



Imprensa Oficial

Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 24 de maio de 2025 - n.º 2809 - Ano XXIX - Caderno C

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

esta edição tem 154 páginas

Secretaria de Governo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Memorando 927/2019

LEI COMPLEMENTAR N° 952 **De 22 de maio de 2025**

Institui o Código de Obras e Urbanismo, que trata de normas relativas às obras, edificações e instalações e instrumentos de ordenamento do uso e ocupação do solo no município de Atibaia.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA aprova e o PREFEITO DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA, usando as atribuições legais que lhe são conferidas pelo art. 73, incisos IV e VI, da Lei Orgânica do Município, sanciona, promulga e manda publicar a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Código de Obras e Urbanismo disciplina os procedimentos administrativos e as regras gerais, normas técnicas e exigências específicas a serem obedecidas no Município de Atibaia no que se refere às obras, edificações e instalações públicas ou privadas, abrangendo projetos, licenciamentos, execução, manutenção de obras e utilização de edificações e instalações dentro dos limites dos imóveis em que se situam, bem como no que diz respeito às posturas municipais relacionadas a estes, inclusive fora de seus limites, ao parcelamento e subdivisão do solo para fins urbanos e ao zoneamento municipal que impõe regras para o uso e a ocupação do solo.

§ 1º A aplicação do disposto nesta Lei Complementar se fará sem prejuízo do disposto nas legislações estadual, federal e municipal pertinentes, concorrentes ou supervenientes, valendo-se a aplicação da norma mais restritiva, incluindo-se o atendimento obrigatório às normas técnicas vigentes.

§ 2º O atendimento às normas técnicas vigentes é obrigatório, em especial:

I - Acessibilidade, definida pela Norma ABNT NBR 9050 ou norma que vier a substituí-la.

II - Exigências de resistência ao fogo, saídas de emergência e prevenção de desastres, conforme ABNT NBR 9077 e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros.

III - Segurança, sustentabilidade e habitabilidade, definidas pela norma NBR 15575 ou norma que vier a substituí-la.

IV - Normas relativas à segurança dos canteiros de obras.

V - Normas fixadas pelas concessionárias de serviços públicos de água, esgoto, eletricidade e gás.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 3º O atendimento às normas de Acessibilidade, conforme disposto nos artigos 56 a 58 da Lei Federal Nº 13.146/2015, assim como suas alterações e regulamentações, ou à lei que vier a substituí-la, aplica-se à construção, reforma, ampliação ou mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público, privadas de uso coletivo e de uso privado multifamiliar.

§ 4º O não fornecimento de diretrizes por parte das concessionárias de serviço público no prazo de 30 dias, contados da data de apresentação do pedido pelo interessado, sem justificativa por parte da concessionária, torna desnecessária sua exigência para o licenciamento do projeto.

Art. 2º Todo empreendimento a ser implantado no território municipal deve necessariamente considerar a topografia do terreno e os caminhos naturais de escoamento das águas, mantendo-os o mais próximo possível das suas configurações originais, ressalvadas situações justificadamente excepcionais, caso em que, o interessado deve apresentar as devidas justificativas técnicas ou a comprovação de que o sistema proposto apresenta maior ganho e menor risco ambiental, incluindo análise de fenômenos como erosão e alagamento.

§ 1º Os empreendimentos deverão destinar as águas das respectivas propriedades ao interior do próprio terreno, utilizando reservatórios de retenção e absorção sempre que necessário, de modo a favorecer a recarga hídrica e não causar sobrecarga ao sistema a jusante.

§ 2º A dispensa da exigência mencionada no § 1º deste artigo somente será permitida mediante a comprovação de impossibilidade técnica devidamente demonstrada.

Art. 3º Não será permitida a realização de parcelamentos do solo ou obras novas, inclusive de ampliação de construções já existentes em parcelamentos já implantados em áreas com as seguintes condições:

I- em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo quando atendidas as exigências constantes desta lei complementar;

II- em áreas alagadiças;

III- áreas gravadas com qualquer tipo de passivo ambiental, sendo possível a realização de empreendimentos ou localizadas e exercidas atividades, somente após a devida reparação ambiental;

IV- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

V- em terrenos onde as condições hidrogeológicas não aconselham a edificação;

VI- em áreas encravadas, sem confrontação com via pública.

§ 1º Para os terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), poderão ser apresentados projetos de movimentação de solo para adequação de declividade, acomodando os taludes nos limites do terreno, acompanhado de ART / RRT do responsável técnico e anuído pelo departamento responsável pela gestão ambiental, desde que remanesça no terreno, área edificável conforme os padrões mínimos desta lei complementar.

§ 2º Os pedidos de aprovação de empreendimentos que estejam localizados em áreas que incorporem fragmentos de matas nativas primárias ou secundárias, existentes ou em estágio médio ou avançado de regeneração, deverão observar diretrizes específicas para a preservação de áreas protegidas.

§ 3º Para a comprovação de que a gleba não se enquadra nas situações



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

impeditivas descritas no *inciso V* deste artigo nos pedidos de aprovação de parcelamentos será exigido laudo hidrogeológico junto ao respectivo documento de responsabilidade técnica para a respectiva atividade.

§ 4º Casos de interesse público e social e obras de conservação poderão ser exceção da restrição descrita neste artigo, desde que devidamente justificados e formalmente apresentados à Prefeitura.

§ 5º A liberação para realização de novos empreendimentos ou de exercício de atividades localizadas nos terrenos que apresentem as condições impeditivas descritas nos incisos III e IV deste artigo somente acontecerá após a devida reparação ambiental, comprovada documentalmente no processo de aprovação.

CAPÍTULO I – CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Art. 4º Para fins de aplicação desta lei ficam estabelecidos os conceitos definições constantes do seu Anexo XV.

CAPÍTULO II – DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I – Município

Art. 5º A Prefeitura licenciará e terá livre acesso para fiscalizar obras, edificações e instalações visando exclusivamente a observância das prescrições edilícias do Município e legislação correlata pertinente,

§ 1º A Prefeitura não se responsabiliza por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, execução ou utilização ou qualquer não observância às normas técnicas vigentes, sendo a execução da obra, edificação ou instalação de incumbência única e total do profissional responsável técnico indicado pelo empreendedor ou, na falta deste, pelo dono da obra ou empreendimento.

§ 2º Incumbe à Prefeitura exigir o cumprimento das normas edilícias e urbanísticas municipais e legislações correlatas e, cabendo-lhe a aplicação das sanções administrativas e multas pecuniárias cabíveis no caso de não cumprimento da lei ou das ordens ou notificações emanadas das autoridades.

§ 3º A Prefeitura poderá ainda exigir do responsável pelo imóvel ou equipamentos, a manutenção permanente e preventiva destes.

Art. 6º A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, exigir do interessado em implantar qualquer atividade ou empreendimento que possa vir a causar impactos ao meio ambiente, aos recursos hídricos, ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, a apresentação de estudo de impacto de vizinhança e/ou audiência pública consultiva, a critério do departamento responsável pela licença a ser expedida.

§ 1º Com base no estudo de impacto de vizinhança apresentado pelo empreendedor, e, quando aplicável, nos apontamentos da população em audiência pública, a



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Prefeitura elaborará parecer a respeito do empreendimento ou atividade proposta, devendo apontar a necessidade ou não de:

- I - a realização de estudo de impacto ambiental;
- II - eventuais exigências de adequação de projeto; e
- III - execução de contrapartidas.

§ 2º A exigência de adequação de projeto e/ou execução de contrapartidas não interferirá no direito adquirido à aprovação da proposta apresentada, desde que atendidos todos os preceitos técnicos e legais no tempo e modo adequados.

Art. 7º São deveres da Prefeitura:

I - Fornecer subsídios, restrições e diretrizes para a elaboração de projetos e execução de obras e serviços;

II - Licenciar obras e serviços e aprovar projetos, emitindo os documentos previstos nesta lei complementar;

III - Comunicar aos órgãos fiscalizadores competentes a ocorrência de exercício irregular de profissional.

Seção II – Proprietário

Art. 8º O proprietário, possuidor ou compromissário são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das prescrições desta lei complementar e legislação correlata, sendo assegurada a disponibilização de todas as informações relativas à propriedade, cadastradas na Prefeitura.

§ 1º Cabe ao proprietário e ao responsável técnico atender aos critérios definidos em legislação específica sobre a segurança do trabalho, garantindo a segurança dos trabalhadores no canteiro de obras, dos imóveis vizinhos e da população em geral.

§ 2º O proprietário, possuidor ou compromissário deverá atender às especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico, mantendo a sua propriedade regular, tal como aprovada pela Prefeitura.

§ 3º No caso de necessidade de alterações no imóvel, estas deverão observar a legislação vigente e, quando necessário, contratar um profissional habilitado para os licenciamentos necessários ou aprovações pertinentes.

§ 4º Ocorrendo a baixa de responsabilidade técnica do profissional contratado, é obrigação do proprietário, possuidor ou compromissário apresentar imediatamente o profissional que irá substituí-lo para continuidade do empreendimento.

§ 5º A obra deverá ser paralisada quando efetuada a baixa da responsabilidade técnica do profissional titular da obra sem a assunção de outro profissional até que seja emitido um novo Alvará por substituição de responsabilidade técnica para o empreendimento. No caso de não paralisação, a obra será considerada irregular e estará sujeita às sanções cabíveis.

Art. 9º Quando houver necessidade de apresentação do título de propriedade ou prova da condição de posse, o proprietário, possuidor ou compromissário responderão civil e criminalmente por sua veracidade.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. A declaração de proprietário do imóvel para aprovação do projeto, não implica o reconhecimento da propriedade do terreno, por parte da Prefeitura

Art. 10. Deverá ser cumprida a função social e ambiental da propriedade, sendo dever do empreendedor de atividade ou empreendimento que possa vir a causar qualquer tipo de impacto no Município, executar a contrapartida exigida pela Prefeitura a título de prevenção, mitigação e/ou compensação desse impacto, podendo consistir em valor em pecúnia ou estipulada outra forma de obrigação de interesse público, sob pena de cassação da aprovação ou do direito de efetuar a atividade pleiteada.

Seção III – Profissional

Art. 11. Profissional habilitado é o técnico credenciado pelo órgão federal fiscalizador do exercício profissional, devidamente inscrito no departamento pertinente da Prefeitura, podendo atuar como pessoa física – profissional autônomo - ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas pelo órgão profissional.

Art. 12. A assistência de profissional habilitado é obrigatória na elaboração dos projetos, na execução e na implantação de obras, instalações e empreendimentos sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional ou a critério da Prefeitura, ainda que a legislação federal não o exija.

§ 1º A apresentação de documento de responsabilidade técnica sobre os serviços executados e o atendimento às normas vigentes, tanto no projeto quanto na execução do empreendimento ou implantação da atividade é obrigação do profissional habilitado, autor do projeto e/ou responsável técnico.

§ 2º Qualquer obra, independentemente de estar ativa ou inativa, deverá ser assistida por um responsável técnico, o qual responderá por qualquer sinistro ou alterações não aprovadas referente à mesma, resguardado o direito à ampla defesa.

§ 3º É facultada, mediante comunicação obrigatória à Prefeitura, a substituição do responsável técnico da obra, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico inicialmente indicado.

§ 4º Os profissionais contratados para a elaboração de projetos e responsabilidade técnica pela obra responderão, dentro de suas competências específicas, pelos impactos da obra ao meio ambiente e à vizinhança.

Art. 13. O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor ou como responsável técnico da obra ou empreendimento, assumindo sua atribuição no momento em que protocolar o pedido de licença.

§ 1º Para os efeitos desta lei complementar, será considerado autor o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

§ 2º Será considerado responsável técnico da obra ou empreendimento, o profissional encarregado pela direção técnica das obras desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, técnicas construtivas e



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

dimensionamento complementares e observância das normas técnicas vigentes, conforme projeto aprovado na Prefeitura, projetos.

Art. 14. Deverá ser protocolado novo processo de aprovação, com documentação se houver substituição do autor do projeto, conforme exigência na plataforma digital de protocolo.

Parágrafo único. A Prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação da alteração de projeto, vez que não tem competência legal para tanto.

Art. 15. O adequado dimensionamento do espaço dos compartimentos e ambientes e a correta utilização dos materiais empregados na edificação são obrigatórios e devem ser projetados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade.

Art. 16. Os profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução de obra - inclusive pela execução de muro de arrimo independentemente de edificação -, deverão fixar em lugar apropriado e com caracteres bem visíveis, placa voltada para a via pública, com a indicação dos seus nomes, títulos, registros e endereços, tendo as dimensões mínimas de 1,00m (um metro) por 0,50m (cinquenta centímetros), a qual deverá permanecer no local, no período compreendido entre o início e o término da obra.

§ 1º A Prefeitura não efetuará qualquer tipo de aprovação exclusiva para construção de muros de fechamento, vedação ou de arrimo, sendo estes de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico pela obra ou do proprietário do imóvel, devendo, porém, estar indicados nos projetos de aprovação de edificações.

§ 2º A execução de muros de arrimo deverá, obrigatoriamente, ser acompanhadas por profissional responsável técnico, com a devida emissão de documentação de responsabilidade técnica (ART / RRT).

Art. 17. A Prefeitura comunicará ao respectivo órgão de fiscalização competente o cometimento de falhas técnicas cometidas pelos profissionais, por imperícia ou imprudência que venham a comprometer a segurança da obra ou de terceiros, assim como se violarem as determinações desta lei complementar ou prosseguirem a execução de obra embargada pela Prefeitura.

CAPÍTULO III – LICENCIAMENTO

Seção I – Procedimentos Administrativos

Art. 18. Para a realização de quaisquer regularizações, obras, edificações, instalações, empreendimentos de urbanização e a localização e o exercício de atividades em áreas urbanas ou rurais, deverá ser protocolado pedido por quem de direito à Prefeitura para apreciação, aprovação e expedição das autorizações e licenças pertinentes, e estar corretamente ordenado com a documentação adequada conforme exigência na plataforma digital de protocolo, no prazo de validade, respondendo sob as penas da lei pela veracidade do que apresenta e alega.

§ 1º As edificações sem licenciamento a qualquer tempo ou em desacordo com o respectivo projeto aprovado, poderá ser objeto de fiscalização e impelidas a serem regularizadas,



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

independentemente da existência de obra em andamento ou da idade da construção.

§ 2º Caso tenham sido regularmente licenciados na vigência de lei anterior, os empreendimentos e atividades serão enquadrados na condição de “desconforme” em relação à presente lei e será assegurada a continuidade de sua existência e operação, sendo a ampliação do empreendimento permitida nos limites estabelecidos para ocupação do solo do local e demais restrições desta Lei Complementar, apenas para a atividade já licenciada, não sendo permitida a unificação de novos lotes ou glebas.

§ 3º Poderão ser toleradas ações voltadas às realizações de alterações contratuais, tais como alterações de razão social, de proprietários, de sócios e outros procedimentos no âmbito administrativo, não implicando o impedimento à continuidade do empreendimento e/ou atividade na condição de “desconforme”.

§ 4º A realização de quaisquer obras, edificações, instalações, empreendimentos de urbanização, assim como localização e o exercício de atividades sem a submissão para apreciação e aprovação da Prefeitura serão consideradas como clandestinos, sujeitando-os à aplicação das sanções cabíveis, administrativas, cíveis ou penais.

§ 5º A apreciação de pedidos de aprovação pela Prefeitura não desobriga o interessado da observância de toda e qualquer norma de nível federal ou estadual incidente sobre seu empreendimento, cabendo-lhe providenciar junto a essas esferas as tramitações e aprovações correspondentes, sendo obrigatoria a apresentação do protocolo de entrada ou aprovação do pedido de apreciação junto aos órgãos citados, a critério da Prefeitura, para análise e obtenção de qualquer autorização municipal.

§ 6º O requerimento do interessado não será analisado pelo departamento pertinente da Prefeitura se não se achar instruído com os documentos exigidos para o pedido e o tipo de licença a ser expedido, mesmo com as devidas taxas recolhidas.

§ 7º É vedada a divulgação de qualquer natureza de empreendimentos cujos alvarás e licenças associadas ainda não tenham sido emitidos por parte da Prefeitura e demais órgãos competentes, cabendo responsabilidade criminal por falsidade ideológica e crimes contra o consumidor.

§ 8º A Prefeitura poderá instituir, por meio de ato do Poder Executivo, procedimentos simplificados de licenciamento para tipologias específicas, em conformidade com lei ou a regulamentação específica.

Art. 19. Os documentos apresentados deverão ser legíveis, sem rasuras e sem manipulação de imagem.

Parágrafo único. Não serão aceitos, em hipótese alguma, documentos ilegíveis, rasurados, incompletos, parciais ou fora do prazo de validade legal, estando os processos sujeitos ao indeferimento nos casos de apresentação de documentação irregular.

Art. 20. Os documentos que instruem os pedidos de licença deverão ser assinados por todos os proprietários, possuidores ou compromissários quando houver mais de um titular, como sócios, proprietários em comum, herdeiros e outros, sendo que poderão ser substituídas pela assinatura de um representante que seja parte no processo, mediante apresentação



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

de procuração específica para o fim, dentro da sua validade, com firma reconhecida, legível, sem manipulação documental, não podendo ser escrita à mão livre.

§ 1º No caso de condomínios, qualquer tipo de aprovação referente a uma cota privativa poderá ser dispensada da assinatura de todos os condôminos, desde que seja apresentada ata de assembleia específica, com quórum mínimo estabelecido pela convenção ou estatuto ou previsto pela legislação pertinente, com alcance a todas as situações consolidadas e/ou futuras e autorize a alteração individualizada da cota privativa, sendo obrigatória a anuência do representante legal do condomínio.

§ 2º No caso de imóveis em usufruto, deverá haver a anuência do usufrutuário.

Art. 21. Na ocorrência de inexatidões ou deficiências sanáveis na documentação dos pedidos, o setor competente da Prefeitura expedirá notificação no processo administrativo dando ciência ao autor do projeto e/ou ao requerente da autorização ou licença das falhas, complementações e esclarecimentos necessários, determinando que façam as correções solicitadas no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

§ 1º O atendimento à notificação poderá ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias corridos, mediante solicitação formalmente expressa pelo interessado antes do término do prazo inicial.

§ 2º Nos casos em que haja comprovadamente a necessidade de aprovação em outras esferas de Governo, os prazos poderão ser paralisados ou prorrogados, mediante solicitação formalmente expressa pelo interessado antes do término do prazo inicial.

§ 3º A Prefeitura poderá exigir, em qualquer fase do processo, documentos adicionais, quando julgar necessário para o aperfeiçoamento do processo.

Art. 22. Não atendidas as exigências da notificação, o processo será encaminhado para julgamento final, a cargo do profissional que realizou a análise ou de quem o esteja substituindo, e serão indeferidos quando:

I - não for apresentada a documentação mínima necessária para a análise no protocolo do processo;

II - não forem atendidas as exigências contidas em notificação;

III - apresentar incorreções insanáveis; ou

IV - o pedido for incompatível com as disposições legais.

§ 1º O despacho de indeferimento deve ser motivado, com indicação dos dispositivos legais contrariados ou exigências não atendidas.

§ 2º Da decisão que indeferir o pedido, o requerente ou o autor do projeto terá o prazo de 15 (quinze) dias para recurso ao indeferimento, devidamente fundamentado, para análise e decisão da autoridade máxima do órgão que emitiu o indeferimento, podendo ser ouvidos outros departamentos municipais para auxílio e parecer à decisão final.

§ 3º Após negado o recurso, o processo administrativo será arquivado, devendo realizar novo protocolo caso o interessado deseje insistir na emissão da licença pleiteada.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 23. Os assuntos técnicos relacionados aos projetos apresentados para apreciação da Prefeitura somente poderão ser tratados pelo profissional autor do projeto ou responsável técnico pela obra junto ao departamento responsável pela análise.

Seção II – Licenças Administrativas

Art. 24. Prefeitura emitirá autorização para a execução e implantação de obras, edificações, instalações, empreendimentos de urbanização e atividades, através da emissão de:

- I - Alvará de Licença de Construção (ALC);
- II - Alvará de Licença de Reforma (ALRF);
- III - Alvará de Licença de Demolição (ALD);
- IV - Alvará de Licença de Funcionamento (ALF);
- V - Alvará de Autorização de Funcionamento (AAF);
- VI - Alvará de Licença de Instalação (ALI);
- VII - Alvará de Autorização de Instalação (AAI);
- VIII - Alvará de Licença de Parcelamento / Condomínio de Lotes (ALP / ALCL);
- IX - Atestado de Aprovação de Parcelamento do Solo (AAP);
- X - Atestado de Aprovação de Desdobra / Unificação (AAD / AAU);
- XI - Atestado de Conclusão de Obra (ACO);
- XII - Atestado de Conclusão de Parcelamento / Condomínio de Lotes (ACP / ACCL).

§ 1º A autorização mencionada no *caput* deste artigo somente será expedida após a apresentação do requerimento padronizado pelo interessado e abertura de processo administrativo, pagas as taxas devidas, analisado e aprovado o pedido pelas áreas competentes da Prefeitura.

§ 2º Os alvarás instituídos no *caput* deste artigo terão validade de 2 (dois) anos para o início de sua execução, os atestados de aprovação serão válidos por 180 (cento e oitenta) dias e os atestados de conclusão não perderão sua validade.

§ 3º Suspender-se a contagem do prazo de validade do alvará emitido, no caso de ações judiciais que recaiam sobre imóvel, até julgamento definitivo, com trânsito em julgado da ação.

Art. 25. A documentação mínima necessária para regularização, aprovação e expedição de licenças de projetos de obras, edificações, instalações, empreendimentos de urbanização e atividades pela Prefeitura está elencada na plataforma digital de protocolo na página da Prefeitura na rede mundial de computadores.

Parágrafo único. Com exceção das residências unifamiliares ou residências em condomínios, todas as edificações e áreas de risco por ocasião de construção, reforma, ampliação, regularização ou mudança de ocupação, quando necessária aprovação no Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, deverão apresentar autorização ou dispensa do referido órgão para emissão do Atestado de Conclusão de Obra.

Art. 26. O prazo máximo para a decisão da Prefeitura sobre o pedido de aprovação de projeto será de 60 (sessenta) dias corridos e para emissão de certidões será de 30

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

(trinta) dias corridos, contados da data do recebimento pelo setor responsável pela análise e aprovação dos pedidos, ressalvadas as situações em que sejam necessários procedimentos, diligências ou estudos especiais.

Parágrafo único. O prazo a que se refere o *caput* deste artigo ficará suspenso durante a pendência de atendimento pelo requerente de exigências feitas em notificações do departamento competente no processo administrativo, fixando-se o prazo de 30 (trinta) dias para análise de resposta a cada notificação efetuada.

Art. 27. Para modificação em projetos aprovados sem emissão de atestado de conclusão de obra ou equivalente e/ou averbação na matrícula será necessário o protocolo de projeto substitutivo com as respectivas modificações para análise da Prefeitura.

