nº

### COMISSÃO PERMANENTE DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

Esta Comissão examinando o Substitutivo nº 01/2004 ao Projeto de Lei Complementar nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que visa dispor sobre as Edificações Verticalizadas, nada tem a objetar quanto seu aspecto ambiental.

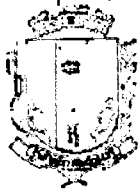
Sala das Comissões, 17/FEVEREIRO/2004.

  
**José Roberto Malachias Ferreira**  
Presidente

  
**Paulo Roberto Ferrari**  
Relator

**Valdir Rosa**  
Membro

  
Assinatura  
26/02/04



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2002

*“Dispõe sobre as Edificações Verticalizadas”.*

**A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:**

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

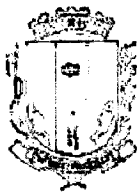
### *CAPÍTULO I*

#### *DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES*

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

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

§ 1º Pavimento térreo é aquele em que houver o acesso de pedestres ao edifício, considerando-se, em caso de mais de um acesso, aquele que for mais desfavorável à medição de sua altura.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)



§ 2º O subsolo existente, quando destinado a garagem e cujo piso de seu andar imediatamente superior estiver até a 1,20 (um metro e vinte centímetros) do nível médio do passeio, não será computado para fins de medição da altura do edifício.

§ 3º Nível médio (Nm) do passeio é a média aritmética das cotas do ponto mais alto (P1) e do ponto mais baixo (P2) do passeio, relativos à testada do terreno em que se situar a entrada principal do prédio, que pode ser expresso pela fórmula:

$$Nm = \frac{P1 + P2}{2}$$

Art. 3º Fica vedada a construção de edifícios altos, nos seguintes locais:

I – Nas quadras lindeiras ao perímetro das zonas estritamente residenciais;

II – Nas avenidas e vias marginais;

III – Nas vias públicas com largura igual ou superior a 18,00 (dezoito) metros;

IV – Nas quadras lindeiras às avenidas.

Art. 4º Considera-se área útil toda edificação que não for comum, inclusive as paredes de divisa com áreas comuns.

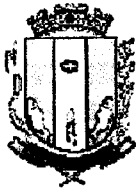
Art. 5º A construção de conjuntos de edificações verticalizadas em glebas ou área não loteadas obedecerá ao disposto, em lei específica.

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

Art. 6º Será obrigatória a instalação de elevador de passageiros, quando os edifícios apresentarem até o piso do último pavimento altura superior a 10,00 (dez) metros, e de 02 (dois) elevadores, no mínimo quando possuírem mais de 08 (oito) pavimentos contados a partir do térreo, desconsiderando-se como último pavimento aquele destinado à habitação do zelador, serviços de condomínio e parte integrante do último pavimento ou duplex.

122



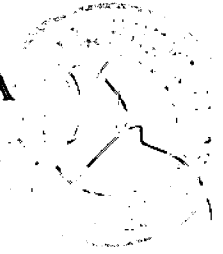
# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@jancernet.com.br](mailto:camara@jancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)



Art. 7º Todos os pavimentos deverão ser dotados de escada, não se permitindo os elevadores como único meio de acesso aos mesmos.

Art. 8º No pavimento térreo ou subsolo será obrigatória a construção de compartimento para guarda de lixo, dotado de piso e paredes impermeabilizadas até o teto, com dispositivo de captação de águas de lavagem ligado à rede coletora de esgoto, com área compatível com a respectiva demanda.

Art. 9º Fica obrigatória à construção de depósito de material de limpeza e de vestiário, este contendo compartimento sanitário e chuveiro para uso de empregados do edifício.

Art. 10 As unidades autônomas destinadas ao uso residencial deverão apresentar área de serviço mínima de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados), para as unidades de até 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área útil e de 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) para as unidades com área útil superior de 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados), sendo que a dimensão mínima em ambos os casos deverá ser de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

Art. 11 As piscinas que não forem de uso privativo das unidades autônomas serão consideradas de uso coletivo e, assim, sujeitas às normas sanitárias estaduais pertinentes.

Art. 12 Nos recuos de que trata esta lei fica vedado qualquer tipo de edificação, podendo as respectivas áreas receber tratamento paisagístico, pergolados e, se for o caso, piscinas, quadras de esportes descobertas, varanda e jardineiras, em balanço, dos apartamentos e guarita.

§ 1º Nos recuos mínimos obrigatórios frontais e laterais quando de esquina, previstos nesta lei, não será permitido o uso para estacionamento de veículos, no pavimento térreo.