Art. 28. Os serviços de conservação de edificação, tais como, mais não só: limpeza, reparações ou substituições de materiais consumidos pelo uso, não dependerão de licença, desde que:

- I - Não modifiquem o destino do edifício ou do compartimento;
- II - Não alterem a planta do edifício ou os seus índices urbanísticos;
- III - Não ofereçam perigo para os usuários e transeuntes; e
- IV - Não alterem ou ofereçam riscos à estrutura da edificação.

Art. 29. Nenhuma demolição total ou parcial poderá ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura devidamente instruído com a documentação mínima exigida para análise, aprovação e emissão da respectiva licença, observadas as exigências constantes nesta lei complementar referente a tapumes, andaimes e proteções.

Art. 30. Terminada a construção de uma edificação, qualquer que seja seu destino, a mesma somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a concessão do Atestado de Conclusão de Obra, sendo considerada concluída quando integralmente executada quando estiver de acordo com o projeto aprovado, apresentando ainda os seguintes requisitos mínimos:

- I - presença de padrão de entrada de energia elétrica;
- II - presença de solução para abastecimento de água e tratamento de esgoto;
- III - declaração de conformidade da SAAE, quando existentes as redes de água e esgoto no imóvel para empreendimentos sujeitos à certidão de diretrizes do referido órgão;
- IV - no caso de abastecimento de água por meio de poço, apresentar documento de outorga;
- V - equipamentos sanitários instalados;
- VI - contrapisos executados;
- VII - conclusão da cobertura;
- VIII - vedações instaladas (portas, janelas, vidros e fechamentos das aberturas);
- IX - numeração instalada de acordo com o certificado oficial;
- X - conclusão da limpeza de entulhos e restos de materiais da obra;
- XI - execução dos acessos de pessoas à edificação, externos e internos, inclusive as áreas do passeio público lindeiro ao imóvel em conformidade às posturas municipais e legislações pertinentes;
- XII - construção da estrutura básica da piscina;



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

XIII - apresentação de documento de responsabilidade técnica referente aos equipamentos de circulação vertical (elevadores), quando instalados;

XIV - apresentação de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), se for o caso;

XV - instalação de todos os guarda-corpos e corrimãos, podendo ser substituídas por termo de responsabilidade de não execução, assinado pelo proprietário e responsável técnico, no caso de escadas internas; e

XVI - demarcação de todas as vagas de estacionamento de veículos no caso de empreendimentos coletivos;

XVII - plantio de árvores em calçadas com largura superior a 1,50m (um metro e meio), ou o respectivo termo de doação de espécie arbórea, de acordo com as normas ambientais municipais;

XVIII - execução das obras de contrapartida no caso da existência de acordo firmado com a Prefeitura.

§ 1º Cabe somente ao profissional responsável técnico ou ao proprietário comunicar formalmente ao departamento pertinente da Prefeitura a conclusão das obras autorizadas ou licenciadas.

§ 2º O pedido de vistoria de obra para obtenção do Atestado de Conclusão de Obra que não atenda as condições mínimas estipuladas no *caput* deste artigo será passível de pagamento de taxa de nova visita no valor de 100 (cem) UVRM's para cada vistoria realizada.

§ 3º Caso seja permitida a execução de sistemas isolados para abastecimento de água, deverá ser apresentado laudo conclusivo elaborado por profissional habilitado que garanta a demanda do empreendimento, tais como testes de bombeamento, vazão e recuperação de nível dos poços, dentre outros.

§ 4º No caso de aprovação de empreendimento com sistema tratamento de esgoto isolado, deverá ser apresentado documento de licença de operação ou dispensa pelo órgão responsável.

§ 5º Caso seja constatado indício de invasão de área pública municipal, cabe ao proprietário ou possuidor ônus da prova de sua titularidade, de modo que será intimado a apresentar levantamento planialtimétrico georreferenciado para análise da Prefeitura, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica e, sendo comprovada invasão, a área deverá ser desocupada, sem prejuízo as demais sanções legais e administrativas.

§ 6º Nos casos de imóveis sem o devido Alvará de Conclusão de Obra, o proprietário poderá ser notificado a solicitar o documento perante a Prefeitura no prazo de 30 (trinta) dias, sendo passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação.

§ 7º Nos casos de projetos compostos de duas ou mais unidades autônomas, poderá ser concedido Atestado de Conclusão de Obra Parcial para cada bloco em separado, desde que:

I - se constituam em unidades de funcionamento independente;

II - as áreas comuns já estejam concluídas;



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

III - estejam em condições de serem acessados isoladamente; e

IV - não haja risco para terceiros no caso de continuidade das obras das partes remanescentes.

Art. 31. No caso de aprovação de projeto de construção de edificações comerciais ou industriais sem que haja definição do uso pleiteado, o processo deverá ser encaminhado após a aprovação da edificação, para o órgão municipal responsável pela emissão de licenças de funcionamento para avaliação e emissão de certidão constando a listagem de atividades permitidas ou proibidas no local para entrega ao interessado, acompanhada do projeto aprovado.

Art. 32. Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento de atividades não residenciais sem a prévia emissão do Alvará de Licença de Funcionamento (ALF), sem a qual será considerada atividade irregular.

§ 1º O Alvará de Licença de Funcionamento deverá ser afixado em local visível ao público, configurando a comprovação oficial da licença emitida para a atividade.

§ 2º A licença para a instalação e funcionamento ou renovação de atividades não poderá ser emitida sem que haja a regularização do imóvel e sem que haja adequação do mesmo para atendimento básico à acessibilidade, conforme as normas vigentes, além de atendimento às normas de segurança e proteção contra incêndio.

§ 3º Deverá ser apresentado, além da documentação básica para o pedido de funcionamento, laudo técnico assinado por profissional habilitado, conforme modelo do Anexo XI, acerca das condições técnicas da edificação e sua habilitação para a atividade pleiteada.

Art. 33. A aprovação e autorização da realização de quaisquer empreendimentos ou atividades somente poderão ocorrer de forma obrigatória e estritamente nos termos dos alvarás expedidos pela Prefeitura.

§ 1º A não observância dos termos dos alvarás expedidos pela Prefeitura, caracterizará os empreendimentos como irregulares, condição em que os alvarás poderão ser cassados, conforme as disposições legais.

§ 2º Após a emissão do Alvará de Licença de Construção, o interessado terá o prazo de 90 (noventa) dias para a constituição de fechamento do lote em relação à via pública, independentemente do início das obras objeto do alvará emitido, estando sujeito às sanções administrativas cabíveis se não efetuar o fechamento no prazo ora estipulado.

Art. 34. As licenças previstas nesta lei expedidas pela Prefeitura perderão seus efeitos e serão anuladas de ofício quando:

I - o interessado não iniciar as obras de implantação do empreendimento no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados a partir da data de expedição da licença;

II - houver superveniência de motivo de interesse público que desaconselhe a realização do empreendimento licenciado;

III - não houver atendimento à lei ou regulamento que rege a execução da obra;

IV - os projetos aprovados apresentarem elementos incorretos, falsos ou violados;

V - houver descumprimento de partes essenciais do projeto; ou



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

VI - houver descumprimento das exigências do alvará de licença.

§ 1º Para os efeitos desta lei complementar, consideram-se iniciados:

I - a obra quando concluído o lançamento integral de todos os elementos das fundações da futura edificação, ou no caso de conjunto de edificações, de ao menos uma das unidades autônomas;

II - o parcelamento do solo, quando concluídas as obras de movimentação de solo; ou

III - a atividade, quando já aperfeiçoada qualquer operação típica da sua finalidade envolvendo terceiras pessoas físicas ou jurídicas.

§ 2º Vencidos os alvarás, estes não mais serão revalidados, devendo o interessado protocolar nova solicitação.

§ 3º Ocorrida a caducidade, os atestados de aprovação poderão ser revalidados, desde que o ato emitido na aprovação tenha possibilidade técnica legal de aprovação na data do pedido da revalidação, mediante o pagamento das taxas e emolumentos devidos.

CAPÍTULO IV – FISCALIZAÇÃO

Seção I – Procedimentos Fiscais

Art. 35. Para os fins de documentar que a atividade está licenciada e para os efeitos de fiscalização, a licença emitida deverá ser permanentemente conservada em local facilmente acessível aos fiscais da Prefeitura, por meios físicos ou digitais.

Art. 36. A Prefeitura, por meio de seus departamentos e de seus agentes, fiscalizará a execução das obras, edificações, instalações, numeração, empreendimentos e atividades a fim de que elas sejam realizadas de acordo com os projetos aprovados, licenças emitidas e às exigências desta lei complementar e de legislação pertinente.

Parágrafo único. A Prefeitura também fiscalizará o cumprimento dos deveres de ordem pública dos cidadãos referentes ao uso e manutenção de seus terrenos a fim de que sejam realizados de acordo com as posturas municipais aqui aprovadas, bem como às regras análogas de legislação diversa.

Art. 37. Durante a realização do objeto da licença, a Prefeitura poderá, por intermédio de seus fiscais devidamente credenciados:

I - solicitar quaisquer informações necessárias ao bom acompanhamento da execução da obra ou ao exercício da atividade, no que couber;

II - ingressar no recinto do terreno, da obra ou atividade para vistoriar e fiscalizar sua execução.

§ 1º Os proprietários e/ou os responsáveis pelas obras ou atividades são obrigados a facilitar o desempenho das funções dos agentes fiscalizadores da Prefeitura.

§ 2º O impedimento à atividade de fiscalização da obra e/ou atividade estará sujeito à aplicação das sanções administrativas cabíveis.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 38. Constatadas irregularidades da atividade, obra ou empreendimento, o fiscal lavrará a notificação de embargo ao proprietário até que as mesmas sejam sanadas.

§ 1º Após a emissão da notificação, o fiscal realizará a abertura de processo administrativo próprio para acompanhamento.

§ 2º No caso de constatação pela fiscalização da impossibilidade de adequação da atividade, obra ou empreendimento às normas vigentes, será emitida notificação para que seja demolida a parte irregular ou adequada à legislação em prazo de 30 (trinta) dias, sendo passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação.

§ 3º Não cumprida a determinação de demolição, o processo será encaminhado ao setor jurídico da prefeitura para a devida ação judicial de obrigação de fazer a demolição requerida.

Art. 39. Após o recebimento da denúncia de parcelamento irregular do solo, a Prefeitura procederá, por meio de seu corpo fiscal, diligências para a verificação e confirmação da irregularidade do empreendimento através do levantamento de documentação de titularidade e/ou cadastro imobiliário da propriedade.

§ 1º Constatada a irregularidade, o proprietário titular da matrícula do imóvel ou o possuidor ou compromissário comprador será notificado para que paralise imediatamente as intervenções no local, restituindo a área à situação original ou apresentando o licenciamento do parcelamento do solo no prazo de 30 (trinta) dias, sendo passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação.

§ 2º Após a notificação, os fatos serão comunicados à autoridade policial e à concessionária de energia elétrica, devendo ser publicada na imprensa oficial do município em até 10 dias após sua expedição.

§ 3º Constatada movimentação do solo ou qualquer tipo de intervenção ambiental, o órgão municipal responsável pela fiscalização ambiental será comunicado para que sejam adotadas as medidas cabíveis.

§ 4º A prorrogação do prazo somente será concedida se houver a paralisação das intervenções no local.

§ 5º Não atendida a notificação, será aplicada a multa correspondente, conforme apontada no Anexo XII desta lei complementar.

Art. 40. Após o recebimento da denúncia de despejo irregular de águas servidas, a Prefeitura procederá, por meio de seu corpo fiscal, diligências para a verificação e confirmação da irregularidade do fato.

§ 1º Constatada a irregularidade, o responsável pelo imóvel será notificado para regularização do despejo no prazo de 30 (trinta) dias, sendo passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 2º Constatado o fato do despejo irregular de águas servidas, será verificada a regularidade da edificação, especialmente se há indicação no projeto quanto ao lançamento do esgoto.

§ 3º Não havendo projeto aprovado, o responsável pelo imóvel será notificado a proceder a regularização do imóvel quanto ao despejo irregular de águas.

§ 4º No caso de necessidade de identificação objetiva da origem do despejo, deverá ser efetuada diligência ao órgão ou autarquia municipal responsável pela gestão de resíduos no município.

§ 5º No caso de despejo de águas servidas em áreas de preservação permanente, será comunicado o órgão municipal responsável pela fiscalização ambiental para as ações cabíveis.

Art. 41. A Prefeitura poderá fiscalizar qualquer edifício mesmo após a concessão do Atestado de Conclusão de Obra para constatar sua conveniente conservação e utilização.

Seção II – Estabilidade, Segurança e Salubridade

Art. 42. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma edificação, o proprietário será intimado pelo órgão responsável pela análise de riscos às edificações a promover os serviços necessários à solução do problema e concedido prazo para sua execução.

§ 1º Quando qualquer estrutura, elemento ou bem, natural ou edificado, pertencente ao terreno ou à edificação vizinha, apresentar risco à estabilidade, segurança ou salubridade da edificação, o proprietário será igualmente intimado a adotar as providências necessárias para a correção do problema, no prazo estabelecido.

§ 2º Os proprietários e/ou os responsáveis pelas obras, edificações, instalações, empreendimentos e atividades afins são obrigados a facilitar o desempenho das funções dos agentes da Prefeitura.

§ 3º O impedimento à atividade de fiscalização ou vistoria está sujeito à aplicação das sanções administrativas cabíveis.

Art. 43. Quando órgão responsável pela análise de riscos às edificações constatar em perícia técnica que uma edificação oferece risco de ruir por qualquer motivo ou por imperícia profissional do executor da obra, estando ou não habitada, interditará o edifício e intimará o proprietário a iniciar, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, os serviços de desocupação, se for o caso, e de consolidação ou demolição.

§ 1º Caso o proprietário não atenda a intimação, a Prefeitura manterá a interdição da edificação e recorrerá aos meios legais e administrativos para executar a sua decisão, implicando em responsabilidade exclusiva daquele, reservando-se ainda o direito de resarcimento financeiro quando comprovado o prejuízo ou dispêndio de erário.

§ 2º Avaliados os riscos de contaminação ou de risco ao entorno do imóvel, a Prefeitura interditará a edificação responsável pela instabilidade e os imóveis da adjacência necessários à garantia de segurança da vizinhança.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 3º O atendimento à intimação não exime o proprietário de atendimento a outras exigências cabíveis.

§ 4º Dentro do prazo mencionado no *caput* deste artigo, o interessado poderá contestar a intimação, anexando laudo técnico de perito devidamente habilitado.

Art. 44. O proprietário de imóvel que apresente perigo de ruína, independentemente de intimação e assistido por profissional habilitado, poderá dar início imediato à obra de emergência, comunicando por escrito a Prefeitura, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

§ 1º Comunicada a execução dos serviços, a Prefeitura verificará a necessidade de execução das obras emergenciais e poderá embargar a iniciativa, baseada em justificativa técnica, sob pena das sanções cabíveis ao proprietário.

§ 2º Excetuam-se ao estabelecido no *caput* deste artigo, os imóveis tombados, indicados para preservação ou em processo de tombamento, os quais deverão obter autorização do órgão competente antes de qualquer obra ou ação emergencial.

TÍTULO II – OBRAS, EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES

CAPÍTULO I – PROJETOS

Art. 45. Os projetos das regularizações, obras, edificações ou instalações deverão ser apresentados em peças gráficas digitais contendo todos os elementos necessários e suficientes para sua caracterização e de acordo com as normas técnicas vigentes.

Parágrafo único. Os projetos deverão ser apresentados de forma completa, com exceção dos projetos de construção e de regularização de residência unifamiliar, que poderão ser apresentados de forma simplificada.

Art. 46. As plantas deverão apresentar, com fidelidade, clareza e precisão, o levantamento do local das obras e os elementos do projeto.

§ 1º No exame dos projetos, a natureza dos compartimentos será a resultante do exame lógico de suas dimensões e situação no conjunto, e não o que for unilateralmente informado no desenho pelo interessado.

§ 2º A Prefeitura poderá exigir detalhamento de partes do projeto necessários à compreensão do mesmo, especialmente quanto aos acessos à edificação e sua relação com o logradouro público.

§ 3º No caso de haver diferença de área verificada no curso da análise do processo administrativo, deverão ser apresentadas novas Anotações / Registros de Responsabilidade Técnicas substitutivas, que implicará obrigação de recolhimento da taxa diferencial correspondente quando for concluída a aprovação.

§ 4º Não são consideradas incorretas as medidas levantadas da obra executada,



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

que apresentarem diferenças inferiores a 3% (três por cento) em distância e a 5% (cinco por cento) em área, desde que essa área não ultrapasse 8m² (oito metros quadrados) e não haja alteração no projeto.

§ 5º As escalas não dispensam o emprego de cotas para indicar as dimensões dos diversos compartimentos, pés-direitos, recuos e outros elementos pertinentes.

§ 6º Poderá ser apresentado quadro demonstrativo no corpo da folha de projeto para detalhamento ou especialização da área construída fora do quadro de áreas do selo do projeto, devendo nele serem incluídas as áreas de instalação previstas no empreendimento, dentre outras diferenciações de áreas pertinentes ao mesmo.

Art. 47. Terrenos com descrições incompletas, com divergências nas dimensões ou na área, deverão ter retificadas as suas matrículas ou transcrições junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Imóveis que não possuam matrícula ou transcrição devidamente individualizada e/ou que estejam em processo de usucapião deverão apresentar a matrícula com o devido registro após a finalização do processo para aprovação do projeto.

Art. 48. No caso de edificação que se situe em mais de uma área de terreno cujas matrículas estejam individualizadas ou em projetos em que seja necessário o desdobra do terreno, o interessado deverá apresentar projeto de unificação ou de desdobra dos terrenos em processo administrativo distinto do projeto de construção.

Parágrafo único. Os projetos de aprovação em terrenos que necessitem de unificação ou desdobra somente serão analisados se apresentada a matrícula do imóvel com o parcelamento registrado.

CAPÍTULO II – NORMAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I – Áreas de Circulação

Art. 49. Os portões destinados à entrada de veículos nas vias dos condomínios urbanizados ou em edifícios coletivos residenciais ou comerciais sem via interna de acesso deverão possuir a largura total do leito carroçável da via particular para a qual dá acesso e recuados, no mínimo, 5,00m (cinco metros) em relação a testada do terreno para garantir acomodação aos veículos que acessam o local, sendo permitidas guaritas no alinhamento.

Art. 50. Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares, deverão dispor de espaço arquitetônico para a instalação de equipamento eletromecânico de deslocamento vertical que possibilite a interligação entre todos os pavimentos da edificação, além dos acessos por escadas ou rampas.

Art. 51. A área construída de elementos de circulação vertical deverá ser computada:

I - uma única vez no caso de elevadores; e



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

II - a somatória da área ocupada em todos os pavimentos menos a do último, no caso de escadas e rampas.

Parágrafo único. Quaisquer equipamentos de circulação vertical, tanto para pessoas como para veículos, deverão apresentar responsável técnico para os mesmos, com a emissão de documentos de responsabilidade técnica específicos para tais equipamentos.

Seção II – Recuos e Áreas Cobertas

Art. 52. É vedado o uso de quaisquer elementos que possam devassar o imóvel vizinho – tais como escadas e patamares abertos, tijolo de vidro, elemento vazado, *brise soleil* – na parede de divisa do imóvel.

Art. 53. Será livre a implantação e execução dos elementos listados a seguir, ainda que em recuos ou afastamentos, não sendo os mesmos computados nem na área construída, nem da área de instalações da edificação:

I - beirais com avanço máximo de 1,00m (um metro);

II - coberturas leves, removíveis e instaladas independentemente da edificação, com a finalidade de acesso e entrada às edificações, internas ao terreno, e com largura máxima de 1,50m (um metro e meio);

III - elementos de cobertura de portões com largura máxima total de 1,00m (um metro);

IV - espelhos d'água;

V - muros, que deverão observar a altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) quando situados na divisa do terreno ou quando houver possibilidade de devassar a privacidade do imóvel confrontante;

VI - floreiras, ornatos, abrigos desmontáveis, totens, dutos de serviços, pavimentos impermeáveis descobertos, elementos decorativos ou arquitetônicos.

Parágrafo único. Os elementos que tenham dimensões superiores aos estipulados neste artigo, deverão ser computados na área construída quando cobertos ou na área de instalações quando descobertos.

Art. 54. Em todas as construções, os beirais e coberturas leves, não poderão ter largura superior a 50% (cinquenta por cento) dos recuos laterais obrigatórios da zona na qual se encontre, com largura máxima de 1,00m (um metro).

§ 1º No caso de o beiral superar 50% (cinquenta por cento) do recuo obrigatório, não serão considerados iluminados os compartimentos voltados para este recuo e a área coberta deverá ser considerada na área construída.

§ 2º Será considerada área construída qualquer pavimento ou cobertura que exceder a projeção 1 (um) metro de largura do pavimento imediatamente, obedecendo ainda os termos das definições desta lei complementar.

§ 3º Nas construções em condomínio, as extremidades dos beirais e marquises em unidades autônomas deverão estar distantes uma da outra em, no mínimo, 1,00m (um metro).



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Seção III – Águas

Subseção I – Águas Pluviais

Art. 55. É obrigatória a implementação de sistema para captação e retenção de águas pluviais em terrenos que tenham área impermeabilizada superior a 300m² (trezentos metros quadrados), incluindo a projeção da ocupação da edificação, de pavimentações externas descobertas ou demais áreas impermeabilizadas.

§ 1º O sistema deverá ser composto de:

I - Reservatório de acumulação com capacidade calculada com base na equação

$$V = 0,15 \times A_i \times IP \times t, \text{ onde:}$$

- a) V = volume do reservatório (m³);
- b) A_i = área impermeabilizada (m²);
- c) IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h; e
- d) t = tempo de duração da chuva igual a 1 h (uma hora);

II - Condutores de captação de telhados, coberturas, terraços e pavimentos cobertos encaminhando-se ao reservatório;

III - Condutores de liberação de água acumulada no reservatório, a qual poderá ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva ou ser utilizada em finalidades onde não seja exigida água potável; e

IV - Caso a rua para a qual as águas pluviais serão destinadas não possua sarjeta para dispersão, deverá ser prevista uma caixa de infiltração para encaminhamento final do sistema, com tubulação extravasora para a via pública.

§ 2º Desde que adequadamente tratada, a água pluvial coletada poderá ser utilizada no próprio empreendimento para lavagem ou rega de jardins e vegetação ou outras atividades que não exijam água potável no processo, desde que o sistema seja complementar ao poço de infiltração.

§ 3º Os sistemas de captação de águas pluviais deverão ser instalados a uma distância mínima de um metro das divisas do imóvel.

§ 4º No caso de estacionamentos e similares, 30% (trinta por cento) da área total ocupada deve ser revestida com piso drenante ou reservado como área naturalmente permeável.

Art. 56. Os pisos intertravados serão considerados como permeáveis na proporção de 5% (cinco por cento) do total de sua área, e os elementos estruturais de circulação de veículos sobre grama (pisograma) serão considerados como permeáveis na proporção de 50% (cinquenta por cento) do total de sua área.

Parágrafo único. Poderão ser consideradas outras taxas de permeabilidade para os materiais que apresentem laudo técnico do fabricante com a declaração expressa da sua capacidade de permeabilidade, o qual deverá ser anexado ao processo de aprovação.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 57. Deverão ser implantados jardins de chuva no município de Atibaia, tanto pelo Poder Público quanto pela iniciativa privada, com o objetivo de melhoria do escoamento e absorção de águas pluviais nas áreas urbanas.

Parágrafo único. As diretrizes, condições e normas gerais para sua promoção e implantação serão determinadas em lei específica.

Subseção II – Água Potável

Art. 58. Para cada lote é garantido somente uma ligação de água potável com característica residencial, suficiente para atender uma família.

§ 1º Casos diversos ao estabelecido no *caput* deste artigo serão analisados pela SAAE mediante observância dos regulamentos internos da Autarquia, das resoluções da ARES/PCJ e das normas da ABNT.

§ 2º Os custos para implantação, ampliação ou adequação da infraestrutura urbana de saneamento, ocasionados pelo empreendimento, naquilo que diverge ao disposto no *caput* deste artigo, serão suportados integralmente por quem der causa.

Art. 59. O padrão de ligação de água é aquele definido pela Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento ARES/PCJ ou outro órgão que vier a substituí-la.

Subseção III – Esgoto Sanitário

Art. 60. Não é permitida a instalação de sistema de esgotamento em soleira negativa no município de Atibaia.

§ 1º A instalação de esgoto em rede pública disponível para conexão do imóvel por meios tecnicamente aceitos de sistemas de elevação ou por passagem em imóvel em cota inferior é obrigatória e depende de autorização da SAAE e obrigatoriamente deve ser registrada na matrícula do imóvel.

§ 2º No caso de passagem da rede particular em imóvel lindeiro e com a devida permissão e averbação, a concedente deverá destinar uma faixa *non aedificandi* de 1,00m (um metro) de largura ao longo de toda a extensão da rede de esgotamento no imóvel em cota superior.

§ 3º A obrigação de conexão do imóvel em cota superior ao sistema público de esgoto persiste, mesmo após a negativa de concessão de passagem pelo imóvel em cota inferior, ainda que na situação de soleira negativa.

CAPÍTULO III – NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I – Edificações Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços

Art. 61. As edificações industriais, comerciais e de prestação de serviços deverão garantir plenas condições de acesso e permanência a pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. Todas as áreas de acesso público e uso não restrito deverão estar demarcadas no projeto e prever a implantação de equipamentos que garantam a acessibilidade universal.

Art. 62. As vagas para veículos em novas edificações comerciais deverão estar situadas em local próprio para a função, sendo vedada a utilização do espaço interno da edificação não destinada a estacionamentos para a previsão de vagas necessárias para atividade.

Art. 63. Deverão ser previstos dois sanitários para cada 400m² (quatrocentos metros quadrados) de construção em edificações industriais, comerciais e de prestação de serviços.

§ 1º Deverá ser previsto, no mínimo, um sanitário acessível em área de acesso público para cada pavimento da edificação, sendo o mesmo computado na fração mínima exigida, conforme previsão no *caput* deste artigo.

§ 2º Para edificações com área construída de até 80m² (oitenta metros quadrados), o número de sanitários poderá ser reduzido para 1 unidade acessível.

Art. 64. Serão toleradas divisórias leves para separação dos diversos setores nos estabelecimentos e escritórios industriais, comerciais e de prestação de serviços, desde que garantida a segurança e salubridade do compartimento.

Seção II – Estacionamentos

Art. 65. As edificações deverão possuir local para estacionamento de veículos, que poderão ser cobertos ou descobertos e obedecerão às disposições desta lei complementar e das demais normas aplicáveis quanto a sua localização, número mínimo e destinação das vagas.

Art. 66. Para efeito de projeto, os estacionamentos ficam classificados:

I - Quanto ao uso:

- a)** Individual: de uso exclusivo da residência unifamiliar e condomínio simples;
- b)** Privativo: de utilização exclusiva da população permanente da edificação coletiva;
- c)** Coletivo: aberto ao uso público; ou
- d)** Comercial: aberto ao uso público mediante remuneração.

II - Quanto aos acessos:

- a)** Simples: quando possibilita um único fluxo de veículos;
- b)** Duplo: quando possibilita dois fluxos simultâneos de veículos;
- c)** Pedestres: acesso independente para pedestres.

III - Quanto ao tamanho:

- a)** Local: que possuem capacidade para até 16 veículos;
- b)** Pequeno: que possuem capacidade de 17 a 50 veículos;
- c)** Médio: que possuem capacidade de 51 a 100 veículos; e
- d)** Grande: que possuem capacidade acima de 100 veículos.

Art. 67. Os estacionamentos terão seus espaços para acesso, circulação e guarda



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

de veículos projetados, dimensionados e executados, livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los.

Parágrafo único. Poderão ser admitidos pilares nos eixos das vagas de estacionamento em locais em que não atrapalhem as aberturas das portas dos veículos, com largura máxima ocupada na vaga de 0,20m (vinte centímetros), conforme limites estabelecidos no Anexo III.

Art. 68. Os estacionamentos de uso privativo, coletivo ou comercial deverão promover a acessibilidade universal para os seus usuários.

§ 1º Em estacionamentos grandes, a circulação de pedestres deverá estar segregada da circulação de veículos.

§ 2º Os acessos das edificações ao estacionamento deverão estar situados internamente ao terreno no caso de estacionamentos coletivos, ou comerciais, ou de prestação de serviços em edificações comerciais coletivas autônomas inseridas no mesmo terreno,

§ 3º Em estacionamentos descobertos deverá ser efetuado o plantio de uma árvore nativa para cada conjunto de 5 vagas, com intuito de reduzir a sensação térmica e colaborar com a arborização urbana.

Art. 69. As dimensões das vagas, das áreas de circulação e a porcentagem de reserva de cada tipo nas edificações deverão obedecer aos critérios elencados nos Anexos II, III, IV e VII desta lei complementar.

§ 1º Cada vaga apresentada em projeto deverá conter desenhos de retângulos em linhas tracejadas nas dimensões previstas no Anexo II desta lei complementar para fins avaliação dos estacionamentos e circulação, devendo as mesmas serem numeradas e registradas de acordo com o tipo.

§ 2º As vagas de estacionamento deverão ter, no mínimo, via de circulação de acesso simples quando menores ou iguais ao ângulo de 45º (quarenta e cinco graus) em relação ao acesso do veículo e via de circulação de acesso duplo quando maiores, devendo as aberturas de acesso à via (portões), terem a mesma largura das vagas projetadas.

§ 3º Os estacionamentos médios ou grandes deverão possuir via de circulação de acesso duplo com aberturas para entrada e saída separadas e sinalizadas, sendo admitidas aberturas para entrada simples em logradouros separados, desde que tenham fluxo único e a entrada e saída sejam por ruas distintas.

Art. 70. As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas em vagas próprias, dentro dos limites do imóvel, de modo que não interfiram na circulação e estacionamento dos veículos dos usuários da edificação.

Parágrafo único. As vagas para caminhões, ônibus ou outros tipos de veículos, deverão ser dimensionadas de acordo com o porte destes, adotando-se sempre as dimensões mínimas previstas nesta lei complementar.

Art. 71. Os espaços de manobra e estacionamento de automóveis serão



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

projetados de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

Parágrafo único. Será admitida somente a manobra de até um veículo em logradouro público para liberar a movimentação de um segundo, em edificações industriais, comerciais ou prestação de serviços.

Art. 72. As vagas de estacionamento deverão ser projetadas de modo que não interfiram na manutenção de equipamentos do imóvel e nem causem incômodo aos usuários das vias do entorno ou às edificações pertencentes ao conjunto, devendo atender aos seguintes princípios:

I - É vedada a implantação de vagas sequenciais em que haja necessidade da retirada de um carro para a saída de outro (vagas trancadas) em estacionamentos de edificações residenciais multifamiliares – inclusive as vagas de visitantes, exceto quando limitadas a duas vagas e pertencentes à mesma unidade privativa;

II - Não poderão bloquear acessos a equipamentos que exijam manutenção, tais como caixas de energia, telefonia, iluminação, extintores contra incêndio, caixas de passagem de água e esgoto ou outros elementos similares;

III - Não poderão ser locadas defronte às aberturas e acessos de áreas privativas, a menos de dois metros de distância destas, sem que sejam separadas por mureta ou cerca viva;

IV - Vagas privativas em estacionamentos de empreendimentos residenciais multifamiliares do tipo condomínio urbanizado e/ou verticalizado, não poderão ter acesso direto à via pública lindeira ao imóvel (vagas diretas com guia rebaixada), exceto para as vagas de visitantes, que poderão ter acesso direto à via, desde que sem a presença de quaisquer obstáculos, tais como portões, cancelas, correntes ou outros elementos similares.

§ 1º Os proprietários dos imóveis não residenciais que possuam ou desejem implantar estacionamentos diretos para a via pública (vaga direta com guia rebaixada), deverão liberar o uso irrestrito desse estacionamento ao público em geral, independentemente do acesso do usuário ao seu imóvel, conforme determinação do artigo 19 da Resolução CONTRAN nº 965, de 17 de maio de 2022 ou outra que vier substituí-la.

§ 2º Nos casos previstos no parágrafo anterior, fica vedada a utilização de qualquer tipo de obstáculos tais como portões, cancelas, correntes ou outros elementos similares, estando sujeito à multa e sanções administrativas no caso de descumprimento.

§ 3º Ficam autorizados os rebaixamentos de guia para passagem de acesso de veículos ao imóvel, com dimensão máxima de 10m (dez metros).

Art. 73. As rampas para automóveis e utilitários não poderão ter inclinação superior a 20% (vinte por cento), sendo admitidas rampas com inclinação de 25% (vinte e cinco por cento) para habitações unifamiliares.

§ 1º Quando o projeto de estacionamento incluir um trecho horizontal entre rampas, este deverá prever a dimensão mínima de 5m (cinco metros) entre 2 lances e também em seu final.

§ 2º Deverá ser acrescido 0,40m (quarenta centímetros) à largura da via de circulação de acesso aos parâmetros previstos no Anexo II da presente lei complementar quando a



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

rampa para veículos for projetada em curva.

Art. 74. Os estacionamentos coletivos e comerciais deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade de vagas de acesso controlado, com pelo menos 1 (uma) vaga, arredondando-se para o número inteiro mais próximo.

§ 1º Esta porcentagem poderá ser inferior, desde que comprovado que a área de acumulação possua capacidade de absorver 80% (oitenta por cento) da fila provável em horário de pico de circulação, conforme estudo específico de trânsito apresentado.

§ 2º No cálculo da área de acumulação, acomodação e manobra poderão ser consideradas as rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possua a largura mínima de 5,00m (cinco metros) e sentido duplo, sendo a área de acumulação ocupada somente ao trecho de entrada.

§ 3º Quando se tratar de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação deverá estar situado entre o alinhamento do lote com o logradouro público e o local de controle de acesso, estes que podem consistir em portões, guaritas ou similares.

§ 4º No caso de instalação de elevadores para transporte de veículos, é obrigatória a existência de área de acumulação compatível com os parâmetros operacionais do equipamento.

§ 5º Independentemente da classificação do estacionamento, quando a análise do projeto pela Prefeitura depender da apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito, poderão ser exigidas maiores áreas de acumulação ou outras medidas necessárias à mitigação do impacto do empreendimento ao trânsito local.

Art. 75. Os elevadores especiais para transporte de veículos deverão manter distância mínima de 7,00m (sete metros) entre os elevadores e a linha de fachada, a fim de permitir as manobras necessárias para que obrigatoriamente o veículo saia posicionado de frente para o logradouro.

Art. 76. Os acessos de veículos aos imóveis não poderão ser efetuados diretamente nas esquinas, devendo respeitar as seguintes distâncias mínimas, conforme figura do Anexo V:

I - quando o ângulo entre as vias for menor do que 90º (noventa graus): a partir da intersecção da curva de esquina com a reta na testada do terreno;

II - quando o ângulo entre as vias for entre 90º (noventa graus) e 135º (cento e trinta e cinco graus): a partir de 5,00m (cinco metros) do ponto de intersecção das projeções das retas nas testadas do terreno; ou

III - quando o ângulo entre as vias for superior a 135º (cento e trinta e cinco graus): fica dispensada a exigência, podendo ser implantadas as vagas de estacionamento na curva, desde que devidamente sinalizadas com sinalização vertical iluminada.

Parágrafo único. As exigências deste artigo não se aplicam às residências unifamiliares.

Art. 77. A área relativa ao piso destinado a estacionamento e suas circulações e



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

áreas de acumulação não serão contabilizadas na determinação do número de vagas necessárias ao empreendimento, conforme exigências do Anexo VII.

Art. 78. A Prefeitura deverá determinar modificações para corrigir ou mitigar os acessos a estacionamentos que se afigurem perigosos ou apresentarem prejuízo ao fluxo de pedestres ou de veículos na via pública.

§ 1º O acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feito exclusivamente dentro do imóvel, evitando a criação de degraus ou desníveis na calçada.

§ 2º As rampas avançando sobre as calçadas só serão admitidas na faixa de serviço e de acesso.

Seção III – Garagens, Porões e Subsolos

Art. 79. Não serão permitidos porões utilizáveis e com acessos que tenham pé-direitos menores do que 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Parágrafo único. Os porões que tiverem pé-direito igual ou superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) poderão ser utilizados para instalações sanitárias, despensas, depósitos, casas de máquina, adegas ou garagens, desde que sejam asseguradas as condições de ventilação e iluminação, conforme a legislação específica.

Art. 80. O subsolo ou o pavimento inferior em que o piso do pavimento imediatamente superior fique em cota com, no máximo, 1,50m (um metro e meio) acima do ponto médio da testada do terreno serão considerados como semienterrados, conforme esquema apresentado no Anexo I.

Parágrafo único. Os pavimentos semienterrados deverão atender às regras de recuos da edificação.

Art. 81. Será permitido o uso de toda a área do terreno em projeção ortogonal para garagens em subsolos, excetuada a projeção correspondente à área de permeabilidade obrigatória, sendo estas desconsideradas nos cálculos da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

§ 1º Para outras finalidades que não sejam a guarda de veículos, os subsolos deverão obedecer aos recuos e às normas sanitárias pertinentes.

§ 2º Os compartimentos destinados a apartamento do zelador, banheiro para empregados do condomínio, vestiários, refeitórios, alojamento para empregados, áreas de lazer abertas e demais compartimentos de uso comum do condomínio poderão estar situados em subsolos com ocupação conforme permissões do *caput* deste artigo, desde que atendam à legislação sanitária e tenham ligação direta com as circulações comuns da edificação, sendo esses compartimentos computados nos índices urbanísticos.

Seção IV – Piscinas

Art. 82. As piscinas constarão como área construída da edificação.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 1º As piscinas pré-fabricadas (do tipo de fibra de vidro ou outro material que venha substituir), serão computadas na área de instalação, sem precisar integrar o cômputo da área construída do imóvel ou empreendimento.

§ 2º Para edificações que possuam piscinas, a Prefeitura poderá classificar especialmente o seu padrão construtivo e sua área para efeito de cobrança dos impostos devidos, assim como todas as áreas de instalação.

§ 3º As piscinas devem ser construídas com recuo mínimo de 1,50m (um metro e meio) das divisas do terreno, prevalecendo, no entanto, a aplicação de normas mais restritivas que incidam sobre o caso concreto.

CAPÍTULO IV – EXECUÇÃO DAS OBRAS

Seção I – Materiais

Art. 83. O conveniente dimensionamento, especificação e emprego de materiais, elementos construtivos e instalações deverão assegurar estabilidade, segurança e salubridade às obras, edificações e equipamentos, garantindo padrões de desempenho mínimos recomendáveis e atendimento às especificações constantes das normas técnicas pertinentes.

Parágrafo único. O desempenho obtido pelo emprego de componentes, em especial aquele com uso ainda não consagrado, bem como utilizações materiais ou elementos construtivos diversos s daqueles reconhecidos como padrão de qualidade segundo normas técnicas aplicáveis, será da inteira responsabilidade do profissional responsável técnico da obra.

Art. 84. Todas as obras deverão ser executadas de maneira sustentável ao meio ambiente, evitando-se o desperdício de materiais.

Parágrafo único. Todos os materiais das obras deverão, na medida do possível, serem reaproveitados e quando descartados, deverão ser separados por gênero para que se efetue a adequada coleta seletiva dos resíduos da construção civil.

Art. 85. A edificação que tenha estrutura e vedação em madeira deverá garantir padrão de desempenho de isolamento térmico e acústico, segurança contra incêndio, estabilidade e impermeabilidade.

§ 1º A resistência ao fogo deverá ser otimizada pelo emprego de tratamento adequado para retardamento da combustão.

§ 2º Os componentes da edificação deverão ser revestidos de material incombustível quando estiverem próximos a fontes geradoras de fogo ou calor.

Art. 86. Os depósitos de gás ou de outros produtos inflamáveis deverão ser construídos com materiais que garantam a sua proteção contra o calor ou qualquer interferência externa.

Art. 87. Nos regulamentos particulares dos loteamentos ou normas similares em geral, não é vedada a proibição do uso de materiais ou estilo arquitetônico quando devidamente



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

empregados, com projeto acompanhado de responsável técnico, garantindo-se a liberdade à criatividade arquitetônica.

Seção II – Condições Gerais

Art. 88. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será realizada de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas pertinentes e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades e dos logradouros públicos.

§ 1º Para início das obras licenciadas é obrigatório executar:

- I** - O fechamento do lote com tapume;
- II** - As instalações de água e de energia;
- III** - As instalações sanitárias para funcionários e colaboradores.

§ 2º A execução de todas as atividades mencionadas neste artigo deve respeito às normas referentes ao direito de vizinhança, segurança do trabalho e demais normas aplicáveis, e serão executadas em horários comerciais compatíveis, de acordo com as licenças expedidas.

Art. 89. As fundações e estruturas devem ficar situadas inteiramente dentro dos limites do terreno, respeitando-se o direito de propriedade instituído em legislação federal, sem prejuízo para as edificações vizinhas, logradouros públicos e instalações de serviços públicos.

Art. 90. Os muros de sustentação dos terrenos devem garantir o escoamento das águas superficiais e de infiltração.

Seção III – Reformas, Revitalizações e Restaurações

Art. 91. As obras de reforma para os edifícios em desacordo com as normas construtivas, de uso, ocupação ou localização podem ser executadas, desde que o projeto seja adequado às exigências desta lei complementar e das normas pertinentes vigentes, ou por meio de permissão em lei específica.

Art. 92. A edificação regularmente existente poderá ser reconstruída, no todo ou em parte, por motivo de sinistro ou preservação histórica, independentemente de adequação às normas vigentes.

Art. 93. Nas edificações existentes que estiverem em desacordo com o presente código, mas que tenham sido construídas em obediência à legislação anterior, serão permitidas obras de reforma.

Art. 94. Os serviços de reparos, tais como troca de instalações prediais, pisos, revestimentos e pintura e os serviços de manutenção de telhados, muros e gradis, dentre outros, desde que não dependam de acompanhamento de profissional técnico habilitado, independem de licenciamento.

Art. 95. Qualquer tipo de intervenção em imóvel tombado, em processo de tombamento ou indicado para preservação, somente será autorizada após anuênciam expressa do



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA **Estado de São Paulo** **Gabinete do Prefeito**

órgão municipal, estadual ou federal responsável pela medida de preservação de bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e de valor afetivo para a população.

CAPÍTULO V – POSTURAS MUNICIPAIS

Seção I – Conservação dos Terrenos

Art. 96. O proprietário, possuidor ou compromissário comprador de imóvel edificado ou não, lindeiro a logradouro público, dotado ou não de pavimentação, guia e sarjeta, deverá mantê-lo limpo, capinado, drenado e livre de qualquer material nocivo à vizinhança.

Art. 97. O proprietário, possuidor ou compromissário comprador de imóvel edificado deve manter portas, janelas e quaisquer acessos a edificação adequadamente vedados, quando não ocupado por pessoas.

Art. 98. O imóvel, edificado ou não, localizado em área urbana, lindeiro a logradouro público, dotado ou não de pavimentação, guia e sarjeta, deve ser fechado no respectivo alinhamento, até a altura mínima de 1,50m (um metro e meio), com muro de alvenaria, placa pré-moldada de concreto, grade ou tela metálica.

§ 1º Excluem-se da obrigatoriedade estipulada no *caput* deste artigo, os terrenos vagos situados em face de quadra que possua ocupação consolidada menor do que 50% (cinquenta por cento) ou em loteamentos consolidados a menos de 2 (dois) anos.

§ 2º Quando se optar pela utilização de grade ou tela metálica, deverá ser construído a base do fechamento com alvenaria ou concreto armado, até a altura mínima de 0,40m (quarenta centímetros).

§ 3º Para a construção de fechamento junto ao alinhamento em imóveis edificados, lindeiros a logradouro público dotado de guia e sarjeta, poderá ser utilizado material diverso ou altura distinta do especificado no *caput* deste artigo de acordo com autorização da Prefeitura.

§ 4º A obrigatoriedade prevista no *caput* deste artigo é extensível ao imóvel situado em área rural, desde que seja lindeiro a logradouro público dotado de guia e sarjeta.

§ 5º Todo fechamento de terreno deverá ser mantido em perfeito estado de conservação e estabilidade, de modo a não oferecer perigo às pessoas.

Art. 99. Para a construção de fechamento no alinhamento em terrenos na área urbana, é vedado o uso de arame farpado, vegetação com espinhos ou qualquer material contundente.

Art. 100. A construção de fechamento superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura da execução do fechamento por responsável técnico, conforme legislação vigente.

Art. 101. Todo terreno fechado junto ao alinhamento deve garantir acesso com largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) protegido por portão que permita a visualização do terreno, de modo a facilitar a manutenção e fiscalização.

Art. 102. A instalação de cercas energizadas ou com qualquer material contundente, destinados à proteção de perímetros no Município de Atibaia deverão atender as regras estabelecidas nas normas técnicas vigentes e às exigências da legislação municipal específica.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Seção II – Logradouro Público

Art. 103. Os proprietários, possuidores ou compromissários de imóvel localizado em área urbana, lindeiro a logradouro público dotado de guia e sarjeta, são obrigados a executar e manter o pavimento da calçada pública no trecho em que confronte com as testadas de seu terreno, mantendo-os com condições de acessibilidade e em perfeito estado de conservação, sendo obrigatório o uso de material duradouro na construção, reconstrução ou reparação do pavimento da calçada, obedecidas às normas técnicas vigentes, vedado o emprego de superfícies escorregadias ou derrapantes.