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

Art. 13 Nos edifícios com destinação de uso não residencial, desde que com divisões não permanentes, a área útil dos pavimentos será correspondente a 90% (noventa por cento) da área do piso.

10/2/2011



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)

Art. 14 A construção de edifícios altos, fora das áreas delimitadas por decreto, terá a execução da complementação dos serviços de infra-estrutura implantada pela parte interessada, em convênio de custo, pagamento e projeto técnico com os órgãos públicos, após regular aprovação pelos órgãos municipais competentes.

Art. 15 Os edifícios-garagem deverão possuir parapeitos, grades, balaustradas ou muretas em todos os pavimentos, capazes de suportar empuxos horizontais conforme previstos na NBR 6.120, cap. II, itens 2.215 e 2.216. Deverão também obedecer ao disposto nos incisos I a IV do “caput” do artigo 18 desta lei.

Art. 16 Quando da elaboração do projeto de construção de edificações verticalizadas, deverão ser observadas as normas técnicas relativas aos procedimentos para ligação de energia elétrica em tensão primária e secundária de distribuição, estabelecidas pela concessionária de força e luz em Pirassununga.

## *CAPÍTULO III*

### *DOS EDIFÍCIOS ALTOS*

Art. 17 A construção de edifícios altos obedecerá aos seguintes requisitos:

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

II – Altura máxima (H max): igual a 2,5 (duas e meia) vezes de largura da via pública frontal (L), somada ao recuo do edifício (R), representada pela fórmula:  $H \text{ max} = 2,5 (L+R)$ ;

III – Recuo frontal: igual ou superior a 4,00 m (quatro) metros;

IV – Recuos laterais: igual ou superior à altura do edifício (H) dividida por 4 (quatro), representado pela fórmula:  $H/4$ , válido apenas nas áreas não mencionadas nos Anexos II e III.

V – Recuo de fundo: igual ou superior à altura do edifício (H) dividido por 4 (quatro), representado pela fórmula:  $H/4$ , válido apenas nas áreas não mencionadas nos Anexos II e III.



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)

30

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

I – os pavimentos, quando destinados a garagem;

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

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

IV – jardineiras e varandas.

Art. 18 Para fins de construção de edifícios altos o Executivo Municipal baixará decreto criando zonas próprias para esses fins.

Art. 19 Os edifícios a serem construídos em glebas ou áreas não loteadas, localizadas em avenidas ou em zonas residenciais, obedecerão aos requisitos prescritos em lei específica, devendo seu acesso à via oficial ser feito por meio de via particular de trânsito local, de modo a permitir, no caso de acesso à avenida, a implantação de faixa de desaceleração nesta última.

Art. 20 Os edifícios deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, sem o emprego de manobristas, em quantidade proporcional ao número de unidades autônomas e em razão de suas respectivas áreas úteis.

§ 1º Para efeito de cálculo de vagas de garagem, não serão computadas na área útil as áreas de jardineiras e varandas.

§ 2º Apurada a quantidade de vagas de um edifício, as mesmas deverão ser distribuídas em conformidade com as diretrizes a ser fixadas pelo Município.

11/2/11



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)



## *CAPÍTULO IV*

### DOS EDIFÍCIOS BAIXOS

Art. 21 Na construção dos edifícios baixos os seguintes recuos deverão ser observados:

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

II – Lateral: igual ou superior a 2,00 (dois) metros;

III – Fundos: igual ou superior a 2,00 (dois) metros;

§ 1º O recuo lateral em esquina deverá ser igual ou superior a 4,00 m (quatro) metros em uma face e igual ou superior a 2,00 m (dois) metros na outra face.

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

Art. 22 Os edifícios deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, sem o emprego de manobristas, em quantidade proporcional ao número de unidades autônomas e em razão de suas respectivas áreas úteis.

Parágrafo único. As vagas de que trata este artigo deverão apresentar área mínima de 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados), com 2,00 m (dois) metros de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de profundidade.

## *CAPÍTULO V*

### DAS DIRETRIZES PARA A CONSTRUÇÃO

Art. 23 Antes da elaboração do projeto de construção o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que certifique as diretrizes para o local, apresentando anteprojeto do imóvel com suas principais características e destinação de uso pretendida.

22/12/11





# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)

Art. 24 Ouvidos os órgãos responsáveis pelos serviços públicos, a Prefeitura Municipal certificará na planta apresentada os requisitos a que a construção deverá se submeter, a forma e estado dos equipamentos urbanos e, se for o caso, as restrições técnicas e urbanísticas cabíveis.

Art. 25 O prazo de validade das diretrizes será de 120 (cento e vinte) dias, devendo ser expedidas até 20 (vinte) dias de seu protocolamento, sob pena de responsabilidade funcional.