§ 1º Excluem-se da obrigatoriedade estipulada no *caput* deste artigo, os terrenos vagos situados em face de quadra que possua ocupação consolidada menor do que 50% (cinquenta por cento) ou em loteamentos consolidados a menos de 2 (dois) anos.

§ 2º O pavimento das calçadas públicas deverá ser executado anteriormente à expedição de atestado de conclusão de obra.

§ 3º O proprietário, possuidor ou compromissário que possua atestado de conclusão de obra sem que tenha executado o pavimento da calçada pública no trecho em que confronte com as testadas de seu terreno, fica sujeito às sanções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 104. Na construção ou reconstrução das calçadas deverá ser observado o seguinte:

I - garantir superfície antiderrapante, com características mecânicas de resistência, nivelamento uniforme e de fácil manutenção ou substituição;

II - que não haja trepidação em caso de uso de dispositivos com rodas, de forma a não prejudicar a livre circulação das pessoas com deficiência de mobilidade; e

III - atendimento aos padrões da legislação e das normas técnicas referentes à acessibilidade.

§ 1º É vedada a construção de degraus nas calçadas, exceto quando há atendimento às normas específicas.

§ 2º O rebaixamento de guias só será permitido se não houver prejuízo ao trânsito de pedestres e nem ao escoamento das águas pluviais nas sarjetas.

§ 3º As rampas destinadas ao acesso de veículos só serão permitidas se comprovada a impossibilidade de implantação dentro dos limites do terreno em projetos de conservação, reconstrução, reforma e restauração e, nesses casos, será obrigatória a implantação na faixa de acesso e/ou na faixa de serviço da calçada, garantindo à faixa livre de passeio a mesma inclinação longitudinal do leito carroçável da via pública contígua.

§ 4º Será permitido o ajardinamento e a arborização das calçadas com espécies autorizadas pelo departamento pertinente da Prefeitura, com vegetação que não prejudique a visão de motoristas ou pedestres ou possua raízes, galhos ou espinhos que possam atrapalhar o caminho do usuário, desde que preservada a faixa livre de passeio, ficando os proprietários desses imóveis obrigados a mantê-los conservados.

Art. 105. É proibida a utilização de logradouro público para:

I - construir fossas ou poços freáticos;

II - depositar ou encaminhar materiais de construção, entulho, terra, água servida ou residual ou ainda outros resíduos de qualquer natureza;



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

III - preparar concreto, argamassa ou qualquer atividade de obra;

IV - expor ou depositar quaisquer materiais, mercadorias, objetos, mostruários, cartazes, faixas, placas e assemelhados, sem a autorização da Prefeitura;

V - instalar quaisquer tipos de equipamentos, tanto em seu leito quanto em seu espaço aéreo;

VI - abandonar veículos na via pública por mais de 5 (cinco) dias consecutivos.

§ 1º O proprietário do imóvel que não cumprir ao estipulado no *caput* deste artigo estará sujeito à pena de apreensão dos materiais e dos veículos que os estejam transportando, pagamento das despesas referentes à apreensão e remoção e das multas correspondentes.

§ 2º No caso de impossibilidade da execução de concreto ou argamassa dentro dos limites do terreno para a construção do passeio, a Prefeitura autorizará a sua execução na calçada, em caixa ou tabuado apropriado e estanque, não ocupando mais do que 1/3 (um terço) da largura da calçada, garantindo uma faixa de circulação para pedestres com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, limpa, livre de qualquer obstáculo e que atenda aos parâmetros da norma brasileira sobre acessibilidade.

§ 3º É proibido o descarte, deposição, lavagem ou direcionamento de concreto, tintas, óleo, graxas e solventes ou produtos químicos em geral para as galerias de águas pluviais e/ou sanitárias, sendo obrigatório o descarte adequado, sob pena de responsabilização cível e criminal, além de imposição de multas cabíveis.

Art. 106. A definição dos locais para implantação de mobiliário urbano é de competência exclusiva da Prefeitura, incluindo aqueles destinados a obstruir o estacionamento de automóveis ou proteção contra veículos automotores.

Art. 107. Não é permitido ocupar logradouro público com andaimes, plataformas, betoneira ou qualquer equipamento da obra, além dos limites dos tapumes.

Art. 108. As empresas que executarem a terraplenagem da obra ficam responsáveis pela remoção de qualquer terra ou entulho que venha a ocupar o logradouro público durante seus trabalhos no Município.

§ 1º A remoção deverá ser feita por meio de limpeza e lavagem das vias públicas próximas às obras durante todo o período de atividade da obra.

§ 2º A limpeza deverá ser reforçada nas proximidades de hospitais, escolas, postos de saúde, creches e outros locais de concentração humana ou tráfego intenso de veículos.

§ 3º O descumprimento da obrigação prevista na presente Lei Complementar implicará aplicação de multa que deverá ser cobrada em dobro em caso de reincidência ou não cumprimento da notificação.

Art. 109. A utilização e estacionamento de caçambas ou outros elementos imóveis em logradouro público deve atender às normas específicas vigentes.

Parágrafo único. No caso de descumprimento das regras estipuladas no *caput* deste artigo, deverão ser tomadas as medidas administrativas cabíveis contra o contratante o prestador de serviços.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Seção III – Águas Servidas e Pluviais

Art. 110. As edificações deverão dispor de calhas e condutores destinados ao escoamento das águas pluviais provenientes das lajes, telhados, sacadas, balcões, pátios ou de outra parte qualquer do edifício, sendo obrigatório o direcionamento do seu escoamento para as sarjetas na via pública ou ao sistema de armazenamento e infiltração, caso existentes.

§ 1º Os condutores deverão estar embutidos sob o piso das calçadas ou, no caso de construções no alinhamento da via pública, embutidos na fachada, sendo proibido o lançamento das águas sobre o passeio.

§ 2º No caso de ruas não pavimentadas, as águas pluviais coletadas deverão ser encaminhadas para sistema de retenção e infiltração.

§ 3º As calhas e condutores de águas pluviais, assim como as lajes, telhados, sacadas, balcões, pátios ou qualquer outra parte do edifício, deverão ser mantidos limpos e desobstruídos de forma a não acumular água.

Art. 111. Não é permitida a ligação de condutores de águas pluviais à rede de coleta de esgoto e nem o despejo de esgoto, águas servidas de qualquer natureza, inclusive as provenientes de piscinas, em galerias de águas pluviais, vias, sarjetas, praças, jardins, escadarias, vielas, passagens ou quaisquer outras áreas ou logradouros públicos.

Parágrafo único. A responsabilidade pela fiscalização de lançamento irregular de águas servidas é de competência compartilhada dos órgãos municipais responsáveis pela fiscalização sanitária, pela gestão ambiental, pela fiscalização urbanística e de posturas municipais e pelo órgão gestor de esgoto do município, onde cada um atuará dentro do escopo de suas competências, podendo ser comunicados outros órgãos, caso haja pertinência no caso concreto.

Art. 112. Os imóveis situados em locais não servidos por rede de coleta de esgoto deverão adotar soluções técnica e ambientalmente aceitas, tais como as fossas sépticas ou outros sistemas aprovados pelos órgãos competentes.

§ 1º É vedada a expedição de Atestado de Conclusão de Obra antes de cumprida a exigência especificado no *caput* deste artigo.

§ 2º Os imóveis enquadrados no *caput* deste artigo deverão prever condição de interligação futura ao sistema público, quando da disponibilização do serviço público de coleta de esgotos ao imóvel, ainda que na situação de soleira negativa.

Art. 113. É proibida a obstrução de bueiros, sarjetas, valas, valetas e outras passagens de águas pluviais, mediante emprego de qualquer tipo de material ou artefato, bem como reduzir sua vazão pelo uso de tubulações, pontilhões e outros dispositivos.

Art. 114. Os proprietários, possuidores ou compromissários de imóveis, urbanos ou rurais, são obrigados a manter os reservatórios, espelhos d'água, piscinas, caixas d'água, cisternas ou similares, devidamente tampados ou, na impossibilidade disso, deverão manter tratamento da água a base de cloro ou através de outro método, de forma a não permitir a proliferação de zoonoses.

Seção IV – Tapumes, Andaimes e Proteções

Art. 115. Para as obras de construção, reforma, manutenção ou demolição, a Prefeitura poderá exigir a colocação de tapumes, bandejas, telas de segurança e/ou outro



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA **Estado de São Paulo** **Gabinete do Prefeito**

equipamento que for julgado necessário para garantir a segurança das pessoas e dos imóveis vizinhos.

Art. 116. É obrigatória a proteção por tapume para os serviços de construção, reforma, manutenção ou demolição executados no alinhamento de logradouro público ou em locais que possam colocar em risco a população.

§ 1º A exigência prevista no caput deste artigo será dispensada quando se tratar de:

I - Construção de muro de fechamento, instalação de grade ou tela com altura não superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); ou

II - Execução de serviço de pintura ou pequeno reparo em edificação, muro de fechamento, grade ou tela, desde que não cause perigo de dano a imóveis vizinhos ou risco a população.

§ 2º Os tapumes devem ser construídos e fixados de forma segura e resistente, e ter altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível da calçada.

Art. 117. Os tapumes deverão atender às especificações das normas técnicas pertinentes e poderão avançar até a metade da largura da calçada, desde que permaneça uma passagem livre para a circulação de pedestres de, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) livre de quaisquer obstáculos conforme as normas vigentes.

§ 1º No caso de impossibilidade de reservar a passagem livre prevista no *caput* deste artigo, o interessado deverá solicitar autorização ao departamento municipal competente, para a execução de sinalização de proteção e utilização de parte da via pública como passagem livre para pedestres ou solução mais adequada conforme a situação.

§ 2º A ocupação das calçadas, em proporção superior a fixada neste artigo, somente será tolerada quando comprovada a absoluta necessidade da medida para execução das obras e pelo prazo estritamente necessário, garantida a passagem livre aos pedestres.

§ 3º Na área central do município e em vias com predominância de estabelecimentos comerciais ou em locais com grande afluxo de pessoas, a Prefeitura poderá fixar prazo para utilização das calçadas nas condições deste artigo, obrigando a construção de dispositivo especial para proteção do público.

Art. 118. Os tapumes deverão ser mantidos em adequado estado de conservação e segurança, sendo vedado a colocação de qualquer tipo de publicidade ou propaganda nos mesmos, bem como a colocação de cartazes ou qualquer inscrição estranha à obra.

Art. 119. Os tapumes, plataformas, andaimes ou qualquer elemento da obra não poderão prejudicar a arborização urbana, a iluminação pública, a visibilidade das placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 120. É obrigatória a remoção imediata dos tapumes, plataformas e andaimes que estejam sobre a calçada após o término das obras ou no caso de sua paralisação, devendo ser reconstruída a calçada, quando danificada, conforme disposto nesta Lei Complementar.

Art. 121. No caso de obra paralisada, deverá ser executado o fechamento frontal do terreno em toda sua extensão conforme disposto nesta Lei Complementar, bem como mantê-la livre de quaisquer sujeiras que possam incomodar a vizinhança.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Seção V – Marquises e Toldos

Art. 122. Não é permitida a construção de marquises sobre o logradouro público.

Art. 123. Fica autorizada a instalação de toldos nas fachadas dos imóveis situadas no alinhamento de logradouro público, sem necessidade de autorização formal da Prefeitura, desde que obedecidas às seguintes condições:

I - avançar, no máximo, 1,50m (um metro e meio) sobre a calçada;

II - qualquer parte do toldo deve distar em altura de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de qualquer parte da calçada;

III - não exceder, na largura, a fachada do imóvel;

IV - não avançar sobre a faixa de serviço na calçada;

V - não prejudicar a arborização urbana, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público; e

VI - não prejudicar o tráfego de veículos ou a circulação de pessoas.

Parágrafo único. Os toldos que estejam degradados ou ofereçam riscos aos pedestres, deverão ser retirados ou substituídos por seus proprietários.

Seção VI – Utilização do Logradouro Público

Art. 124. A Prefeitura poderá autorizar o uso oneroso da calçada fronteiriça ao estabelecimento comercial para colocação de mesas e cadeiras, desde que obedecidas às seguintes condições:

I - a instalação de mesas e cadeiras no passeio não poderá obstruir ou dificultar o acesso de veículos, o livre trânsito de pedestres, nem a visibilidade dos motoristas na confluência de vias;

II - garantir uma faixa para circulação de pedestres com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, livre de qualquer obstáculo e que atenda as normas de acessibilidade, devidamente demarcada com material de fácil visibilidade;

III - as mesas distarem, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre si; e

IV - o espaço não poderá ser utilizado para a instalação de amplificadores, caixas acústicas, alto-falantes ou quaisquer outros aparelhos que produzam som, equipamentos de diversão eletrônica, bem como quiosques ou estandes de venda.

§ 1º Excepcionalmente, a critério do órgão competente do Executivo, os estabelecimentos poderão utilizar os passeios fronteiriços de seus vizinhos laterais, desde que apresentem permissão expressa dos mesmos e promovam a manutenção e limpeza de toda a área utilizada pelo permissionário.

§ 2º É de responsabilidade do permissionário a verificação da correta utilização dos espaços de ocupação das cadeiras e mesas, impedindo o avanço delas no espaço de circulação ou locais não autorizados.

Art. 125. Independentemente do horário de funcionamento do estabelecimento, as mesas e cadeiras deverão ser retiradas da calçada no período de 23:00 (vinte e três) horas às 8:00 (oito) horas do dia seguinte.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá fixar horário específico permitido para



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

ocupação de logradouro público com mesas e cadeiras, em função das condições locais de sossego ou de segurança pública e do trânsito de pedestre.

Art. 126. Em todos os casos, deverão ser preservados e resguardados os acessos aos imóveis contíguos ao estabelecimento comercial que utilizar o passeio com mesas e cadeiras.

Art. 127. O pedido de licença deverá ser acompanhado de uma planta do estabelecimento indicando a testada, a largura do passeio, o número e a disposição das cadeiras, mesas e os espaços de circulação, a localização e dimensões em planta de postes, placas, árvores, floreiras e similares.

Art. 128. A permissão de uso das calçadas para colocação de mesas e cadeiras de que trata esta Lei Complementar será dada pelo órgão responsável pela autorização municipal de funcionamento dos estabelecimentos, caso a caso, a título precário, oneroso e por prazo indeterminado, sem direito de resarcimento ao permissionário caso revogada a permissão, ou efetuada a apreensão ou remoção dos móveis e instalações.

Art. 129. O não cumprimento do disposto nesta Lei Complementar, no todo ou em parte, implicará imposição de multa e, em caso de reincidência, além da aplicação da multa, a cassação da permissão que somente poderá ser concedida novamente após um ano.

Art. 130. Cassada a permissão por infração ou revogada por interesse público, a Prefeitura intimará o permissionário a retirar os equipamentos no prazo de 5 (cinco) dias, após o que serão apreendidos e removidos.

Art. 131. Os projetos de implantação de extensão de calçada, denominada Parklet, em via pública do município, dependerão de prévia aprovação do Executivo Municipal.

Art. 132. O projeto de instalação de Parklet deverá atender às normas técnicas de acessibilidade, às diretrizes estabelecidas pelo Executivo Municipal, bem como aos seguintes requisitos:

I - a instalação não poderá ocupar espaço superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura, contados a partir do alinhamento das guias, por 10,00m (dez metros) de comprimento em vagas paralelas ao alinhamento da calçada, ou de 4,40m (quatro metros e quarenta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento em vagas perpendiculares ou a 45º (quarenta e cinco graus) do alinhamento;

II - a instalação não poderá ter qualquer tipo de fixação no solo maior que 0,12m (doze centímetros) ou provocar qualquer tipo de dano ou alteração no pavimento que não possa ser reparada pelo responsável pela instalação do Parklet;

III - a instalação só poderá ocorrer em local antes destinado ao estacionamento de veículos, sendo vedada em locais onde haja faixa exclusiva de ônibus, ciclovias ou ciclofaixas;

IV - somente poderá ser instalado em via pública com limite de velocidade não superior a 40km/h (quarenta quilômetros por hora) e com até 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) de inclinação longitudinal, podendo ser avaliadas as instalações em vias com até 15% (quinze por cento) de inclinação, após avaliação do projeto pelo corpo técnico da Prefeitura;

V - deve ter proteção em todas as faces voltadas para o leito carroçável e somente poderá ser acessado a partir do passeio público;

VI - deve estar devidamente sinalizado, inclusive com elementos refletivos;

VII - as condições de drenagem e de segurança do local de instalação deverão ser preservadas e são de responsabilidade exclusiva do estabelecimento que efetua seu gerenciamento e



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

manutenção;

VIII - as remoções de interferências poderão ser aceitas e indicadas, ficando a cargo do responsável pela manutenção, instalação e retirada do Parklet, todos os custos envolvidos em remanejamentos de equipamentos existentes e sinalizações necessárias.

Parágrafo único. A utilização do Parklet não poderá causar incômodo à vizinhança e deverá ser compatível com o horário de funcionamento do estabelecimento, bem como é vedada a geração de ruídos acima dos limites permitidos pela legislação vigente.

Art. 133. O Parklet não poderá ser instalado em esquinas e a menos de 7,00m (sete metros) do bordo de alinhamento da via transversal, bem como à frente ou de forma a obstruir guias rebaixadas, equipamentos de combate a incêndios, rebaixamentos para acesso de pessoas com deficiência, pontos de parada de ônibus, pontos de táxi, faixas de travessia de pedestres, nem poderá acarretar a supressão de vagas especiais de estacionamento.

Parágrafo único. No caso de instalação de Parklets em áreas de estacionamento rotativo, deverá haver parecer do órgão responsável pela gestão de trânsito responsável.

Art. 134. O Parklet, assim como os elementos neles instalados, serão plenamente acessíveis ao público, vedada, em qualquer hipótese, a utilização exclusiva por seu mantenedor.

Parágrafo único. O proponente e mantenedor do Parklet deve instalar junto do acesso a este e em local visível uma placa com dimensão mínima de 0,20m (vinte centímetros) por 0,30m (trinta centímetros) para exposição da seguinte mensagem indicativa: “**Este é um espaço público acessível a todos. É vedada, em qualquer hipótese, sua utilização exclusiva, inclusive por seu mantenedor**”.

Art. 135. Na hipótese de qualquer solicitação de intervenção por parte da Prefeitura, obras na via ou implantação de desvios de tráfego, restrição total ou ao estacionamento no lado da via, implantação de faixa exclusiva de ônibus, bem como em qualquer outra hipótese de interesse público, o mantenedor será notificado pela Prefeitura e se obriga a promover a remoção do equipamento em até 72h (setenta e duas horas), com a restauração do logradouro público ao seu estado original.

§ 1º A remoção de que trata o *caput* deste artigo não gera qualquer direito à reinstalação, realocação ou indenização ao permissionário.

§ 2º O prazo estipulado poderá ser prorrogado a critério da Prefeitura, após formalizado o pedido de prorrogação com a devida justificativa.

Art. 136. Os custos financeiros referentes à instalação, manutenção e remoção do Parklet, assim como quaisquer danos eventualmente causados a terceiros, serão de responsabilidade exclusiva do permissionário.

Art. 137. Em caso de descumprimento do Termo de Permissão de Uso, o permissionário será notificado para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, comprovar a regularização dos serviços, sob pena de rescisão.

Art. 138. A rescisão do Termo de Autorização de Uso poderá ser determinada por ato do Executivo Municipal, devidamente justificado, em razão da inobservância das condições de manutenção previstas no Termo de Autorização de Uso ou presentes quaisquer outras razões de interesse público.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 139. O abandono, a desistência ou o descumprimento do termo de cooperação não dispensa a obrigação de remoção e restauração do logradouro público ao seu estado original.

Seção VII – Numeração Predial

Art. 140. Os logradouros públicos do Município de Atibaia serão identificados pelos respectivos códigos, tipos, nomes e pontos de início e fim.

§ 1º A praça é um tipo de logradouro que só integrará endereços nos casos em que todos os logradouros contíguos à praça nela tenham ponto de início ou de fim.

§ 2º As praças que já perderam tal função serão enquadradas como outro tipo de logradouro, caso ainda permaneçam de domínio público.

Art. 141. Os pontos de início dos logradouros são determinados com a aplicação sucessiva dos seguintes critérios, exceto quando se tratar de rodovias:

I - partindo-se do centro da cidade para os demais bairros, o ponto mais próximo;

II - se as distâncias dos pontos extremos do logradouro ao centro da cidade forem idênticas, o ponto de início será aquele que se situa na interseção com o logradouro de maior hierarquia;

III - se a hierarquia de ambos os logradouros limítrofes forem idêntica, o ponto de início será aquele que se situa mais ao norte.

§ 1º Os pontos de início e fim de um logradouro são determinados pela interseção do seu eixo com os eixos dos logradouros que o limitam.

§ 2º O ponto que define o centro da cidade para os fins de determinação do início dos logradouros públicos é o Marco Zero do Município de Atibaia, situado na Praça Bento Paes, em frente ao Museu João Batista Conti.

§ 3º Os pontos de início das rodovias Fernão Dias (BR 381) e Dom Pedro I (SP 065) correspondem à quilometragem atribuída pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, respectivamente 25.800 (divisa Atibaia / Bragança Paulista) e 65.050 (divisa Atibaia / Bom Jesus dos Perdões).

Art. 142. Todo imóvel deverá possuir numeração predial para sua identificação relativa ao logradouro público.

§ 1º A numeração predial será emitida a pedido do proprietário, possuidor ou compromissário do imóvel mediante o pagamento das taxas devidas.

§ 2º A fiscalização poderá determinar por meio de notificação, que o proprietário, possuidor ou compromissário comprador do imóvel que ainda não disponha de identificação por número requeira a numeração junto à Prefeitura no prazo de 30 (trinta) dias, sendo passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação.

§ 3º Caso o proprietário não atenda à notificação emitida no parágrafo anterior, a Prefeitura poderá, além da aplicação das sanções cabíveis, efetuar a instalação da numeração oficial no imóvel e emitir cobrança ao proprietário do valor equivalente às custas do ato.

Art. 143. A numeração dos imóveis será atribuída considerando-se o menor número inteiro mais próximo do número correspondente à distância, em metros, desde o início do logradouro até o final da testada do imóvel, sendo o número par, se o imóvel se situar do lado



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

direito do logradouro, ou ímpar, se do lado esquerdo.

§ 1º No caso de existência de mais de uma unidade imobiliária predial em um mesmo lote, a cada uma será atribuído um sub-número, conforme projeto aprovado.

§ 2º No caso de imóveis com frente em que haja acesso para mais de um logradouro público, fica autorizado o recebimento de um número para cada frente, de modo contínuo à numeração da via, conforme indicação de frentes independentes das edificações no projeto aprovado.

§ 3º Para lotes vagos será autorizada a emissão de apenas um número de endereçamento postal.

§ 4º Não será atribuída numeração para construções complementares ou para edificações ou partes com finalidades distintas sem indicação no projeto aprovado.