Art. 26 O projeto de construção deverá ser aprovado no prazo máximo de 15 (quinze) dias, uma vez apresentado com todo seus elementos e requisitos, sob pena de responsabilidade funcional.

## *CAPÍTULO VI*

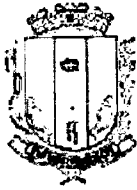
### *DISPOSIÇÕES FINAIS*

Art. 27 A construção de edificação verticalizada sem alvará de licença ou em desacordo com o projeto aprovado ensejará o embargo administrativo da obra e sua demolição à custa do construtor, sendo aplicada a este a multa de 1000 UFM'S (Unidade Fiscal do Município), aplicada em dobro na reincidência, respondendo solidariamente pela falta, quando for o caso, o incorporador e o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno.

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

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

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



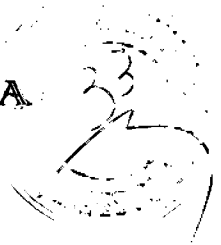
# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: camara@lancernet.com.br

Site: www.embras.com/cmpirassununga/



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

Art. 28 O cadastramento fiscal perante a Prefeitura Municipal será concedido mediante a apresentação do registro do condomínio e respectiva convenção.

Art. 29 Dentro de 30 (trinta) dias da publicação desta lei complementar, o Executivo Municipal a regulamentará, através de decreto.

Art. 30 A presente lei complementar não se aplica aos projetos em tramitação.

Art. 31 Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente no que conflitar com a Lei Complementar nº 008, de 1º de setembro de 1993.

Pirassununga, 3 de setembro de 2002.

  
**Paulo Roberto Ferrari**  
Vereador

*Atestado de leitura e aprovação da Lei Complementar nº 008/2002*

*03 09 2002*

*(Signature)*

*03 09 2002*  
*(Signature)*

*Retornado da pauta dos trabalhos ante a ausência de Pareceres das Comissões  
P. 29 10.02*

*(Signature)*  
*Retornado da pauta dos trabalhos ante a ausência de Pareceres das Comissões  
Câmara, 18.11.03*  
*(Signature)*

A Comissão de Finanças, Orçamento e Lavoura,  
para dar parecer.

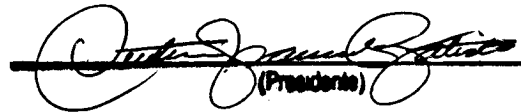
Sala das Sessões da C. M. de

Pirassununga, 03 de 09 de 2002

  
Presidente

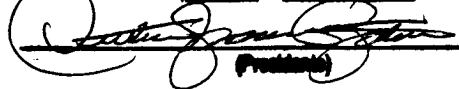
A Comissão Permanente de Defesa do Meio  
Ambiente, para dar parecer

Sala das Sessões, 03 de 09 de 2002

  
(Presidente)

A Comissão de Educação, Saúde Pública e  
Assistência Social, para dar parecer.

Sala de Sessões, 03 de 09 de 2002

  
(Presidente)



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)



## JUSTIFICATIVA

Senhora Presidente,

Nobres Pares,

Preocupado com o crescimento do Município, especialmente com residências e comércios em condomínio, optei em apresentar proposta para dispor sobre Edificações Verticalizadas. O estudo da matéria foi inspirado na legislação da cidade de Ribeirão Preto e a mingua de Lei de Zoneamento Urbano, deixamos para o Executivo Municipal a obrigação de regular por Decreto os locais onde poderão tais imóveis ser edificados.

Igualmente nos artigos 23 a 26, procuramos fixar diretrizes para as construções, através de aprovação do projeto pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, a fim de que não houvesse surpresas, quer para empreendedores ou para administrados.

Esperamos assim contar com o beneplácito dos nobres pares para a aprovação da proposta, a fim de que o Município tenha legislação específica sobre Construções Verticalizadas.

Pirassununga, 3 de setembro de 2002.

  
**Paulo Roberto Ferrari**  
Vereador



**CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



**PARECER N°**

**COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO**

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que dispõe sobre as “*Edificações Verticalizadas*”, nada tem a opor quanto seu aspecto legal e constitucional.

Sala das Comissões, 11/MARÇO/2003.

***Valdir Rosa***  
***Presidente***

***Antonio Tadeu Marchetti***  
***Relator***

***José Roberto Malachias Ferreira***  
***Membro***



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



## PARECER N°

### COMISSÃO DE URBANISMO, OBRAS E SERVIÇO PÚBLICO

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que dispõe sobre as “*Edificações Verticalizadas*”, nada tem a objetar quanto seu aspecto urbanístico.

Sala das Comissões, 11/MARÇO/2003.

*Flávio José Santos Pinto*  
*Presidente*

*Antonio Tadeu Marchetti*  
*Relator*

*José Belloni*  
*Membro*



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811  
Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)  
Site: [www.embras.com/cmpirassununga/](http://www.embras.com/cmpirassununga/)



## PARECER N°

### COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que dispõe sobre as “*Edificações Verticalizadas*”, nada tem a opor quanto seu aspecto legal e constitucional.

Sala das Comissões, 03/SETEMBRO/2002.

*Alessandro Pedro Marangoni*  
*Presidente*

*José Belloni*  
*Relator*

*Jorge Luis Lourenço*  
*Membro*



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

Site: [embras.com/cmpirassununga/](http://embras.com/cmpirassununga/)

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)



## PARECER N°

### COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E LAVOURA

Esta Comissão examinando o Projeto de Lei Complementar nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que visa dispor sobre as Edificações Verticalizadas, nada tem a objetar quanto seu aspecto financeiro.

Sala das Comissões, 03/SETEMBRO/2002.

*Valdir Rosa*  
*Presidente*

*Antonio Tadeu Marchetti*  
*Relator*

*Paulo Roberto Ferrari*  
*Membro*





# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

Site: [embras.com/cmpirassununga/](http://embras.com/cmpirassununga/)

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)



## PARECER N°

### COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE PÚBLICA E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Esta Comissão examinando o Projeto de Lei Complementar nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que visa dispor sobre as Edificações Verticalizadas, nada tem a objetar quanto seu aspecto educacional.

Sala das Comissões, 03/SETEMBRO/2002.

*José Roberto Malachias Ferreira*  
*Presidente*

*Antonio Tadeu Marchetti*  
*Relator*

*Hilderaldo Luiz Sumaio*  
*Membro*



**CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.embras.com/compirassununga/](http://www.embras.com/compirassununga/)



**PARECER Nº**

**COMISSÃO DE URBANISMO, OBRAS E SERVIÇO PÚBLICO**

Esta Comissão, examinando o Projeto de Lei Complementar nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que dispõe sobre as “*Edificações Verticalizadas*”, nada tem a objetar quanto seu aspecto urbanístico.

Sala das Comissões, 3/SETEMBRO/2002.

***Flávio José Santos Pinto***  
***Presidente***

***José Belloni***  
***Relator***

***Valdir Rosa***  
***Membro***



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811

Estado de São Paulo

Site: [embras.com/cmpirassununga/](http://embras.com/cmpirassununga/)

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)



## PARECER N° \_\_\_\_\_

### COMISSÃO PERMANENTE DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

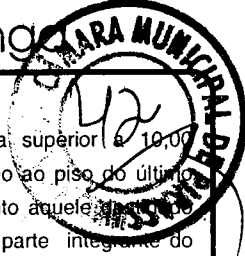
Esta Comissão examinando o Projeto de Lei Complementar nº 06/2002, de autoria do Vereador Paulo Roberto Ferrari, que visa dispor sobre as Edificações Verticalizadas, nada tem a objetar quanto seu aspecto ambiental.

Sala das Comissões, 03/SETEMBRO/2002.

*Hilderaldo Luiz Sumaio*  
*Presidente*

*Flávio José Santos Pinto*  
*Relator*

*José Roberto Malachias Ferreira*  
*Membro*



**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO**

"Ivanil Roberto dos Santos-ME". Fica convocado o proprietário, sócio ou representante legal da empresa acima, com inscrição no Cadastro Mobiliário Municipal sob n.º 6755, a comparecer na Fiscalização de Rendadas, no Paço Municipal, na Rua Galício Del Nero nº 51 - Centro, no prazo de 7 (sete) dias contados a partir da data de publicação desta, para tratar de assuntos referentes à atividade da empresa em pauta.

O não atendimento dentro do prazo previsto acarretará cancelamento ex-offício da mencionada inscrição municipal, sem prejuízo da cobrança de débitos lançados até a presente data, haja visto que o funcionamento desta empresa não foi detectado no local indicado na Declaração Cadastral, ou em qualquer outro dentro dos limites do município, ou sequer, ainda, no endereço citado como o de residência do signatário da DECA.

Fiscalização de Rendadas

**Valter Luís Torezan**

Secretário Municipal de Finanças

\*\*\*\*\*

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO**

"V.G. da Cruz Ltda-ME". Fica convocado o proprietário, sócio ou representante legal da empresa acima, com inscrição no Cadastro Mobiliário Municipal sob n.º 6280, a comparecer na Fiscalização de Rendadas, no Paço Municipal, na Rua Galício Del Nero n.º 51 - Centro, no prazo de 7 (sete) dias contados a partir da data de publicação desta, para tratar de assuntos referentes à atividade da empresa em pauta.