Seção VIII – Obras de Infraestrutura

Art. 144. Fica permitido, a título precário e oneroso, o uso das vias e logradouros públicos, inclusive espaço aéreo, subsolo e obras de arte de domínio municipal por entidades de direito público ou privado para implantação, instalação e passagem de equipamentos de infraestrutura urbana, destinados a prestação de serviços de fornecimento de água potável, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, telecomunicações, entre outros serviços, obedecidas às disposições desta Lei Complementar e demais atos normativos.

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, consideram-se equipamentos de infraestrutura urbana todas as instalações de infraestrutura a serem implementadas no município de Atibaia, tais como, mas não só:

- I** – tubulações;
- II** - galerias técnicas;
- III** – dutos;
- IV** – cabeamentos;
- V** – posteamentos;
- VI** – armários;
- VII** – contêineres;
- VIII** - torres; e
- IX** - equipamentos subterrâneos ou aéreos.

§ 2º A empresa que esteja instalando infraestrutura em via ou logradouro público, fica responsável pela manutenção e restauração de danos que as instalações possam causar.

Art. 145. Os projetos de implantação, instalação e passagem de equipamentos de infraestrutura urbana nos logradouros, via públicas, espaço aéreo, subsolo e obras de arte de domínio municipal dependerão de prévia aprovação pela secretaria responsável pela gestão das obras públicas da Prefeitura.

§ 1º Havendo dois ou mais requerimentos para o uso do mesmo bem público, a Prefeitura convocará, mediante publicação na Imprensa Oficial do Município de Atibaia, todos os interessados para que apresentem no prazo de 15 (quinze) dias, um plano de compatibilização das obras de implantação de seus respectivos projetos, visando ao futuro compartilhamento da execução.

§ 2º Na hipótese de não ser viável a compatibilização mencionada no parágrafo



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

anterior, a Prefeitura promoverá procedimento licitatório para outorga da permissão de uso do espaço público.

Art. 146. Na hipótese de a requerente estar impedida de executar o projeto aprovado, por razões alheias à sua vontade, deverá comunicar tal fato à Prefeitura, a qual procederá a análise do assunto, de forma a atender ao interesse público.

Art. 147. Os serviços de construção e conservação de equipamentos de infraestrutura urbana não poderão interromper ou restringir o trânsito de pessoas e veículos em vias e logradouros públicos, exceto quando autorizado pela Prefeitura.

Art. 148. Enquanto perdurar o serviço de implantação, instalação, passagem ou manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana, as vias e logradouros públicos deverão ser devidamente sinalizados e isolados de acordo com as diretrizes do Conselho Nacional de Trânsito que tratam sobre sinalização temporária, além de garantir o livre trânsito e a circulação de forma segura das pessoas e veículos em geral, com especial atenção as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com o previsto em norma brasileira de acessibilidade.

Art. 149. Os trechos concluídos deverão ser entregues perfeitamente regularizados, livres de entulhos e lixo.

Art. 150. Todo e qualquer dano ou prejuízo causado ou que venha a causar a terceiros ou a patrimônio público em decorrência da execução de obra ou serviço é de exclusiva responsabilidade da permissionária, devendo sempre recompor ao estado original todos os elementos removidos ou danificados, tais como: solo, piso, revestimento vegetal, estruturas, pavimento, sinalização viária horizontal e vertical, dispositivos de segurança e demais bens, às suas expensas, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas do término da obra ou notificação da Prefeitura, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis.

§ 1º O prazo para recomposição do dano estabelecido no caput deste artigo poderá ser aumentado em até 5 (cinco) vezes, quando manifestada por escrito e comprovada a necessidade.

§ 2º As obras de tapa valas e buracos terão garantias de qualidade do serviço de no mínimo 6 (seis) meses, quando realizadas em vias sem calçamento ou pavimentação, e de 18 (dezoito) meses quando realizadas em vias calçadas e/ou pavimentadas.

§ 3º As obrigações mencionadas neste artigo devem ser cumpridas pelas empresas concessionárias de serviços públicos de água e esgoto, energia, gás, telecomunicações e outras existentes, as quais são integralmente responsáveis pelo equipamento de infraestrutura urbana, ainda que as obras ou serviços que causaram dano ou prejuízo a terceiros ou a patrimônio público tenham sido causados por empresas ou profissionais por elas contratadas.

§ 4º Os danos causados pela permissionária durante a execução de obra ou serviço, em redes de infraestrutura urbana de telecomunicações, água, esgoto, gás, eletricidade, dentre outros, deverão ser comunicados imediatamente à Prefeitura e a empresa responsável pela infraestrutura danificada será instada a providenciar o imediato reparo.

Art. 151. Se no prazo de 30 (trinta), contados da data do término da execução das obras ou da notificação por escrito, não for providenciado restauro ou a recomposição de que trata o artigo anterior, a Prefeitura as executará por seus próprios meios, ficando a permissionária obrigada a ressarcir os custos decorrentes no valor que comprovadamente lhe for apresentado, podendo ser incluídas quaisquer despesas extraordinárias referentes aos serviços, tais como, mas não só: juros, correção monetária, despesas judiciais, honorários advocatícios.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 152. O não cumprimento de qualquer das condições ora estipuladas implicará a imediata cassação do alvará emitido e a paralisação dos serviços autorizados, sem prejuízo da aplicação das sanções legais pertinentes.

Art. 153. Concluída a obra ou serviço, a permissionária fornecerá à Prefeitura o cadastro dos equipamentos implantados no prazo previsto em regulamento a ser expedido pelo Poder Executivo.

Art. 154. A permissionária não poderá utilizar o espaço objeto da permissão de uso para finalidade diversa da aprovada, nem o ceder a terceiros, ainda que parcialmente, sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 155. Sempre que a Prefeitura reconhecer a conveniência e o interesse público, justificados mediante laudo fundamentado, poderá ordenar a remoção ou remanejamento dos equipamentos instalados, sem qualquer obrigação de indenizar a permissionária, seja ela de direito público ou privado.

Parágrafo único. O não cumprimento da exigência estabelecida no caput deste artigo implicará a aplicação das penalidades previstas.

Art. 156. O valor mensal devido pela utilização do bem público municipal através da emissão do Termo de Permissão de Uso, composto pelas vias públicas, logradouros e obras de arte, incluindo o espaço aéreo e subsolo, para instalação de equipamentos, será na forma de retribuição pecuniária, fixado e regulamentado por meio de Decreto do Executivo, observando-se:

I - Vias públicas:

- a) Por poste; e
- b) Por armários, contêineres, torres e outros, por metro cúbico;

II - Espaço aéreo:

- a) Utilização por fibra ótica, por metro linear; e
- b) Utilização diversa, por metro linear.

III - Subsolo, por metro linear.

Parágrafo único. Em se tratando de entidade de direito público, os valores terão redução de 30%.

Art. 157. Na falta de pagamento dos valores devidos pela permissão de uso, os débitos vencidos serão inscritos na Dívida Ativa como créditos não tributários.

Art. 158. As entidades de direito público ou privado que tenham equipamentos de sua propriedade, implantados nas vias públicas, logradouros, espaço aéreo, subsolo e obras de arte do Município anteriormente a promulgação desta Lei Complementar, ficam dispensadas de apresentar projetos dos referidos equipamentos para aprovação da Prefeitura, ficando, porém, obrigadas a apresentar cópias dos elementos cadastrais, a fim de serem organizados em banco de dados, para posterior expedição de Termo de Permissão de Uso.

Art. 159. A desobediência às disposições constantes da presente Lei Complementar e do decreto regulamentador a ser expedido pela Prefeitura sujeitará o infrator à suspensão da aprovação de novos projetos enquanto a entidade de direito público ou privado não cumprir as exigências legais a ela impostas, além de imposição de multa por infração a ser aplicada



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

por meio de autuação nos termos do Código Tributário Municipal, e regulamento a ser expedido pelo Poder Executivo.

TÍTULO III – OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

CAPÍTULO I – ELEMENTOS DE URBANIZAÇÃO

Art. 160. As áreas transferidas ao município deverão obedecer às porcentagens mínimas estabelecidas de acordo com sua localização no Macrozoneamento do Município estabelecido no Plano Diretor.

§ 1º As áreas transferidas ao município não poderão ter testada inferior à mínima exigida para a zona em que se situe e nunca inferior a 10m (dez metros) devendo ser respeitado o mínimo exigido da frente aos fundos e em qualquer largura ou comprimento do imóvel.

§ 2º As exigências e configurações para as áreas públicas solicitadas por outras esferas de governo deverão ser complementares às exigências contidas nesta lei complementar.

Art. 161. As áreas públicas deverão ter confrontação, no mínimo, em dois lados com via pública de acesso de veículos, ficando vedada a localização de qualquer porção de área pública encravada em fundos de lotes privados do projeto do loteamento.

Parágrafo único. As áreas públicas destinadas a implantação de equipamentos urbanos ficam dispensadas da exigência do *caput* deste artigo.

Art. 162. As vias de domínio público a serem denominadas, deverão possuir laudo técnico de constatação de existência anterior à Lei Federal 6.766/79, emitido por profissional habilitado do setor técnico competente do Poder Executivo após comprovação documental contendo suas dimensões, de modo a garantir condições mínimas de circulação de veículos e pedestres, possuir definição clara de sua origem e término e não ser parte de parcelamento do solo irregular ou clandestino, devendo, ainda, conter a sua classificação para futura adaptação e alargamento, em atendimento aos padrões do Plano de Mobilidade Urbana.

§ 1º Nos casos de desmembramentos de terrenos nas vias públicas confrontantes com estes, deverão ser garantidas áreas adequadas para duas mãos de direção de circulação de veículos, conforme padrões do Plano de Mobilidade Urbana, além de assegurada a existência de calçadas com os passeios públicos para circulação de pedestres demarcados em projeto.

§ 2º Todos os tipos de áreas públicas ou privadas devem possuir calçadas com passeios que possibilitem a circulação de pedestres, independentemente de sua função.

§ 3º No caso de desapropriação de áreas particulares para criação de nova via pública para atendimento ao interesse coletivo, deverá ser apresentado estudo técnico que justifique o ato, comprovando a necessidade de inserção da nova via no local específico, sendo que a mesma deverá atender aos padrões do Plano de Mobilidade Urbana, com porte e capacidade de suportar o fluxo potencial numa margem de 10 (dez) anos futuros.

Art. 163. As áreas públicas devem ser implantadas com todas as obras de movimentação de solo, drenagem, estabilidade dos taludes e coberturas vegetais, mantidos e conservados pelo empreendedor até o recebimento das obras concluídas do empreendimento pela Prefeitura.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. Excluídas as áreas verdes, a todos os outros tipos de áreas públicas previstas em projetos de parcelamento do solo é vedada a existência de quaisquer restrições de implantação e/ou entraves ambientais.

Art. 164. A localização das vias principais das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público poderá ser determinada pela Prefeitura com fundamento em parecer técnico ou diretrizes do Plano Diretor, por meio da expedição de Certidão de Diretrizes.

Art. 165. As novas redes de energia elétrica a serem instaladas em empreendimentos urbanísticos não poderão ser executadas com fiação exposta, sendo obrigatória a instalação de dutos e cabeamentos subterrâneos.

Art. 166. A infraestrutura de abastecimento de água em desmembramentos, loteamentos, condomínios de lotes, condomínios verticais ou urbanizados residenciais situados fora dos núcleos urbanos primários, conforme definições do Plano Diretor, deverá ser interligada com os equipamentos públicos existentes, conforme indicação e disponibilidades indicadas pela concessionária de prestação de serviços de abastecimento de água.

§ 1º Fica dispensada a exigência do *caput* deste artigo no caso de desmembramentos cujos lotes resultantes tenham área igual ou maior do que o módulo rural estipulado pelo INCRA, ficando vedado o subsequente desdobro ou qualquer processo que resulte em áreas menores que o módulo rural até que seja feita interligação das respectivas áreas resultantes do desmembramento com a rede pública de água.

§ 2º A responsabilidade de execução e os custos das obras de interligação deverão ser arcados pelo empreendedor, de acordo com as diretrizes fornecidas pela SAAE.

§ 3º Na impossibilidade de atendimento ou indisponibilidade de fornecimento do volume de água pleiteado, a SAAE deverá fornecer documento indeferindo o pedido com as devidas justificativas técnicas.

§ 4º Havendo impossibilidade de fornecimento de água para o empreendimento, o pedido será indeferido pelo setor responsável pela análise e aprovação desses empreendimentos.

Seção I – Lotes

Art. 167. Todos os lotes resultantes de qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive suas subdivisões posteriores, terão confrontação obrigatória com via pública de circulação de veículos e não poderão ter testada inferior à mínima exigida para a zona em que se situe.

Art. 168. A área edificável de qualquer lote resultante de qualquer tipo de parcelamento deverá ser de no mínimo 60% (sessenta por cento) de sua área total, excluídos os recuos obrigatórios, áreas *non aedificandi* e áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo único. Qualquer lote projetado não poderá ter declividade superior a 30% (trinta por cento) em sua área edificável, sendo que as intervenções para a adaptação de sua inclinação, deverão obedecer às normas relativas a taludes, muros de arrimo ou outros elementos constantes do projeto.

Art. 169. O desnível máximo da testada do lote em relação ao nível das vias confrontantes não poderá ser maior do que 1,00m (um metro) de altura.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Seção II – Áreas Verdes e Sistema de Lazer

Art. 170. Todas as áreas de reserva legal, áreas de preservação permanente, áreas florestais com restrições legais e áreas de interesse ambiental e paisagístico, deverão ser computadas como áreas verdes nos projetos de loteamentos.

Parágrafo único. As Áreas Verdes dos loteamentos deverão se situar, sempre que possível, em áreas contíguas a fragmentos de vegetação, áreas de preservação permanente e demais áreas verdes situadas em propriedades vizinhas.

Art. 171. Em pelo menos metade das áreas reservadas aos sistemas de lazer de novos loteamentos, deverão ser previstas áreas com características de praça pública, que tenham confrontações com pelo menos 03 (três) vias públicas e que não estejam encravadas entre lotes privados, ficando vedada a subdivisão ou o fracionamento das vias de contorno (vias binárias).

Art. 172. Os sistemas de lazer deverão estar localizados em áreas de fácil acesso à população em geral, independentemente de se tratar de moradores do núcleo onde está localizada e, pelo menos 50% (cinquenta por cento) das áreas previstas para essa finalidade, deverão conformar uma única área, preferencialmente localizadas contíguas às áreas verdes e lindeiras ao sistema viário do loteamento.

§ 1º A declividade de cada área destinada aos sistemas de lazer, consideradas individualmente, deverá ser inferior a 15% (quinze por cento) em pelo menos, metade de cada uma das respectivas áreas.

§ 2º Os sistemas de lazer não poderão estar localizados em áreas com quaisquer restrições de uso, tais como áreas *non aedificandi*, recuos obrigatórios ou outros impedimentos ao pleno uso da área.

§ 3º Quaisquer áreas *non aedificandi* ou de servidão de infraestrutura não serão aceitas no cálculo do percentual das áreas de sistema de lazer a serem transferidas ao domínio do Município.

§ 4º Não serão aceitas áreas destinadas aos sistemas de lazer com faixas ou estreitamentos com larguras menores que a testada permitida pelo zoneamento, e nunca inferior a 10 m (dez metros), ou áreas que impossibilitem sua devida utilização para os fins a que se destinam.

Art. 173. Não serão computados como áreas verdes, nem como sistema de lazer, os canteiros centrais ao longo das vias, incluindo rotatórias.

Art. 174. Deverão ser previstos sistemas de redução de velocidade e de prevenção de erosões e assoreamento, tais como bacias temporárias de contenção e/ou outras soluções de engenharia, quando as águas pluviais provenientes das vias públicas forem encaminhadas aos corpos d'água existentes.

Parágrafo único. No cálculo dos sistemas de afastamento e contenção de águas pluviais dos loteamentos deverão ser consideradas as áreas não permeáveis da tipologia de lotes adotada.

Art. 175. Os empreendimentos urbanísticos situados em microbacias de relevante importância para a captação de água do município deverão contemplar em seu projeto soluções que contribuam para o abastecimento de água, prevendo um percentual adicional de 15% (quinze por cento) à exigência legal de áreas permeáveis nos lotes e de preservação da vegetação nativa no loteamento, além de contemplar nos estudos técnicos do empreendimento os ganhos e perdas para o abastecimento público de água considerando a implantação do loteamento.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 176. Os empreendimentos urbanísticos que contemplem áreas sujeitas a riscos, deverão prever em seu projeto as soluções que contribuam para a mitigação dos riscos aos quais estão sujeitos, prevendo um percentual adicional de 15% (quinze por cento) à exigência legal de áreas permeáveis nos lotes e de preservação da vegetação nativa no loteamento, além de contemplar os riscos de ocupação do loteamento nos estudos técnicos do empreendimento.

Seção III – Áreas Institucionais

Art. 177. As reservas das áreas institucionais nos projetos de loteamento deverão estar situadas em locais que possibilitem a implantação de equipamentos comunitários com fácil acesso à população e sempre que possível associadas às praças, áreas verdes, áreas de uso comercial ou outras áreas de uso comum, próximas das vias de acesso principais do empreendimento e das áreas comerciais projetadas no intuito de induzir a criação de centralidades no projeto, priorizando a alocação conforme avaliação da Prefeitura, que analisará a demanda populacional e as centralidades já estabelecidas no município.

Parágrafo único. Parte de até 80% (oitenta por cento) das áreas institucionais, poderão estar situadas fora da área do empreendimento, desde que devidamente justificadas e anuídas pelo Poder Executivo.

Art. 178. As áreas institucionais dos loteamentos, a critério da Prefeitura, poderão:

I - ser incorporadas fora do perímetro do empreendimento, em locais onde haja carência de espaços públicos destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo sua área calculada com base no valor da área no local do parcelamento;

II - ser substituídas, num percentual máximo de 50% (cinquenta por cento), por edificações de equipamentos comunitários já construídos em áreas públicas existentes ou a serem construídas pelo empreendedor, garantindo equivalência financeira e aprovação da Prefeitura;

III - ser substituídas por compensação financeira ou doação de imóvel de valor equivalente, desde que tecnicamente viável e aprovada pela Prefeitura.

§ 1º A avaliação e os valores de conversão das modalidades elencadas nos incisos anteriores deverão ser apresentados pela comissão de avaliação de imóveis da Prefeitura.

§ 2º No caso de entrega de edificações de equipamentos comunitários, deverão ser emitidos avais dos órgãos do Poder Executivo, relativos aos equipamentos a serem construídos, justificando a demanda por tais equipamentos nas regiões selecionadas.

§ 3º As obras dos equipamentos comunitários entregues à Prefeitura deverão ser acompanhadas e fiscalizadas pelo órgão responsável pela execução de obras públicas da Prefeitura.

Art. 179. As áreas institucionais deverão ter em suas áreas utilizáveis inclinação de terreno não superior à 5% (cinco por cento), sendo vedada a contabilização de áreas de servidão ou zonas de risco geológico para fins de cumprimento dessa reserva.

Parágrafo único. Nas porcentagens relativas às reservas das áreas institucionais, as áreas ocupadas por elementos de intervenção e nivelamento (taludes, muros de arrimo, áreas de transição e outros elementos de adaptação do terreno) cuja declividade seja maior do que 5% (cinco por cento) deverão ser adicionais à porcentagem mínima de reserva estipulada no Plano Diretor.

Art. 180. As áreas *non aedificandi* e relativas às faixas de servidão de infraestrutura não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas institucionais a serem transferidas



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA **Estado de São Paulo** **Gabinete do Prefeito**

ao domínio do Município.

Art. 181. As áreas institucionais destinadas à implantação de caixas d'água, sistemas de tratamento de esgoto e outros equipamentos urbanos não se sujeitam às dimensões mínimas previstas nesta lei complementar, podendo, a critério das concessionárias de serviços públicos ou dos órgãos responsáveis pelo gerenciamento dessas infraestruturas, estar situadas internamente ao perímetro de fechamento dos parcelamentos na modalidade de loteamentos de acesso controlado, devendo as mesmas contemplarem frente direta às vias públicas de acesso de veículos.

Art. 182. Quando necessárias modificações nas vias públicas do entorno de um empreendimento, as áreas ou edificações destinadas a uso institucional que forem afetadas deverão ser substituídas ou compensadas em outros locais, devendo seu custo ser suportado integralmente pelo empreendedor.

Seção IV – Sistema Viário

Art. 183. As vias existentes no município serão classificadas conforme as determinações do Plano de Mobilidade Urbana, devendo ser preservados os recuos previstos para as tipologias maiores do que vias locais, adicionais à faixa de domínio, que poderá permanecer no imóvel como área *non aedificandi*, exceto nos casos de ações mitigadoras de empreendimentos, nos quais será necessário executar o seu alargamento, conforme os termos de exigência da Prefeitura.

Parágrafo único. Será exigida a implantação da infraestrutura cicloviária adequada nas principais vias do loteamento, quando a área a ser loteada confrontar com infraestrutura cicloviária existente ou planejada, às exclusivas expensas do loteador, não dispensando outras obras mitigadoras ou compensatórias que sejam necessárias para a realização do empreendimento.

Art. 184. O sistema viário deverá ser projetado de acordo com as reservas de vias obrigatórias segundo a capacidade e dimensão do loteamento, determinadas no Plano de Mobilidade Urbana do Município de Atibaia.

Art. 185. Nenhum empreendimento ou loteamento poderá se constituir em barreira física à conexão com a cidade, devendo sua via de acesso principal garantir a conectividade com o restante da cidade e considerar o entorno, superando ou mitigando os impactos negativos provenientes das barreiras físicas naturais ou construídas entre o empreendimento e o restante da cidade.

Art. 186. A Prefeitura exigirá que os acessos às estradas municipais, estaduais ou federais, bem como às vias arteriais ou expressas sejam executados e dimensionados de acordo com as mesmas, devendo ser formados por alças de acesso, rotatórias, vias marginais ou outros elementos viários condizentes ao fluxo gerado pelo empreendimento e à interferência que causará nas vias existentes, não dispensando a obrigação de obtenção das autorizações pertinentes, sendo os custos dessas obras, mesmo que tenham de ser executadas em áreas fora do domínio do parcelamento, arcados pelo empreendedor, não havendo qualquer direito a resarcimento pela Prefeitura.

§ 1º Se a área a ser parcelada confrontar com estradas municipais será exigida a implantação da infraestrutura adequada e alargamento total do trecho confrontante às exclusivas expensas do empreendedor, não dispensando outras obras mitigadoras ou compensatórias que sejam necessárias para a realização do empreendimento.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 2º O acesso às estradas municipais deverá ser efetuado através da via principal do loteamento, conforme hierarquização das vias, sendo vedado o acesso de vias locais conectados diretamente a essas estradas.

§ 3º Quando o parcelamento tiver frentes voltadas para estradas e rodovias estaduais ou federais, será obrigatória a implantação de vias marginais.

Art. 187. Deverão ser propostos sistemas de drenagem nas vias que garantam o escoamento das águas pluviais do empreendimento e as protejam contra inundações.