O não atendimento dentro do prazo previsto acarretará cancelamento ex-offício da mencionada inscrição municipal, sem prejuízo da cobrança de débitos lançados até a presente data, haja visto que o funcionamento desta empresa não foi detectado no local indicado na Declaração Cadastral, ou em qualquer outro dentro dos limites do Município, ou sequer, ainda, no endereço citado como o de residência do signatário da DECA.

Fiscalização de Rendadas

**Valter Luis Torrezan**

Secretário Municipal de Finanças

\*\*\*\*\*

**CÂMARA MUNICIPAL**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2002**

A Câmara Municipal aprova e o Prefeito Municipal de Pirassununga sanciona e promulga a seguinte Lei:

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

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

I – Edifícios Baixos: são aqueles cuja altura não seja superior a 10,00 (dez) metros, contados do piso do pavimento térreo ao piso do último pavimento, observado do pé-direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) em todos os pavimentos, excetuando-se o

sub-solo;

II – Edifícios Altos: são aqueles cuja altura seja superior a 10,00 (dez) metros, contados do piso do pavimento térreo ao piso do último pavimento, desconsiderando-se como último pavimento aquele destinado à habitação do zelador, serviços de condomínio e parte integrante do último pavimento ou duplex.

§ 1º Pavimento térreo é aquele em que houver o acesso de pedestres ao edifício, considerando-se, em caso de mais de um acesso, aquele que for mais desfavorável à medição de sua altura.

§ 2º O subsolo existente, quando destinado a garagem e cujo piso de seu andar imediatamente superior estiver até a 1,20 (um metro e vinte centímetros) do nível médio do passeio, não será computado para fins de medição da altura do edifício.

§ 3º Nível médio (Nm) do passeio é a média aritmética das cotas do ponto mais alto (P1) e do ponto mais baixo (P2) do passeio, relativos à testada do terreno em que se situar a entrada principal do prédio, que pode ser expresso pela fórmula:

$$Nm = \frac{P1 + P2}{2}$$

Art. 3º Fica vedada a construção de edifícios altos, nos seguintes locais:

- I – Nas quadras lindeiras ao perímetro das zonas estritamente residenciais;
- II – Nas avenidas e vias marginais;
- III – Nas vias públicas com largura igual ou superior a 18,00 (dezoito) metros;
- IV – Nas quadras lindeiras às avenidas.

Art. 4º Considera-se área útil toda edificação que não for comum, inclusive as paredes de divisa com áreas comuns.

Art. 5º A construção de conjuntos de edificações verticalizadas em glebas ou área não loteadas obedecerá ao disposto, em lei específica.

**CAPÍTULO II**

**DOS REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS**

Art. 6º Será obrigatória a instalação de elevador de passageiros, quando os edifícios apresentarem até o piso do último pavimento altura superior a 10,00 (dez) metros, e de 2 (dois) elevadores, no mínimo quando possuírem mais de 8 (oito) pavimentos contados a partir do térreo, desconsiderando-se como último pavimento aquele destinado à habitação do zelador, serviços de condomínio e parte integrante do último pavimento ou duplex.

Art. 7º Todos os pavimentos deverão ser dotados de escada, não se permitindo os elevadores como único meio de acesso aos mesmos.

Art. 8º No pavimento térreo ou subsolo será obrigatória a construção de compartimento para guarda de lixo, dotado de piso e paredes impermeabilizadas até o teto, com dispositivo de captação de águas de lavagem ligado à rede coletora de esgoto, com área compatível com a respectiva demanda.

Art. 9º Fica obrigatória à construção de depósito de material de limpeza e de vestiário, este contendo compartimento sanitário e chuveiro para uso de empregados do edifício.

Art. 10 As unidades autônomas destinadas ao uso residencial deverão apresentar área de serviço mínima de 2,00 m2 (dois metros quadrados), para as unidades de até 75,00 m2 (setenta e cinco metros quadrados) de área útil e de 4,00 m2 (quatro metros quadrados) para as unidades com área útil superior de 75,00 m2 (setenta e cinco metros quadrados), sendo que a dimensão mínima em ambos os casos deverá ser de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

Art. 11 As piscinas que não forem de uso privativo das unidades



autônomas serão consideradas de uso coletivo e, assim, sujeitas às normas sanitárias estaduais pertinentes.