Art. 188. A pavimentação do sistema viário e execução de calçadas, guias e sarjetas poderão apresentar técnicas alternativas visando evitar a impermeabilização do solo, desde que comprovada sua qualidade e que sejam obedecidas as normas técnicas vigentes.

Art. 189. Os passeios nas calçadas deverão ser entregues já pavimentados pelo loteador, de acordo com os padrões estabelecidos pela Prefeitura.

§ 1º No caso de o proprietário do imóvel necessitar demolir o passeio executado e entregue pelo loteador, fica obrigado a recompor a calçada obedecendo asas normas estabelecidas nesta lei complementar e as normas de acessibilidade.

§ 2º As declividades longitudinais e transversais dos passeios não poderão ser superiores às declividades longitudinais e transversais das vias contíguas às mesmas.

Art. 190. Nos cruzamentos das vias e praças de manobra os alinhamentos dos lotes ou áreas públicas deverão ser concordados por um arco com raio mínimo de 9 m (nove metros).

Parágrafo único. As disposições deste artigo poderão sofrer alterações no que se refere a sua aplicação aos casos de cruzamentos irregulares com ângulos agudos, ficando sujeitas às orientações técnicas do departamento responsável pela gestão de mobilidade.

Art. 191. Nas vias projetadas devem ser evitadas curvas que possam comprometer os seus usuários, devendo seu dimensionamento estar adequado ao tipo de uso e velocidade para a tipologia da via.

Art. 192. A declividade transversal nas vias deverá garantir o perfeito escoamento das águas pluviais.

Art. 193. As vias de circulação exclusiva de pedestres poderão ser complementadas com escadarias para adequação à inclinação máxima permitida.

Art. 194. As vias locais sem saída só poderão ser implantadas quando comprovada a impossibilidade de sua continuidade além das divisas do loteamento e deverão terminar em praça de retorno conforme as configurações do Plano de Mobilidade Urbana.

§ 1º As vias locais, quando terminadas nas divisas do loteamento ou do empreendimento, deverão ser alargadas em suas extremidades para possibilitar o retorno de veículos, com dimensões conforme exigências do Plano de Mobilidade Urbana, independentemente de sua classificação.

§ 2º As vias com possibilidade de continuidade além das divisas do loteamento não poderão ser separadas destas por quaisquer elementos de urbanização, tais como, mas não só: vielas, áreas verdes, sistemas de lazer, devendo confrontar com a divisa da gleba.

Art. 195. Nas vias arteriais dos projetos de loteamento, deverão ser projetadas



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

reentrâncias para implantação de pontos de parada de transporte coletivo, em locais determinados pelo departamento responsável pela gestão de mobilidade, após consulta ao órgão responsável pela gestão dos transportes públicos.

Art. 196. Os postes destinados à iluminação pública serão, obrigatoriamente, colocados numa distância de até 2 m (dois metros) dos pontos de divisa entre os lotes, sendo admitidas outras configurações para lotes com largura maior do que 14 m (quatorze metros), devendo esse critério também ser obedecido nos serviços a serem realizados em qualquer via pública.

CAPÍTULO II – EMPREENDIMENTOS DE URBANIZAÇÃO

Art. 197. Os terrenos serão divisíveis até o limite da área e dimensão de frente mínimos para a zona em que se situem, respeitados os índices urbanísticos aplicáveis ao local.

§ 1º Não será permitido o desdobra de lotes cujos impedimentos ambientais ou de ocupação para uso urbano não permitam que cada lote resultante tenha área livre de ocupação conforme determinado no artigo 168 desta Lei Complementar.

§ 2º O desdobra para retorno à forma originária poderá ser feito independentemente ao atendimento aos parâmetros da legislação urbanística, garantindo o direito do retorno do lote previsto no projeto de loteamento devidamente aprovado pela Prefeitura.

§ 3º No caso de alterações de divisas entre lotes, sem alteração do número de imóveis resultantes, o projeto deverá atender aos parâmetros da legislação urbanística vigente.

Art. 198. Nas testadas de terrenos objeto de desdobra ou unificação poderão ser exigidas faixas *non aedificandi* que garantam a largura adequada da via de acordo com a classificação do Plano de Mobilidade Urbana, consoante às determinações do corpo técnico da Prefeitura.

Art. 199. Nos casos de desmembramentos de terrenos de vias com larguras inferiores às determinadas no Plano de Mobilidade Urbana, deverão ser transferidas ao município as áreas destinadas à adequação ou ampliação do sistema viário, incluindo a execução do alargamento da via, conforme os padrões do plano citado, a critério do órgão responsável.

Art. 200. Os desmembramentos atenderão aos seguintes requisitos:

I - os projetos terão a manifestação da SAAE - Saneamento Ambiental de Atibaia, quanto ao abastecimento de água e de esgotamento sanitário;

II - para desmembramentos nos quais não seja possível a interligação com as redes públicas de esgotamento sanitário, os lotes resultantes deverão ter áreas acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) com frente mínima de 40m (quarenta metros), devendo ser exigidas tais infraestruturas quando do licenciamento das destinações definidas nos imóveis;

III - os lotes resultantes de desmembramento, conforme as definições do inciso anterior, não poderão sofrer desdobra ou qualquer processo que resulte em áreas ou frentes menores que as estabelecidas neste dispositivo, até que haja interligação da rede pública com os lotes, sendo que tal restrição deverá estar expressa na matrícula do imóvel registrada após concluído o processo de desmembramento;

IV - os lotes resultantes do desmembramento deverão direcionar as águas pluviais



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

adequadamente, por meio da interligação com a rede de drenagem pública existente e, para os casos que em não seja possível a interligação com a rede pública de drenagem, deverá ser apresentado projeto elaborado por profissional competente, com a solução para o correto escoamento das respectivas águas pluviais, ficando sujeito à aprovação do órgão competente da Prefeitura;

V - possuir rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local;

VI - nos projetos de desmembramento, todos os lotes resultantes do parcelamento devem ter confrontação com o logradouro público, ficando proibida a instituição de acesso a tais lotes por via de servidão ou similar;

VII - na frente dos lotes resultantes do desmembramento deverão ser executadas calçadas, com guias e sarjetas, conforme legislação referente a mobilidade e arborização urbana;

VIII - deve haver reserva de 10% (dez por cento) de área verde e mais 10% (dez por cento) de sistema de lazer para terrenos com área total superiores a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), fora do perímetro dos lotes a desmembrar, além de restauração de eventuais áreas de preservação permanente, de acordo com as normas desta lei complementar, não se aplicando essa reserva nos casos em que os lotes desmembrados possuam área igual ou superior a 1/3 (um terço) da área da matrícula original.

Parágrafo único. Os lotes resultantes de desmembramento, de que trata o inciso IV deste artigo, após interligação de toda infraestrutura com o sistema público, as restrições de área e frente mínima, passarão a ser conforme o zoneamento em que esteja inserido.

Art. 201. Não será permitida a unificação de terrenos de níveis de uso do solo distintos e incompatíveis.

Art. 202. Aprovado o projeto de desmembramento, desdobra ou unificação, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, cabendo a revalidação, desde que em conformidade com a legislação vigente no ato do pedido da revalidação.

CAPÍTULO III – LOTEAMENTOS

Seção I – Disposições Gerais

Art. 203. Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de áreas para implantação de áreas verdes, sistema de lazer, equipamentos urbanos e comunitários, logradouros públicos e sistema viário nas proporções exigidas no Plano Diretor do Município.

Art. 204. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros) e deverão ser limitadas por vias de circulação de veículos.

Parágrafo único. Poderão ser admitidas quadras limitadas pelas divisas do loteamento, desde que seu comprimento seja reduzido para 150m (cento e cinquenta metros).

Art. 205. Os loteamentos não poderão dispor de regulamento de caráter urbanístico próprio no que diz respeito aos índices urbanísticos de ocupação do solo, elencados no Anexo VI desta lei complementar, devendo atender integralmente a estes, conforme comprovado nos projetos de zoneamento do loteamento.

Art. 206. Nos novos loteamentos ou nos loteamentos de acesso controlado,



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

deverá haver previsão de lotes de uso misto que permitam a implantação de núcleos comerciais na proporção mínima de 3% (três por cento) do número total de lotes do empreendimento, com acesso irrestrito à população, fora das áreas de controle ou portarias.

§ 1º Os índices urbanísticos das áreas comerciais projetadas poderão ter coeficientes que permitam o adensamento do núcleo, desde que sua classificação seja superior à classificação do zoneamento do local e tenha a anuência do departamento responsável pela gestão de planejamento urbano, numa proporção máxima de 10% (dez por cento) do número total de lotes do empreendimento.

§ 2º Nos loteamentos existentes em que as restrições urbanísticas não facultem a implantação de atividades comerciais, poderá ser permitida a instalação de pontos comerciais no interior do núcleo, desde que para atendimento local e que todas suas características sejam aprovadas pela maioria de proprietários dos lotes do loteamento em assembleia.

Seção II – Autorizações Administrativas

Art. 207. Todo projeto de loteamento deverá ser previamente encaminhado ao órgão municipal responsável pela gestão de urbanismo para análise, após verificada a regularidade do pedido, será emitida a Certidão de Conformidade de Loteamento (CCL), com validade de 1 (um) ano, acompanhada da aprovação do projeto urbanístico para encaminhamento ao GRAPROHAB ou outro órgão que o substitua, cabendo revalidação da CCL mediante análise da Prefeitura.

§ 1º O projeto urbanístico deverá ser submetido ao órgão municipal responsável pela mobilidade urbana para análise da viabilidade das diretrizes de mobilidade estabelecidas no mesmo, através da apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito (RIT).

§ 2º A Prefeitura poderá estabelecer uma comissão multidisciplinar para apreciação dos projetos de loteamento com intuito de agilizar as análises e reduzir o tempo de conclusão da aprovação dos projetos, a qual deverá ser instituída e regulamentada por meio de ato do Poder Executivo.

Art. 208. Antes da elaboração do projeto urbanístico, o empreendedor poderá solicitar ao departamento responsável pela gestão de urbanismo a expedição de Certidão de Diretrizes (DIR) para obter as características das áreas públicas do loteamento a ser implantado.

§ 1º O prazo de expedição da certidão é de 30 (trinta) dias e sua elaboração terá como parâmetros os projetos aprovados ou em aprovação, bem como a legislação vigente, podendo ser consultado o órgão responsável pela mobilidade urbana para parecer quanto ao traçado do sistema viário, sendo que dela constarão: os traçados das vias principais; a localização de áreas verdes; institucionais e sistemas de lazer; eventuais interligações e alargamentos ao sistema viário existente a serem observados na elaboração do projeto, além de outros itens pertinentes.

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança com o respectivo estudo urbanístico, incluindo a sua audiência pública, e o Relatório de Impacto de Trânsito para os loteamentos deverão ser concluídos antes da apresentação dos projetos para obtenção da Certidão de Conformidade de Loteamento (CCL) para que se criem oportunidades plausíveis de alteração dos projetos para absorção das sugestões exequíveis apresentadas.

Art. 209. Após a anuência do GRAPROHAB, todo projeto de loteamento deverá ser protocolado para análise e encaminhado ao departamento responsável pela gestão de urbanismo, com a apresentação dos documentos pertinentes para emissão do Alvará de Licença de Parcelamento (ALP), mediante o qual o empreendedor está autorizado a executar as obras referentes ao loteamento.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. O levantamento planialtimétrico e os projetos urbanísticos do empreendimento deverão ser entregues para análise na versão em mídia eletrônica, em formatos de documento (extensão .pdf) e vetorizado “drawing” (extensão .dwg).

Seção III – Execução do Loteamento

Art. 210. Qualquer loteamento para fins urbanos, nas formas previstas nesta lei complementar, só poderá ser executado após a Prefeitura emitir a aprovação do projeto e conceder o Alvará de Licença de Parcelamento (ALP).

Parágrafo único. Qualquer obra relativa ao loteamento que se iniciar ou se concluir sem a aprovação da Prefeitura ficará sujeita aos embargos administrativos e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais, implicando, ainda, na representação do seu responsável técnico ao órgão regulador da atividade profissional.

Art. 211. Os projetos deverão ser executados em até 4 (anos) anos, conforme opção expressa do loteador e constante do cronograma apresentado, devendo em qualquer hipótese, oferecer garantia para a execução das obras.

§ 1º Poderá ser admitida a prorrogação do prazo de execução por no máximo 4 (quatro) anos.

§ 2º Deverá ser apresentado mensalmente pelo empreendedor, relatório do andamento da execução das obras, demonstrando o cumprimento do cronograma com elementos comprobatórios (fotos, notas fiscais ou outros meios que possam ser exigidos pela Prefeitura).

§ 3º A Prefeitura poderá fiscalizar a execução das obras e, no caso de não cumprimento do cronograma apresentado, aplicar as sanções administrativas cabíveis.

Art. 212. Todo loteamento deverá ser provido de no mínimo, infraestrutura básica conforme definições desta lei complementar.

Art. 213. Deverá ser afixada placa pelo loteador, em até 30 (trinta) dias da data do registro do loteamento, em local visível, e mantida até a conclusão de todas as obras, com dimensões mínimas de 3,00m (três metros) por 2,00m (dois metros), contendo os prazos de execução das obras de infraestrutura constantes do cronograma aprovado, bem como a data do registro do loteamento e número da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis e das licenças emitidas.

Art. 214. Os instrumentos de garantia de execução das obras de responsabilidade do empreendedor poderão ser aceitos nas seguintes modalidades:

I - caução em pecúnia;

II - carta de fiança bancária com prazo de vigência excedente em 90 (noventa) dias do prazo a que se obrigou o empreendedor para a execução das obras;

III - hipoteca de imóvel diverso ao que será implantado o empreendimento; ou

IV - caução em lotes no próprio empreendimento.

§ 1º O valor para caucionamento da infraestrutura deverá ser o valor apurado no cronograma físico-financeiro acrescido de 40% (quarenta por cento) de seu valor.

§ 2º Quando o caucionamento ofertado for em lotes do próprio empreendimento, o valor para caucionamento da infraestrutura deverá ser o valor apurado no cronograma físico-financeiro acrescido de 60% (sessenta por cento) de seu valor.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo Gabinete do Prefeito

§ 3º A garantia será complementada sempre que ocorrer alteração no índice de correção monetária vigente à época.

§ 4º Quando autorizada a prorrogação do prazo de execução do loteamento, o prazo do instrumento de garantia do tipo carta de fiança bancária, deverá estar vigente 90 (noventa) dias após o novo prazo.

Art. 215. A garantia para a execução das obras poderá ser liberada parcialmente, em cotas mínimas de 30% (trinta por cento) do valor das obras, à medida que as obras de urbanização forem sendo executadas e recebidas pela Prefeitura e pelas concessionárias ou autarquias de água, esgoto e energia elétrica, ficando retida toda garantia restante para a liberação final quando restarem 40% (quarenta por cento) para conclusão das obras a serem executadas.

Parágrafo único. A Prefeitura autorizará o levantamento da garantia, liberando a porcentagem remanescente caucionada, emitindo o Atestado de Conclusão de Parcelamento (ACP), que deverá ser apresentado no Cartório de Registro de Imóveis nos termos e prazos da legislação vigente após a conclusão das obras e serviços previstos no projeto aprovado e mediante a entrega do documento de vistoria e certificação do responsável técnico pelo acompanhamento da execução do empreendimento, assim como pela aprovação final emitida pelas autarquias ou concessionárias de abastecimento de água, afastamento e tratamento de esgoto e de energia elétrica..

Art. 216. Sendo identificadas quaisquer irregularidades na execução das obras ou atraso em seu andamento, a Prefeitura deverá impor sanções e multas cabíveis ao loteador, caso não haja justificativas plausíveis para o fato.

Parágrafo único. Mesmo após a conclusão das obras, as empresas executoras dos empreendimentos deverão arcar com os reparos necessários, de acordo com as responsabilidades civis, dentro dos prazos legais sob pena das sanções e multas cabíveis.

Art. 217. As áreas públicas devem estar totalmente desocupadas quando da expedição do Atestado de Conclusão de Parcelamento (ACP).

Art. 218. Findo o prazo do cronograma e caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, poderá executá-los servindo-se dos recursos oriundos da garantia ofertada.

Art. 219. A Prefeitura não fornecerá Alvará de Licença de Construção (ALC) aos proprietários de lotes para qualquer edificação privada em novos loteamentos antes da conclusão da infraestrutura pelo loteador e emissão do Atestado de Conclusão de Parcelamento (ACP) pela Prefeitura.

Seção IV – Permissão de Uso das Áreas Públicas

Art. 220. Fica a Prefeitura autorizada a outorgar a permissão de uso sobre as áreas públicas e vias de circulação, a título precário, a qual será formalizada por Decreto do Poder Executivo do qual constará, entre outras informações: a associação ou entidade jurídica que responderá pelas obrigações e encargos; os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa, as áreas públicas que serão objeto da autorização, bem como os usos admitidos nas mesmas.

Art. 221. Os loteamentos de acesso controlado, representados por associação de moradores ou entidade relacionada ao mesmo, legalmente constituída pelos titulares de direitos sobre os lotes, deverão assumir a responsabilidade pela execução e manutenção das seguintes



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

obrigações:

- I** - serviços de manutenção e poda das árvores;
- II** - serviços de manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III** - serviços relacionados à segurança interna, incluindo sistemas de segurança e manutenção dos acessos seguros;
- IV** - manutenção, custeio e conservação da rede de iluminação pública;
- V** - outros serviços necessários à manutenção e conservação dos bens públicos;
- VI** - garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e pelo bem-estar da população;
- VII** - controle de acesso ao local sem impedimento de entrada e saída de qualquer cidadão, inclusive para utilização de suas áreas públicas;
- VIII** - indicações viárias adequadas internas e externas ao loteamento;
- IX** - termo de compromisso de remoção de todos os obstáculos relativos ao loteamento com permissão de uso de áreas públicas no caso de revogação do decreto de permissão de uso;
- X** - manutenção de placas informativas no acesso ao loteamento e junto às áreas institucionais, verdes e de lazer, reforçando o caráter público dos mesmos; e
- XI** - comunicação à Prefeitura no caso de obras novas e/ou eventuais irregularidades nas edificações.

Art. 222. A permissão de uso das áreas públicas e das vias de circulação somente será outorgada quando os loteadores ou a totalidade dos proprietários submeterem a administração das mesmas à associação de proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade, sendo respeitadas as regras gerais previstas no Código Civil Brasileiro, da legislação correlata e do regulamento do loteamento registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Só será permitido o fechamento de área total ou parcial do loteamento e permissão de uso das áreas públicas se não houver prejuízo ao tráfego de pessoas e veículos, e desde que ocorra descaracterização do sistema viário da região e haja acesso às áreas institucionais destinadas a equipamentos comunitários, externas ao fechamento.

§ 2º As áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos comunitários definidas no projeto e sobre as quais não incidirá permissão de uso, deverão ser mantidas sob responsabilidade da associação de proprietários ou do loteador, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto até que a Prefeitura exerça plenamente essa função.

§ 3º As Áreas de Proteção Permanente (APP's) deverão ser preservadas na sua totalidade, garantindo-se que qualquer intervenção deverá ter prévia autorização expedida pelos órgãos competentes.

§ 4º A autorização para fechamento e/ou controle de acesso do loteamento com permissão de uso de áreas públicas dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre devendo obedecer às diretrizes estabelecidas pela Prefeitura.

§ 5º A permissão de uso das áreas públicas e as vias de circulação objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, poderá ser revogada a qualquer momento pela



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Prefeitura, atendendo ao interesse público, não implicando em qualquer tipo de ressarcimento.

Art. 223. No ato da solicitação do pedido da Certidão de Conformidade de Loteamento (CCL) do empreendimento, deverá ser especificada a intenção de implantação dessa modalidade de loteamento para previsão de intervenções mitigadoras necessárias e encaminhamento para análises complementares, quando cabíveis.

§ 1º Poderá ser exigido um sistema viário externo às áreas fechadas no intuito de garantir o entrelaçamento do entorno com a malha viária urbana existente ou projetada.

§ 2º Para essa modalidade, os novos empreendimentos deverão prever a instalação de núcleos comerciais obrigatórios em fachadas ativas ao empreendimento, com acesso irrestrito ao público em geral.

§ 3º Em caso de indeferimento do pedido, os departamentos municipais envolvidos deverão apresentar as razões de fundamentos em que se basearam.

Art. 224. Quando as diretrizes viárias definidas pela legislação municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento com permissão de uso de áreas públicas, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 225. A Prefeitura poderá fiscalizar a realização dos serviços e obras de manutenção e limpeza dos bens públicos situados no loteamento.

Art. 226. No loteamento com permissão de uso de áreas públicas, a entidade responsável afixará em lugar visível, em todas as suas entradas, placas metálicas com tamanho mínimo de 40 x 50 cm (quarenta por cinquenta centímetros), com texto determinado no Anexo X desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os loteamentos que tenham permissão de uso concedida por meio de legislação anterior a esta Lei Complementar também deverão afixar placa indicativa, conforme padrões definidos no *caput* deste artigo.

Seção V – Sistemas de Saneamento Básico

Art. 227. As unidades participantes do Sistema de Abastecimento de Água (SAA), ordenado ao fluxo do processo, são:

- I - Captação (CAP);
- II - Estação Elevatória de Água Bruta (EEAT);
- III - Adutora de Água Bruta (AAB);
- IV - Estação de Tratamento de Água (ETA);
- V - Estação Elevatória de Água Tratada (EEAT);
- VI - Linhas de Recalque (REC);
- VII - Reservatório (RES);
- VIII - Rede de Distribuição (REDE);
- IX - Estação de Pressurização de Água Tratada (Booster);
- X - Unidades de Controle (VRP's, Registros de Manobra, Válvulas Ventosa, Registros de Descarga, Macromedidores, Tanque de Carga, Travessias aéreas ou enterradas etc.);
- XI - Unidades de Segurança (Hidrantes, Tanques de Equilíbrio, Tanque Hidropneumático, Válvula de Alívio, Volantes de Inércia, Válvulas Ventosa, Válvulas de Retenção etc.); e
- XII - Unidades Elétricas, Telemétricas, de Automação e SPDA (Sistema de

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Proteção de Descargas Atmosféricas).

Art. 228. As unidades participantes do Sistema de Esgotamento Sanitário (SES), ordenado ao fluxo do processo são:

I - Rede de Coleta de Esgotamento (REDE);

II - Coletor Tronco ou Interceptor (COL ou INT);

III - Estação Elevatória de Esgotos (EEE);

IV - Linhas de Recalque (REC);

V - Estação de Tratamento de Esgotos (ETE);

VI - Emissário (EMI);

VII - Unidades de Controle (Válvulas de Descargas, Válvulas Ventosa, Vertedores, Macromedidores, Poços de Visitas, Poços de Inspeção, Terminais de Limpeza etc.);

VIII - Unidades de Segurança (Moto-Gerador, Poço Pulmão; Válvulas de Retenção, Válvulas Ventosas, Queimadores de Gás etc.);

IX - Unidades Elétricas, Telemétricas, de Automação e SPDA (Sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas);

X - Todas as redes, quer sejam de água ou de esgoto, deverão assentar-se obrigatoriamente em logradouro público (vielas, ruas, avenidas, alamedas etc.).