Art. 12 Nos recuos de que trata esta lei fica vedado qualquer tipo de edificação, podendo as respectivas áreas receber tratamento paisagístico, pergolados e, se for o caso, piscinas, quadras de esportes descobertas, varanda e jardineiras, em balanço, dos apartamentos e guarita.

§ 1º Nos recuos mínimos obrigatórios frontais e laterais quando de esquina, previstos nesta lei, não será permitido o uso para estacionamento de veículos, no pavimento térreo.

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

Art. 13 Nos edifícios com destinação de uso não residencial, desde que com divisões não permanentes, a área útil dos pavimentos será correspondente a 90% (noventa por cento) da área do piso.

Art. 14 A construção de edifícios altos, fora das áreas delimitadas por decreto, terá a execução da complementação dos serviços de infraestrutura implantada pela parte interessada, em convênio de custo, pagamento e projeto técnico com os órgãos públicos, após regular aprovação pelos órgãos municipais competentes.

Art. 15 Os edifícios-garagem deverão possuir parapeitos, grades, balaustradas ou muretas em todos os pavimentos, capazes de suportar empuxos horizontais conforme previstos na NBR 6.120, cap. II, itens 2.215 e 2.216. Deverão também obedecer ao disposto nos incisos I a IV do "caput" do artigo 18 desta lei.

Art. 16 Quando da elaboração do projeto de construção de edificações verticalizadas, deverão ser observadas as normas técnicas relativas aos procedimentos para ligação de energia elétrica em tensão primária e secundária de distribuição, estabelecidas pela concessionária de força e luz em Pirassununga.

### CAPÍTULO III DOS EDIFÍCIOS ALTOS

Art. 17 A construção de edifícios altos obedecerá aos seguintes requisitos:

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

II – Altura máxima (H max): igual a 2,5 (duas e meia) vezes de largura da via pública frontal (L), somada ao recuo do edifício (R), representada pela fórmula:  $H \max = 2,5 (L+R)$ ;

III – Recuo frontal: igual ou superior a 4,00 m (quatro) metros;

IV – Recuos laterais: igual ou superior à altura do edifício (H) dividida por 4 (quatro), representado pela fórmula:  $H/4$ , válido apenas nas áreas não mencionadas nos Anexos II e III.

V – Recuo de fundo: igual ou superior à altura do edifício (H) dividido por 4 (quatro), representado pela fórmula:  $H/4$ , válido apenas nas áreas não mencionadas nos Anexos II e III.

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

I – os pavimentos, quando destinados a garagem;

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

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

IV – jardineiras e varandas.

Art. 18 Para fins de construção de edifícios altos o Executivo Municipal baixará decreto criando zonas próprias para esses fins.

Art. 19 Os edifícios a serem construídos em glebas ou áreas não loteadas, localizadas em avenidas ou em zonas residenciais, obedecerão aos requisitos prescritos em lei específica, devendo seu acesso à via oficial ser feito por meio de via particular de trânsito local, de modo a

permitir, no caso de acesso à avenida, a implantação de uma faixa de desaceleração nesta última.

Art. 20 Os edifícios deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, sem o emprego de manobristas, em quantidade proporcional ao número de unidades autônomas e em razão de suas respectivas áreas úteis.

§ 1º Para efeito de cálculo de vagas de garagem, não serão computadas na área útil as áreas de jardineiras e varandas.

§ 2º Apurada a quantidade de vagas de um edifício, as mesmas deverão ser distribuídas em conformidade com as diretrizes a ser fixadas pelo Município.

### CAPÍTULO IV DOS EDIFÍCIOS BAIXOS

Art. 21 Na construção dos edifícios baixos os seguintes recuos deverão ser observados:

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

II – Lateral: igual ou superior a 2,00 (dois) metros;

III – Fundos: igual ou superior a 2,00 (dois) metros;

§ 1º O recuo lateral em esquina deverá ser igual ou superior a 4,00 m (quatro) metros em uma face e igual ou superior a 2,00 m (dois) metros na outra face.

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

Art. 22 Os edifícios deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, sem o emprego de manobristas, em quantidade proporcional ao número de unidades autônomas e em razão de suas respectivas áreas úteis.

Parágrafo único. As vagas de que trata este artigo deverão apresentar área mínima de 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados), com 2,00 m (dois) metros de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de profundidade.

### CAPÍTULO V DAS DIRETRIZES PARA A CONSTRUÇÃO

Art. 23 Antes da elaboração do projeto de construção o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que certifique as diretrizes para o local, apresentando anteprojeto do imóvel com suas principais características e destinação de uso pretendida.