Art. 229. As vielas deverão possuir, no mínimo, a largura de 4m (quatro metros) e nas deflexões possuir raio mínimo de 9m (nove metros), suficientes para o trânsito de veículos pesados em situação de manutenção ou emergência.

Art. 230. As faixas de servidão deverão ser limpas e desimpedidas, isoladas com cercamento padrão, possuir as características geométricas especificadas para as vielas e seu greide aplainado e calçado o suficiente para o trânsito de veículos pesados com inclinação longitudinal máxima de 15% (quinze por cento), prevendo-se, ainda, área de manobra destes veículos.

Parágrafo único. A execução das redes nessas áreas importa na obrigatoriedade de registro em matrícula destacando, inclusive, a existência de tais redes e seu caráter público, impondo restrições perpétuas quanto a edificação nestes locais.

Art. 231. As Redes Públicas em sistemas de lazer serão exceções e somente serão consentidas em caso de esgotamento de todas as possibilidades de alternativas técnicas, devendo obrigatoriamente serem projetadas e assentadas em faixas de servidão.

Art. 232. Não serão aceitas, para efeito de aprovação e doação, redes e unidades projetadas e assentadas em Áreas de Preservação Permanentes (APPs) ou Áreas de Preservação Ambiental (APAs), em especial Estações de Tratamento de Esgotos (ETEs), Estações Elevatórias de Esgotos (EEEs) e redes coletoras ou emissários de esgoto, excetuando-se os condutos de efluente tratado e as captações de água bruta, conforme as normas e resoluções pertinentes.

Parágrafo único. No caso de ETEs ou EEEs, deverão ser previstas faixas de servidão.

Art. 233. Redes implantadas em áreas *non aedificandi*, são consideradas como redes integralmente particulares, devendo ser averbadas em matrícula e não possuindo obrigação do Serviço Público na sua manutenção, operação ou implantação.

Parágrafo único. Em áreas públicas não são permitidas áreas *non aedificandi*.

Art. 234. Todas as unidades dos sistemas que dependam de operação, tais como reservatórios, ETAs, ETEs, elevatórias ou similares, deverão possuir área com destacamento próprio, garantindo o pleno acesso até o logradouro público, vedada a inserção destas unidades em



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Áreas Institucionais destinadas a outros fins, mesmo que não especificado o tipo de uso.

Parágrafo único. As unidades de reservação, captação, tratamento e sistemas elevatórios deverão ser implantadas em área própria e suficiente para a sua manutenção, operação e manobra considerando o trânsito de veículos de grande porte e carga.

Art. 235. Para que se possa atender às condições previstas nas normas antecedentes, as áreas mínimas para Reservatórios, Estações de Tratamento de Água, Estações Elevatórias de Água ou Esgoto, Estações de Tratamento de Esgoto deverão estar de acordo com a Tabela do Anexo XIII.

Parágrafo único. As áreas destinadas aos equipamentos urbanos, definidos na Tabela do Anexo XIII, não se confundem e não se incorporam às Áreas Institucionais definidas nesta Lei, devendo tais áreas serem tratadas como áreas públicas distintas, somando-se ao mínimo estabelecido nesta Lei Complementar, com suas áreas devidamente destacadas como Áreas Institucionais para Equipamento Urbano de Saneamento (AIEUS).

Art. 236. Cabe à Autarquia Municipal SAAE a análise e aprovação de todo o Sistema de Abastecimento de Água (SAA) e de todo o Sistema de Esgotamento Sanitário (SES) sob o aspecto hidráulico e operacional, considerando a topografia, os padrões, o fluxo hidráulico e a operação do sistema, não cabendo à autarquia a avaliação ambiental, conforme a Lei Estadual nº 997 de 31 de maio de 1976.

§ 1º A aprovação de que trata o caput deste artigo pressupõe a apresentação completa dos SAA e do SES, garantindo a plena funcionalidade desses sistemas, conforme dispostos nos artigos. 226 e 227.

§ 2º A SAAE poderá solicitar projetos complementares, a seu exclusivo critério.

Art. 237. Compete exclusivamente ao Corpo Técnico composto por funcionários efetivos da SAAE a expedição dos seguintes documentos:

- I - Certidão de Diretrizes;
- II - Estudo de Viabilidade Técnica;
- III - Termo de Verificação de Obra;
- IV - Aprovação de Projetos; e
- V - Declaração de Conclusão de Obra (Parcial ou Final).

Art. 238. A SAAE definirá padrões técnicos estabelecidos e aprovados pelo Corpo Técnico composto por funcionários efetivos da Autarquia, por meio de Instruções Normativas (IN), Normas Técnicas (NT) e Especificações Técnicas (ET), disponibilizando-as na sua página da rede mundial de computadores.

CAPÍTULO IV – ZONEAMENTO

Seção I – Disposições Gerais

Art. 239. As áreas urbanas do Município ficam divididas, para fins de ordenamento do uso do solo, nas seguintes zonas de uso:

I - Zonas Residenciais (R): usos estritamente residenciais, destinado às moradias fixas ou temporárias unifamiliares, multifamiliares, condomínios habitacionais e similares;

II - Zonas Comerciais (C): usos estritamente comerciais e/ou de prestação de serviços;



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

III - Zonas Industriais (I): usos estritamente industriais;

IV - Zonas Mistas (M): são aquelas que compreendem usos múltiplos – residenciais, comerciais ou industriais – combinados conforme os níveis de classificação do Anexo VII desta lei complementar; e

V - Zonas Especiais (E): áreas com programas e particularidades específicas e direcionados a certos tipos de ocupação e/ou atividades.

Art. 240. A fixação das zonas de uso nos novos projetos de parcelamento do solo poderá ser indicada pelo empreendedor dentro dos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, após o que deverá ser analisada, anuída e aprovada pelo departamento responsável pela gestão de planejamento urbano na fase de licenciamento final do loteamento.

§ 1º A ocupação do solo será definida a partir da classificação mínima determinada pelo Anexo VI desta Lei Complementar, podendo ter tamanhos de lotes em classificações superiores, desde que com gabaritos de altura equivalentes ou de menor altura.

§ 2º Os lotes comerciais, no limite máximo de 3% do número total de unidades do empreendimento, poderão ter seu gabarito de altura aumentado desde que definidos por uma classificação de ocupação do solo superior ao estabelecido para o zoneamento do local, justificados pelo autor do projeto, devendo ser apresentadas as medidas mitigadoras ao adensamento, que serão analisadas e caso aprovadas, anuídas pela Prefeitura.

§ 3º O uso do solo poderá ser potencializado nas áreas comerciais, no limite máximo de 3% do número total de lotes do empreendimento, devendo o restante obedecer aos padrões máximos estabelecidos no zoneamento, conforme o previsto nos Anexos VII e IX desta lei complementar.

§ 4º Os mapas do Anexo IX da presente Lei Complementar deverão ser atualizados anualmente pelo Poder Executivo, adicionando os novos loteamentos aprovados, registrados e concluídos, mencionando o seu respectivo zoneamento.

Seção II – Zonas Especiais

Art. 241. As Zonas Especiais são áreas delimitadas no município que agrupam funções, atividades ou destinações similares e que, por sua peculiaridade, se diferenciam das zonas regulares (residenciais, comerciais, industriais ou mistas) por possuírem regras específicas aos fins que se destinam.

§ 1º Os usos e ocupações para essas áreas atenderão às classificações básicas definidas em cada tipo até que seus planos específicos sejam regulamentados.

§ 2º Nos núcleos existentes, poderão ser admitidas as atividades regularmente licenciadas até a cessação de seu funcionamento.

Subseção I – Zonas Especiais Aerooviárias (ZEA)

Art. 242. As Zonas Especiais Aerooviárias abrangem as áreas com restrições de uso e ocupação devido à presença de aeroportos, heliportos, aeródromos, helipontos, áreas de pouso e assemelhados.

§ 1º As restrições a que se refere o *caput* deste artigo são relativas ao uso das propriedades quanto a edificações, instalações, culturas agrícolas e objetos de natureza permanente ou temporária, e tudo mais que possa embaraçar as operações aéreas, causar interferência nos sinais



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

dos auxílios à radionavegação ou dificultar a visibilidade de auxílios visuais.

§ 2º Os novos empreendimentos localizados nestas zonas deverão obter anuência do órgão responsável pela gestão e regulação de operações aéreas para liberação do Alvará de Construção pela Prefeitura.

Art. 243. Fica estabelecida a Área de Voo Livre (AVL) no polígono determinado como tal pela concessão do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA), SBR-487 ou outra que venha substituí-la.

§ 1º Ficam ainda estabelecidos os seguintes polígonos referentes às áreas de voo livre, conforme delimitados no Anexo IX da presente lei complementar:

I - Área Restrita do Pouso de Voo Livre (ARPVL); e

II - Área de Entorno do Pouso do Voo Livre (AEPVL).

§ 2º Os empreendimentos a serem implantados na ARPVL estarão sujeitos às seguintes condições:

I - Ficam proibidos na ARPVL quaisquer tipos de parcelamentos do solo e/ou empreendimentos residenciais multifamiliares;

II - Fica proibida a implantação de elementos verticais que dificultem ou impeçam a navegação aérea, tais como torres, antenas e postes.

III - Quaisquer empreendimentos permitidos na ARPVL deverão obter parecer favorável do Clube Atibaiense de Voo Livre (CAVL), ou entidade equivalente, para aprovação junto à Prefeitura, salvo se ficar comprovado que a entidade mencionada não emitiu tal parecer dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do protocolo do pedido.

§ 3º Os empreendimentos a serem implantados na AEPVL estarão sujeitos às seguintes condições:

I - Somente será permitida a implantação de edificações e elementos verticais tais como torres, antenas e postes nesta área que possuam altura no ponto mais alto do elemento de 7,50m (sete metros e meio).

II - obtenção de parecer favorável ao empreendimento por parte do Clube Atibaiense de Voo Livre (CAVL) ou entidade equivalente para aprovação junto à Prefeitura.

Subseção II – Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZEREF)

Art. 244. As Zonas Especiais de Regularização Fundiária abrangem as áreas do município destinadas à regularização de parcelamentos do solo de interesse social e/ou específico, classificados como clandestinos ou irregulares; ficando assegurada a regularização fundiária através de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização desses assentamentos e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 245. Poderão ser instituídas novas zonas especiais de regularização fundiária por meio de ato do Poder Executivo, as quais deverão ser inseridas no mapa de zoneamento após a sua promulgação.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 1º Para inclusão de áreas como ZEREF, estas deverão atender aos critérios estabelecidos na legislação concorrente, especialmente na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 ou a legislação que venha substituí-la ou complementá-la.

§ 2º Os parcelamentos de solo que não cumpram os requisitos estabelecidos na legislação concorrente, especialmente na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 ou a legislação que a venha substituir, poderão ser regularizados desde que atendam a todos os critérios estabelecidos para novos parcelamentos do solo para a zona em que se situem.

Art. 246. Ficam estipuladas para essa zona, os índices urbanísticos (apenas taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e recuos) apontadas no Anexo VII até que as especificações de cada núcleo sejam estabelecidas.

Subseção III – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 247. As Zonas Especiais de Interesse Social abrangem as áreas do município destinadas à implantação ou regularização de núcleos habitacionais destinados aos segmentos da população de baixa renda ou em situação de vulnerabilidade social, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 248. As ZEIS poderão ser instituídas por legislação específica e os usos e ocupações para essas áreas atenderão aos seus planos, regulamentados no mesmo instrumento de instituição do núcleo.

§ 1º Poderão ser admitidas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos em condomínios de interesse social, independentemente do tipo, desde que seja garantido acesso por elevador, conforme legislação e normas vigentes.

§ 2º No caso de não ser necessária a instalação de elevador, deverá ser previsto local para a futura implantação do mesmo com indicação clara no projeto.

Art. 249. Ficam estipuladas para as ZEIS, as características apontadas no Anexo VII até que as especificações de cada núcleo sejam estabelecidas.

Subseção IV – Zonas Especiais de Pesquisa Científica (ZEPEC)

Art. 250. As Zonas Especiais de Pesquisa Científica possuem regras especialmente configuradas para permitir pesquisas técnico-científicas e que requeiram, por suas peculiaridades, condições de isolamento e ausência de quaisquer interferências prejudiciais.

Art. 251. Fica delimitada a Zona Especial de Pesquisa Científica do Rádio Observatório Pierre Kauffman, conforme determinação, localização e restrições das Leis Municipais nºs 1.285/72 e 1.503/75 ou legislação posterior que venha a substituí-las.

§ 1º Propriedades rurais e urbanas delimitadas nessa zona, deverão possuir um cinturão verde formado por espécies arbóreas nativas combinadas com espécies arbustivas, com largura mínima de 3,0m (três metros) em todas as divisas da propriedade, excetuando-se os portões de acesso às mesmas.

§ 2º A iluminação pública no perímetro de proteção somente poderá ser instalada de modo especial após consulta ao Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE, ou o órgão gestor responsável pelo Rádio Observatório.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 3º Ficam proibidas as instalações de estações de rádio base e/ou torres e estruturas de suporte que emitam frequências prejudiciais às pesquisas científicas realizadas nessa zona especial.

§ 4º Ficam proibidos os loteamentos ou quaisquer tipos de parcelamento do solo para essa zona, bem como a implantação de quaisquer tipos de condomínios.

Subseção V – Zonas Especiais Centrais (ZC)

Art. 252. As Zonas Especiais Centrais abrangem as áreas situadas dentro do perímetro da Macrozona Urbana Central delimitada no Plano Diretor e deverão ser preservadas como elemento referencial de identidade e memória da coletividade, sendo destinadas a maior concentração de ofertas diversificadas de habitação, comércio e indústria.

Art. 253. Ficam estabelecidas as seguintes restrições para essa zona:

I - Reformas, ampliações e demolições de edificações existentes, deverão ser analisadas pelos órgãos responsáveis pelo seu tombamento;

II - As áreas permeáveis deverão ter tratamento paisagístico, prioritariamente com vegetação nativa.

Art. 254. Na implantação de atividades ou em projetos de reforma ou conservação em edificações existentes nessa zona poderão ser aceitas vagas em estacionamentos ou edifícios-garagem localizados em áreas adjacentes num raio de 300m (trezentos metros) de distância da entrada principal do imóvel, devidamente comprovada a disponibilidade de uso garantido por meio de contrato de locação, caso seja impossível a viabilização do número de vagas obrigatórias para novas edificações determinadas no Anexo VII, para terrenos com área menor do que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e com testada menor do que 10m (dez metros).

Subseção VI – Zonas Especiais Sustentáveis (ZES)

Art. 255. As Zonas Especiais Sustentáveis incluem áreas de relevância ambiental em perímetro inserido na Macrozona Urbana de Proteção Ambiental ou além dessa, onde os usos e ocupações para essas áreas atenderão aos seus planos específicos.

§ 1º Até o estabelecimento de novas diretrizes de uso e ocupação, via plano de manejo ou outro instrumento, ficam estipuladas as referências constantes no Anexo VII desta lei complementar.

§ 2º Até o estabelecimento de nova diretriz, via plano de manejo ou outro instrumento, obras públicas e privadas, incluindo novos empreendimentos multifamiliares, comerciais e industriais localizados nessa ZES, deverão receber parecer favorável de Conselho Municipal vinculado ao objeto do projeto.

CAPÍTULO V – OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I – Disposições Gerais

Art. 256. No que se refere à ocupação do solo, as áreas urbanas do Município serão classificadas de acordo com os padrões dispostos no Anexo VI desta lei complementar, sem prejuízo de outros índices urbanísticos incidentes em legislações urbanísticas concorrentes aplicáveis ao tema.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 1º Quando houver especificações dos mesmos índices urbanísticos em legislações correlatas, a análise de projetos deverá observar e aplicar os índices apresentados na presente lei complementar.

§ 2º Para o cálculo do potencial construtivo para contrapartidas ou utilização dos instrumentos de política urbana, deverá ser aplicado o coeficiente de aproveitamento básico constante do Anexo V do Plano Diretor.

§ 3º Todos os projetos de empreendimentos deverão considerar as densidades constantes do Anexo V do Plano Diretor, de acordo com a sua tipologia.

Art. 257. Além da classificação apresentada no Anexo VI desta lei complementar, as zonas poderão apresentar especificidades incidentes sobre as mesmas, identificadas conforme os seguintes prefixos:

I - ZN: zonas em locais que apresentam restrições convencionais, devendo ser observadas as características de ocupação do lote em tabela própria do Anexo VI;

II - ZP: zonas de proteção de ocupação, sujeitas à apresentação de estudos específicos quanto à mitigação ou eliminação dos riscos quanto à sua ocupação, tendo em vista se situarem em áreas de alta suscetibilidade, conforme classificação do Anexo IX do Plano Diretor;

III - ZPN: áreas que apresentam a combinação dos dois fatores citados anteriormente.

§ 1º No caso de imóveis situados na várzea do Rio Atibaia, os estudos indicados no inciso II, deverão prever soluções para contenção das enchentes atendendo as medidas e providências apontadas no estudo hidrológico apresentado pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE): Controle de Enchentes na Várzea do Rio Atibaia – Diagnósticos e Resultados Preliminares, reproduzido integralmente no Anexo XIV desta lei complementar.

§ 2º Não estão sujeitos à apresentação dos estudos citados no inciso II, as residências unifamiliares e atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços de âmbito local (indústria tipo 1 – I1; comércio tipo 1 – C1) em núcleos urbanos consolidados.

Art. 258. Todas as construções (principal, complementares, anexos), inclusive as edículas, deverão respeitar os recuos exigidos pelas legislações e/ou restrições convencionais pertinentes.

§ 1º Serão permitidas as construções de guaritas nos recuos, as quais deverão ser computadas nos índices urbanísticos.

§ 2º Todas as restrições convencionais de loteamentos devidamente registradas em cartório, deverão ser obedecidas supletivamente às normas urbanísticas desta lei complementar e, no caso de divergências, deverão prevalecer as regras mais restritivas.

Art. 259. Em terrenos situados em esquina ou que possuam 2 (duas) ou mais frentes contínuas, deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo exigido para o zoneamento em uma das vias e recuo frontal secundário de 2m (dois metros) para as outras frentes, sendo as outras faces consideradas laterais.

§ 1º O recuo frontal tem caráter urbanístico e a volumetria da edificação deverá respeitá-lo, sendo que suas configurações independem de elementos arquitetônicos do projeto, tais como portas, janelas, acessos ou outros.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 2º Quando as edificações possuírem frentes independentes e não contínuas, deverá ser obedecido o recuo frontal principal para cada frente ou acesso, bem como os limites de altura para cada frente ou acesso, até o limite da metade do lote para cada recuo.

§ 3º Quando a edificação possuir altura superior a 8 (oito) pavimentos, o recuo frontal na via secundária deverá ser de 5m (cinco metros).

Art. 260. A construção de cobertura para vagas de estacionamento nas faixas de recuo frontal ou lateral será permitida apenas para residências unifamiliares e condomínios residenciais simples, com dimensão máxima de 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento, desde que não haja impedimento pelas restrições convencionais do loteamento.

§ 1º Fica permitida a construção de abrigos ou garagem na faixa do recuo lateral com dimensão máxima de 6,00 (seis) metros, junto à divisa lateral, apenas se não construídos na faixa do recuo frontal.

§ 2º A utilização desta construção no pavimento superior será permitida até o limite do recuo lateral exigido pela zona, devendo, em qualquer caso, estar recuada, no mínimo, a 1,50m (um metro e meio) da divisa.

Art. 261. Os condomínios urbanizados verticais, os condomínios verticalizados e as edificações em geral com altura total da construção maior do que 9,00m (nove metros) ficam condicionados às regras de recuos correlacionados, nas formas seguintes:

I - recuos frontais maiores ou iguais a $h/3$, com mínimo de 5,00m (cinco metros);

II - recuos laterais – para ambos os lados – e de fundo, maiores ou iguais a $h/6$, com mínimo de 2,00m (dois metros), permitindo-se o escalonamento.

Art. 262. Os projetos de edificações estão obrigados a apresentar Certidão de Diretrizes do SAAE para análise de aprovação de seus projetos, de acordo com as resoluções da ARES/PCJ.

Seção II – Condomínio Urbanizado

Art. 263. Os condomínios urbanizados poderão ser implantados no município, desde que atendam as seguintes exigências:

I - quando ocuparem área de terreno maior do que 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) é obrigatória a previsão de área para doação ao Município com a finalidade de criação de sistema viário público de contorno ao empreendimento no intuito de não bloquear grandes áreas da cidade e de garantir a permeabilidade da malha viária urbana, com, no mínimo, a largura de uma via pública local;

II - haja previsão de implantação de áreas comuns, construções comunitárias e áreas verdes privadas de acordo com os índices previstos nesta Lei Complementar, respeitando a conectividade das áreas verdes com fragmentos de vegetação, áreas de preservação permanente e demais áreas verdes situadas em propriedades vizinhas;

III - haja previsão de áreas comerciais em fachadasativas ao empreendimento, com acesso irrestrito ao público em geral;

IV - seja executada a seguinte infraestrutura mínima:

- a)** vias de circulação particulares com um ou mais espaços de manobra e retorno;
- b)** pavimentação de passeios;
- c)** pavimentação das faixas de rolamento;
- d)** redes de energia elétrica subterrâneas;



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

- e) iluminação das áreas de uso comum;
- f) arborização;
- g) drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e outros);
- h) drenagem profunda (bocas de lobo, bueiros, ramais, galerias e outros);
- i) solução interna de coleta de esgoto, aprovada pelos órgãos competentes, se for o caso;
- j) sistema para captação e retenção de águas pluviais; e
- k) solução interna de distribuição de água, inclusive sistemas de abastecimento e tratamento, onde não for possível a ligação às redes públicas da concessionária, aprovada pelos órgãos competentes.

Art. 264. Os condomínios urbanizados serão subdivididos em três categorias:

- I - pequeno porte: com até 50 (cinquenta) unidades privativas;
- II - médio porte: com até 100 (cem) unidades privativas;
- III - grande porte: acima de 100 (cem) unidades privativas.

Art. 265. Todo condomínio urbanizado de grande porte deverá dispor de uma faixa de transição de baixo adensamento de ocupação entre o empreendimento e os confrontantes com no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura, podendo ser prevista nessa faixa unidades térreas individualizadas ou áreas de uso comum ou privativo.