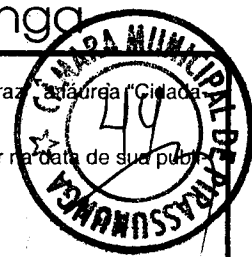
Art. 24 Ouvidos dos órgãos responsáveis pelos serviços públicos, a Prefeitura Municipal certificará na planta apresentada os requisitos a que a construção deverá se submeter, a forma e estado dos equipamentos urbanos e, se for o caso, as restrições técnicas e urbanísticas cabíveis.

Art. 25 O prazo de validade das diretrizes será de 120 (cento e vinte) dias, devendo ser expedidas até 20 (vinte) dias de seu protocolo, sob pena de responsabilidade funcional.

Art. 26 O projeto de construção deverá ser aprovado no prazo máximo de 15 (quinze) dias, uma vez apresentado com todo seus elementos e requisitos, sob pena de responsabilidade funcional.

### CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27 A construção de edificação verticalizada sem alvará de licença ou em desacordo com o projeto aprovado ensejará o embargo administrativo da obra e sua demolição à custa do construtor, sendo aplicada a



este a multa de 1000 UFM'S (Unidade Fiscal do Município), aplicada em dobro na reincidência, respondendo solidariamente pela falta, quando for o caso, o incorporador e o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno.

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

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

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

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

Art. 28 O cadastramento fiscal perante a Prefeitura Municipal será concedido mediante a apresentação do registro do condomínio e respectiva convenção.

Art. 29 Dentro de 30 (trinta) dias da publicação desta lei complementar, o Executivo Municipal a regulamentará, através de decreto.

Art. 30 A presente lei complementar não se aplica aos projetos em tramitação.

Art. 31 Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente no que conflitar com a Lei Complementar nº 008, de 1º de setembro de 1993.

Pirassununga, 3 de setembro de 2002.

**Paulo Roberto Ferrari**  
Vereador

\*\*\*\*\*

**DECRETO LEGISLATIVO Nº 68/2002**

A Câmara Municipal de Pirassununga aprova e promulga o seguinte Decreto Legislativo:

Art. 1º Fica concedido ao "Brigadeiro-do-Ar Emílio Fernando Drummond", o Título de "Cidadão Pirassununguense".

Art. 2º Este Decreto Legislativo entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pirassununga, 11 de setembro de 2002.

**Cristina Aparecida Batista**  
Presidente

\*\*\*\*\*

**DECRETO LEGISLATIVO Nº 69/2002**

A Câmara Municipal de Pirassununga aprova e promulga o seguinte Decreto Legislativo:

Art. 1º Fica concedido ao "Ten. Cel. Cav. Hélio de Souza Filho", o Título de "Cidadão Pirassununguense".

Art. 2º Este Decreto Legislativo entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pirassununga, 11 de setembro de 2002.

**Cristina Aparecida Batista**  
Presidente

\*\*\*\*\*

**DECRETO LEGISLATIVO Nº 70/2002**

A Câmara Municipal de Pirassununga aprova e promulga o seguinte Decreto Legislativo:

Art. 1º Fica conferido ao "Dr. Orlando Alves Ferraz", a laureia "Cidadania Emérita".

Art. 2º Este Decreto Legislativo entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pirassununga, 11 de setembro de 2002.

**Cristina Aparecida Batista**  
Presidente

\*\*\*\*\*

**DECRETO LEGISLATIVO Nº 71/2002**

A Câmara Municipal de Pirassununga aprova e promulga o seguinte Decreto Legislativo:

Art. 1º Fica conferida ao senhor Luiz de Castro Santos, a laureia "Cidadania Emérita".

Art. 2º Este Decreto Legislativo entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pirassununga, 18 de setembro de 2002.

**Cristina Aparecida Batista**  
Presidente

\*\*\*\*\*

**PORTARIA**

Cristina Aparecida Batista, Presidente da Câmara Municipal de Pirassununga, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, edita as seguintes Portarias:

**Nº 292** de 6 de setembro - Fica instituída a Comissão Especial de Avaliação de desempenho dos servidores públicos concursados da Câmara Municipal, para atuar durante o estágio probatório, para efeito de aquisição de estabilidade nos termos do § 4º, art. 41, C.F., constituída dos seguintes servidores: Acácio dos Santos Júnior, Diretor, Nilton Tomas Barbosa, Assessor Legislativo e Aparecido Donizetti Nunes, Assessor Contábil.

**Nº 293** de 16 de setembro - No uso de suas atribuições legais, concede, a partir de 1º de outubro de 2002, vinte dias de férias, referente ao Período Aquisitivo de 1º de abril de 2001 à 31 de março de 2002, ao servidor Aparecido Donizetti Nunes, Assessor Contábil, devendo retornar ao serviço no dia 21 de outubro de 2002.

**Nº 294** de 16 de setembro - No uso de suas atribuições legais, designa, a partir de 1º de outubro de 2001 à 20 de outubro de 2001, Fábio Augusto Garcia, Assistente Administrativo, para responder pelas Funções de Assessor Contábil, em vista do gozo de férias concedidas a Aparecido Donizetti Nunes.

**Cristina Aparecida Batista**  
Presidente

Publicadas na Portaria, datas supra.

Acácio dos Santos Jr.

Diretor

\*\*\*\*\*

**EXTRATO DE CONTRATO**

Processo nº 04/2002. Convite nº 01/2002. Contrato nº 06/2002. Contratada: Deltec Construtora Ltda. Objeto: substituição de telhas, ripamento, calhas, rufos e cumeeiras da cobertura superior e inferior das dependências da Câmara. Valor: R\$ 8.480,30 (oitó mil, quatrocentos e oitenta reais, e trinta centavos).

Pirassununga, 30 de agosto de 2002

**Cristina Aparecida Batista**  
Presidente



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1645 - Fone/Fax: (19) 561.2811  
Estado de São Paulo



## ASSESSORIA JURÍDICA

### PARECER

#### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 06/2002

**INTERESSADO-** Dr. JORGE LUIS LOURENÇO

**ASSUNTO:** Aspecto formal e material da propositura

Senhor Presidente,

Atendendo a solicitação de Vossa Excelência, relativamente aos aspectos formal e material da propositura, sob n. 06/2002, que visa regular sobre Construções Verticalizadas, analisando o aspecto formal, houve a observância com relação as prescrições administrativas da Casa de Lei, com os Pareceres das Comissões respectivas e aprovação plenária em duas (02) discussões.

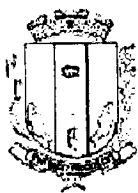
Quanto ao aspecto material, informamos que há registros na Casa de que o autor do Projeto, Vereador Paulo Roberto Ferrari, se reuniu com a AREA-Pirassununga, (Associação de Engenheiros) discutindo os termos técnicos da proposta.

Assim, somos de parecer que a proposta legislativa empreendeu os caminhos administrativos legais, podendo ser promulgada pela Presidência, em obediência ao disposto no § 7º do artigo 37 da Lei Orgânica Municipal.

É o parecer.

Câmara Municipal, 02 de abril, 2004.

Roberto Pinto de Campos  
Assessor Jurídico



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

## LEI COMPLEMENTAR Nº 050, DE 05 DE ABRIL DE 2004

*“Dispõe sobre as Edificações Verticalizadas”.*

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

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

### *CAPÍTULO I*

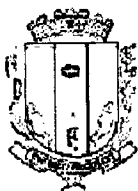
#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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





# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

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

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

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

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

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

## CAPÍTULO III

### DOS EDIFÍCIOS ALTOS

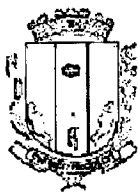
Art. 15 A construção de edifícios altos obedecerá aos seguintes requisitos:

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

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

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

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

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

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

I – os pavimentos, quando destinados a garagem;

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

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

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

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

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

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

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

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



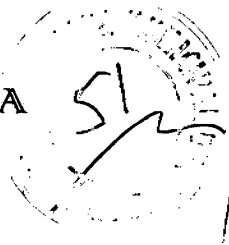
## CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

### *CAPÍTULO IV*

#### *DOS EDIFÍCIOS BAIXOS*

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

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

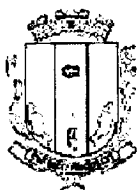
II – Lateral: igual ou superior a 2,00 m (dois metros), desde que haja abertura de janelas na parede correspondente, de acordo com o Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto 12.342/78) ou legislação que a suceder;

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

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

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

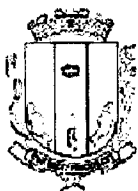
## CAPÍTULO V

### DAS DIRETRIZES PARA A CONSTRUÇÃO

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

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancernet.com.br](mailto:camara@lancernet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)

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

## CAPÍTULO VI

### DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

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

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

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

Estado de São Paulo

E-mail: [camara@lancemet.com.br](mailto:camara@lancemet.com.br)

Site: [www.camarapirassununga.sp.gov.br](http://www.camarapirassununga.sp.gov.br)



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

Pirassununga, 05 de abril de 2004.

**Jorge Luis Lourenço**  
*Presidente*



Publicada na Portaria  
Data supra

Roberto Pinto de Campos  
Diretor Geral em Exercício  
asdba./