Art. 266. Os projetos de condomínio urbanizado, além dos elementos mínimos de apresentação, deverão conter informações detalhadas sobre a implantação urbanística do empreendimento, demonstrando todos os equipamentos e instalações a serem implantados, acessos de veículos e pedestres, rampas para acessibilidade universal, escadas, delimitação das construções, piscinas, jardins, muros de arrimo e de vedação, rampas, taludes resultantes de obras de adequação e de movimentação de solo, curvas de nível originais do terreno, sistema para captação e retenção de águas pluviais e outros elementos pertinentes, além da tabela de áreas privativas e áreas comuns, detalhando-as em: áreas de circulação de veículos e pedestres, estacionamentos, áreas livres e construídas de uso comum, entre outras.

Seção III – Condomínio de Lotes

Art. 267. Os condomínios de lotes poderão ser implantados no município, desde que atendidas às todas as condições relativas aos loteamentos para o zoneamento em que se situe, devendo haver a reserva equivalente às áreas públicas com as seguintes configurações:

I - áreas verdes: áreas privadas, destinadas à sua finalidade, conforme descrito nas definições desta lei, sendo a sua propriedade administrada e mantida pelos condôminos, sem que haja o desvirtuamento de sua função e passível de fiscalização pela Municipalidade, respeitando a conectividade das áreas verdes com fragmentos de vegetação, áreas de preservação permanente e demais áreas verdes situadas em propriedades vizinhas;

II - sistemas de lazer: áreas privadas construídas e mantidas pelos condôminos para o cumprimento de sua função, conforme determinado nesta Lei Complementar, destinada ao uso dos condôminos ou de quem os mesmos autorizarem;

III - áreas institucionais: deverão ser doadas áreas ao Município para o cumprimento de sua função social, na proporção determinada para os loteamentos, em porção da gleba situada externamente ao fechamento do condomínio ou em terreno diverso do mesmo, com as características determinadas nesta Lei Complementar, podendo ser substituída por construção de equipamento institucional a ser determinado pelo município, em equivalência de valor à área a ser

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

doadas.

IV - sistema viário: de característica privada, de acordo com o projeto específico e com dimensão mínima conforme as características das vias particulares apontadas no Plano de Mobilidade Urbana, podendo prever vias maiores do que o mínimo regulamentado, de acordo com o cálculo de fluxo e demanda do condomínio verificado na análise do Relatório de Impacto de Trânsito.

Parágrafo único. Caso o terreno em que será implantado o condomínio de lotes tiver origem anterior em áreas loteadas ou desmembradas sobre as quais tenham sido efetuadas as devidas doações de áreas públicas, o empreendimento fica dispensado das reservas estabelecidas nos incisos I, II e III.

Art. 268. Os condomínios de lotes deverão, ainda, atender às seguintes exigências:

I - não ocuparem área de terreno maior do que 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) sem que haja previsão de área para doação ao Município com a finalidade de criação de sistema viário público de contorno ao empreendimento no intuito de não bloquear grandes áreas da cidade e de garantir a permeabilidade da malha viária urbana com no mínimo a largura de uma via pública local;

II - haja previsão de implantação de áreas verdes e de lazer privadas, sistema viário particular e áreas públicas institucionais de acordo com os índices equivalentes aos índices para loteamentos previstos no Plano Diretor e às finalidades específicas previstas

III - nesta Seção;

IV - seja executada a seguinte infraestrutura mínima, antecipadamente à venda dos lotes e à autorização da Prefeitura para a construção de qualquer edificação nos lotes criados:

- a) vias de circulação particulares com um ou mais espaços de manobra e retorno;
- b) pavimentação de passeios;
- c) pavimentação das faixas de rolamento;
- d) redes de energia elétrica subterrânea;
- e) iluminação das áreas de uso comum;
- f) arborização;
- g) drenagem superficial (canaletas, guias, sarjetas e outros);
- h) drenagem profunda (bocas de lobo, bueiros, ramais, galerias e outros);
- i) solução interna de coleta de esgoto, aprovada pelos órgãos competentes, se for o caso;
- j) sistema para captação e retenção de águas pluviais; e

k) solução interna de distribuição de água, inclusive sistemas de abastecimento e tratamento onde não for possível a ligação das redes às redes públicas da concessionária, aprovada pelos órgãos competentes.

§ 1º A venda dos lotes do condomínio de lotes somente poderá ser efetuada após o registro da incorporação imobiliária do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Para a instituição do condomínio de lotes, o Cartório de Registro de Imóveis deverá exigir certidão da Prefeitura que comprove a conclusão das obras da infraestrutura das áreas comuns do empreendimento.

§ 3º Somente poderá ser emitido Alvará que autorize a construção de qualquer edificação no condomínio de lotes após a instituição de condomínio no Cartório de Registro de Imóveis.



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 4º Para a aprovação das edificações em cada lote do condomínio, caberá à Prefeitura, somente a análise dos quesitos urbanísticos e sanitários, sendo que as regras convencionais do condomínio deverão ser analisadas e fiscalizadas pelos condôminos ou quem estes constituírem como responsáveis por essa função.

§ 5º A aprovação de edificações nos lotes do condomínio pela Prefeitura será posterior à análise por parte do condomínio.

§ 6º Os agentes da Prefeitura não poderão ser impedidos de adentrar nos limites do condomínio para cumprir seu dever de fiscalização ao cumprimento das funções das áreas comuns e ao atendimento das normas urbanísticas e sanitárias das edificações privadas.

Seção IV – Condomínio Residencial Simples

Art. 270. Para fins de implantação de condomínios residenciais simples as unidades imobiliárias prediais deverão ser compostas por edificações independentes e, ainda, deverão atender às seguintes condições:

I - ser implantados sobre um único terreno, limitadas a 2 unidades privativas;

II - a unidade privativa tenha largura mínima de 5,00m (cinco metros) de frente;

III - não haja a constituição de áreas comuns e nem via particular externa de veículos ou pedestres para acesso ou circulação entre as unidades privativas;

IV - o acesso da parte condonial privativa das duas unidades imobiliárias deverá ser direto à via pública; e

V - cada unidade deverá atender individualmente às normas sanitárias dentro de cada unidade privativa.

Seção V – Empreendimentos Urbanísticos Não Residenciais

Art. 271. Os projetos de empreendimentos urbanísticos não residenciais, sejam distritos ou condomínios não residenciais compostos por atividades industriais, comerciais e/ou de prestação de serviços, devem atender às normativas de loteamentos, de condomínios urbanizados ou de condomínio de lotes, conforme o caso.

Art. 272. A dimensão mínima das vias nos empreendimentos urbanísticos não residenciais deverá seguir o padrão das vias públicas locais determinados no Plano de Mobilidade Urbana e serão obrigatoriamente ampliadas no caso em que as características dos veículos que circulem no local assim exigirem.

Art. 273. No perímetro de novos empreendimentos urbanísticos não residenciais deverá ser prevista uma faixa de tratamento paisagístico, contando com arborização urbana que garanta a qualidade de vida na unidade de vizinhança, obedecendo às seguintes larguras:

I - no caso de empreendimentos com até 10 unidades imobiliárias e área construída total do empreendimento de até 2.000m² (dois mil metros quadrados) não é obrigatório;

II - 10m (dez metros) para empreendimentos com mais de 10 unidades imobiliárias e/ou área construída total do empreendimento maior do que 2.000m² (dois mil metros quadrados); e

III - 30m (trinta metros) para empreendimentos com mais de 20 unidades imobiliárias e/ou área construída de total do empreendimento maior do que 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

§ 1º As faixas paisagísticas mencionadas no *caput* deste artigo não poderão estar



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

posicionadas em fundos de terrenos privativos e devem ter frente para via de circulação de veículos.

§ 2º As especificações da faixa de tratamento paisagístico serão regulamentadas por ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO VI – USO DO SOLO

Art. 274. As áreas urbanas do Município serão categorizadas quanto ao uso do solo expressas em níveis de classificação dispostos no Anexo VII, e as atividades com características e regras específicas adicionais, especificadas no Anexo VIII desta Lei Complementar, devendo ser obedecidas às regras estabelecidas por qualquer outra legislação relativa aqui não citada ou superveniente.

§ 1º Na classificação das permissões de uso do solo, o nível maior abrange as atividades nele descritas, admitindo-se também as atividades de mesmo gênero (residenciais ou industriais ou comerciais / prestação de serviços), definidas em nível inferior ao seu, não sendo permitidas atividades de mesmo gênero em nível superior ao estabelecido.

§ 2º As atividades classificadas como Específicas, tipo E6 no Anexo VII desta lei complementar, não serão permitidas no município de Atibaia.

§ 3º Enquanto não definidas as restrições de uso e ocupação do solo das áreas rurais pelo Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, ficam permitidos os usos mistos - nível 10 (M10) - nas áreas rurais, conforme especificados no Anexo VII e com características de ocupação do solo conforme o nível Z19, indicado no Anexo VI desta Lei Complementar, sendo que as atividades industriais a serem autorizadas, deverão ter vínculo com a atividade rural praticada no local e autorizadas pelo órgão gestor de atividades rurais no município.

Art. 275. A permissão de uso do solo será certificada por ato do departamento responsável pela gestão de urbanismo por meio de emissão de Certidão de Uso do Solo (USO), individualizada por imóvel ou empreendimento.

§ 1º A emissão da certidão mencionada no *caput* deste artigo não dispensa a verificação do cumprimento das regras e permissões estabelecidas nesta lei complementar e outras normas aplicáveis às atividades no local pleiteado por parte do departamento responsável pela gestão de desenvolvimento econômico.

§ 2º O prazo de validade da certidão para atividades industriais e para loteamentos será de 180 (cento e oitenta) dias; para todas as demais atividades, será de 90 (noventa) dias.

Art. 276. Para localização e o exercício de atividades sujeitas à autorização, uma vez apreciado e deferido o pedido em face da legislação municipal, a Prefeitura poderá expedir o Alvará de Autorização mediante a apresentação do protocolo de entrada do pedido de apreciação junto às demais esferas competentes, o qual será imediatamente revogado em caso de impedimento manifesto por qualquer uma delas.

Art. 277. As atividades localizadas em zonas mistas que venham a causar distúrbio à vizinhança – especialmente quanto aos ruídos, odores, vibrações, poeira ou prejuízo à mobilidade – terão um prazo de 60 (sessenta) dias para a eliminação da causa apontada, sob pena de cassação da licença de funcionamento, além de multa diária.

Parágrafo único. Cabe à Prefeitura, agindo de ofício por meio de atuação dos



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

agentes públicos que integram os departamentos competentes, a verificação da adequada ambientação das atividades, incumbindo-lhe analisar a veracidade de eventuais denúncias no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a fim de tomar as providências cabíveis e cientificar o denunciante sobre a atuação pela municipalidade no caso.

Art. 278. Os usos não previstos nesta legislação serão analisados pelo departamento responsável pela gestão de urbanismo, aplicando o princípio da analogia.

Parágrafo único. Para configurações de uso e/ou ocupação em que haja peculiaridades ou diferenciais em relação às normas apontadas neste instrumento legal, fica facultado à autoridade pública máxima do setor responsável pela aprovação de projetos particulares o envio do caso para apreciação do Conselho da Cidade – CONCIDATI, podendo fornecer subsídios para autorização ao uso e/ou ocupação requeridos, emitindo autorização a título precário, desde que compatível com os usos e/ou ocupação no entorno do imóvel.

Art. 279. Quando um terreno se localizar em mais de uma zona de uso, será adotada como oficial aquela onde o imóvel apresentar maior proporção, exceto as atividades implantadas com frente para as vias públicas estruturais conforme previsto no Plano de Mobilidade Urbana do Município que estabelece que as zonas comerciais ou mistas prevalecerão.

Art. 280. Empreendimentos edilícios situados em vias hierarquizadas acima de “via local” inseridos em lotes com testada maior do que 20m (vinte metros) de acordo com a classificação do Plano de Mobilidade Urbana, deverão possuir atividades não residenciais na área ladeira ao logradouro público, mantendo acesso direto e desimpedido entre a calçada dessas vias e o estabelecimento comercial ou de serviços, criando fachadas ativas.

§ 1º As áreas destinadas às funções não residenciais com acesso direto à via pública, ficam dispensados do recuo frontal até o limite de 8m (oito metros) de altura, garantindo-se as áreas de estacionamento ao empreendimento.

§ 2º Os condomínios de lotes são obrigados a possuir as áreas institucionais ou sistemas de lazer na parte ladeira ao logradouro público, evitando assim horizontes fechados.

TÍTULO IV – INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 281. A realização de obra, empreendimento ou atividade que não tenham sido objeto de autorização ou licenciamento ou que tenham sido efetuadas em desacordo com os termos das licenças correspondentes ou que infrinjam os dispositivos desta lei, além de outras legislações aplicáveis, configuram infração sujeita às penalidades estabelecidas no artigo 285 desta Lei Complementar.

Art. 282. Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, omitir ou auxiliar a prática da infração.

Art. 283. No caso de infrações cometidas por pessoa incapaz para prática de atos da vida civil, conforme definido pelo Código Civil, a penalidade será aplicável e recairá, conforme o caso, sobre:

- I - os pais, tutores ou pessoa sob cuja guarda estiver o menor;
- II - o curador ou pessoas sob cuja guarda estiver o irresponsável de toda ordem.

Art. 284. Os infratores que conseguirem comprovar que agiram por força de



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

coação ou indução ao erro quanto à ilegalidade que cometeram poderão, a critério da autoridade julgadora, ser isentos do pagamento da multa, sem prejuízo de eventual obrigação de cumprimento das determinações de desfazimento dos atos praticados.

Art. 285. Aos infratores, sem prejuízo de outras sanções a que estiverem sujeitos, caberá a aplicação das seguintes penalidades:

- I - embargo;
- II - obrigação de fazer / desfazer;
- III - multa;
- IV - apreensão de bens; e
- V - cassação de licença.

Art. 286. Constatada a infração ou irregularidade no imóvel, atividade, obra, edificação ou empreendimento, serão aplicadas pela fiscalização do departamento pertinente as multas cabíveis, sem prejuízo do embargo da irregularidade constatada e/ou da determinação da obrigação de fazer/desfazer, conforme elencadas no Anexo XII desta Lei Complementar.

§ 1º No caso de capinação e limpeza, falta de áreas permeáveis ou de fechamento de terrenos, será emitida notificação com obrigação de fazer, com prazo de 30 (trinta) dias para cumprimento, antes de aplicação de multa, sendo passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação.

§ 2º As sanções previstas nesta Lei Complementar não impedem, substituem ou oferecem prejuízo às demais sanções administrativas ou judiciais cabíveis.

§ 3º às situações não previstas nesta Lei, assim como nas hipóteses em que as exigências constantes de outras normas incidentes sejam mais restritivas, será aplicável a legislação ou normativa pertinente que estiver em vigência nas esferas: municipal, estadual ou federal.

§ 4º O infrator que não requerer a regularização ou deixar de eliminar o fato gerador da infração em até 30 (trinta) dias, contados da data a imposição da multa, será autuado como reincidente e multado no valor equivalente a duas vezes o valor da primeira multa recebida.

§ 5º O indeferimento do projeto de regularização mencionado no parágrafo anterior for protocolado dentro do prazo, caracteriza reincidência e implicará a mesma penalidade de multa no montante equivalente a duas vezes o valor da multa imposta na primeira autuação, sem prejuízo de cominação de outras sanções cabíveis.

Art. 287. Para que não haja incidência de multa aos responsáveis técnicos da obra após descumprimento ao termo de embargo, este poderá solicitar a baixa de responsabilidade técnica em até 10 (dez) dias do embargo, contados a partir do primeiro dia útil após a notificação direta ao profissional.

Art. 288. A Prefeitura, por intermédio dos departamentos pertinentes, procederá o embargo das atividades, construções ou empreendimentos quando estes se enquadrem nas seguintes hipóteses, sem prejuízo da cobrança da multa devida:

- I - atividade desenvolvida sem a obrigatoriedade licença para o local;
- II - edificação sem a identificação de sua numeração predial;



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

III - atividade, construção ou empreendimento sem licença da Prefeitura;

IV - atividade, construção ou empreendimento em desacordo com o projeto aprovado ou a licença emitida;

V - atividade, construção ou empreendimento que ofereça risco para a saúde ou segurança;

VI - ausência de tapume ou proteção de obra ou, se existente, instalado em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar;

VII - sinalização viária temporária não instalada ou inadequada, conforme legislação específica;

VIII - obstrução ou restrição de via, logradouro público ou área de uso público sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com esta Lei Complementar;

IX - falta de limpeza nos terrenos vazios ou ocupados;

X - não fechamento de terreno para logradouro público;

XI - falta de área permeável do terreno de acordo com o projeto aprovado;

XII - ausência de vedação de acessos de edifícios vazios localizados em área urbana;

XIII - inexistência de passeio público defronte a imóvel;

XIV - ocupação irregular de áreas e/ou logradouros públicos;

XV - irregularidades relativas à destinação das águas pluviais, servidas ou outros despejos irregulares;

XVI - irregularidades relativas a marquises e toldos nos imóveis;

XVII - recusa do responsável pela atividade, obra ou empreendimento a atender qualquer intimação da Prefeitura referente às disposições desta Lei Complementar ou da legislação vigente.

§ 1º Expedida a notificação de embargo da atividade, obras ou empreendimento, a Prefeitura concederá o prazo de 30 (trinta) dias para que se apresente projeto ou autorização para a atividade ou haja a eliminação do fato gerador da infração, sendo passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação.

§ 2º Para os descumprimentos relativos às posturas municipais, os prazos para execução dos serviços serão os seguintes:

I - capinação e limpeza de terrenos, incluindo remoção de mato e qualquer material nocivo à vizinhança ou o correto acondicionamento dos materiais acumulados no terreno: 30 (trinta) dias, passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação;

II - execução de fechamento no alinhamento dos terrenos: 30 (trinta) dias, passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação;

III - execução de vedação dos acessos de edificações vazias localizadas em área urbana: 15 (quinze) dias, passível de prorrogação por mais 15 (quinze) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação;

IV - remoção de ocupação irregular de logradouro público: 5 (cinco) dias;

V - execução de elementos relativos à destinação das águas pluviais, servidas ou



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

outros despejos irregulares: 30 (trinta) dias, passível de prorrogação por mais 60 (sessenta) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação;

VI - execução de tapume ou proteções nas obras: 5 (cinco) dias;

VII - remoção de irregularidades relativas a marquises e toldos nos imóveis: 15 (quinze) dias, passível de prorrogação por mais 15 (quinze) dias, a pedido do interessado, prazos esses contados a partir do recebimento da notificação.

§ 3º A Prefeitura poderá, a juízo da autoridade competente, determinar condições especiais para execução de serviços particulares que possam prejudicar ou perturbar terceiros, inclusive quanto a horários permitidos, assim como para serviços públicos e tráfego de veículos.

§ 4º O responsável pela ocupação irregular de logradouro público será intimado, quando for o caso, a recompor o logradouro público segundo as normas desta Lei Complementar.

§ 5º Durante o embargo, somente será permitida a execução dos serviços indispensáveis à segurança do imóvel e seu entorno, bem como aquelas destinadas à eliminação das infrações para subsequente liberação da obra, mediante a análise do departamento responsável.

§ 6º O embargo será levantado após constatação de que houve a remoção de sua causa pelo departamento competente.

Art. 289 O infrator será notificado pelo fiscal do município a remover os equipamentos, produtos ou bens móveis ou fixos dentro de um prazo estabelecido e, caso não cumprida a determinação, serão aplicadas as penalidades de apreensão e multa ao responsável, ficando o Executivo isento de qualquer responsabilidade relativa a eventuais danos causados aos produtos ou equipamentos.

§ 1º Os bens apreendidos serão restituídos mediante comprovação de depósito do valor correspondente à multa aplicada, acrescida do preço público de remoção, transporte e guarda do mesmo, definido por ato do Poder Executivo, desde que comprovada a origem regular do produto, nos seguintes prazos:

I - 24 (vinte e quatro) horas, no caso de produto perecível; e

II - 30 (trinta) dias, no caso de produto ou equipamento não perecível.

§ 2º O bem apreendido e não reclamado no prazo fixado no § 1º deste artigo, será destruído ou inutilizado, ressalvadas as seguintes hipóteses:

I - quando necessário à instrução criminal;

II - quando for de interesse público a doação para fim social, destinado exclusivamente a órgão ou entidade de assistência social ou setor público;

III - quando for recomendado a alienação, por razões econômicas, que deverá ser realizada pelo Poder Executivo.

§ 3º A importância apurada em eventual alienação de produto ou equipamento apreendido em leilão será aplicada no pagamento da multa e no resarcimento das despesas de apreensão, transporte, depósito e manutenção, quando for o caso, além das despesas do edital, destinando o saldo restante para a doação com fim social, exclusivamente a órgão ou entidade de assistência social.

Art. 290. Fica reservado o direito ao contraditório e à ampla defesa ao responsável autuado pela atividade, obra ou empreendimento irregular, devendo apresentá-la ao



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo Gabinete do Prefeito

departamento pertinente, por escrito, acompanhada dos documentos comprobatórios do alegado, no prazo estipulado na notificação emitida.

Art. 291. O não atendimento ao embargo nos prazos legais estabelecidos implicará o encaminhamento do processo administrativo ao departamento jurídico para as medidas necessárias ao cumprimento do mesmo, sem prejuízo de aplicação das multas cabíveis.

§ 1º Caso a pessoa a ser intimada se encontre em lugar incerto e não sabido ou se recuse a receber a intimação, será feita a intimação por edital publicado na Imprensa Oficial Eletrônica do Município no prazo máximo de 10 (dez) dias.

§ 2º Nos casos em que haja grande volume de notificações ou risco iminente à saúde pública, a Prefeitura poderá intimar os proprietários por edital publicado na Imprensa Oficial Eletrônica do Município, conforme os prazos estabelecidos nesta lei complementar, que serão contados a partir da data da publicação.

§ 3º Encerrado o procedimento administrativo de fiscalização com o julgamento procedente em relação à legalidade do auto de infração sem que tenham sido cumpridas as exigências da autuação pelo interessado, o processo será encaminhado para que se proceda à sua inscrição em Dívida Ativa e posteriormente enviado para execução fiscal, nos termos do Código Tributário Municipal

§ 4º Os processos não impugnados que resultem em débitos não pagos terão o mesmo encaminhamento descrito no parágrafo anterior.

§ 5º O departamento competente denunciará as condutas consideradas irregulares praticadas pelos profissionais que atuam como responsáveis técnicos nos processos administrativos da Prefeitura aos órgãos encarregados da fiscalização do exercício profissional, pleiteando a averiguação da conduta para eventual aplicação da penalidade.

Art. 292. Não cumprida a intimação relativa às posturas municipais e não havendo recurso por parte do interessado, a Prefeitura poderá executar ou fazer executar o serviço, a seu exclusivo critério, por administração direta ou indireta, cobrando as despesas do proprietário, responsável, titular de domínio útil ou possuidor a qualquer título do imóvel, além da aplicação de multa por reincidência.

§ 1º No caso de execução do serviço pela Prefeitura por administração indireta, será cobrado o custo do serviço acrescido de 20% (vinte por cento) sobre as despesas normais para sua execução, a título de administração.

§ 2º No caso de execução do serviço pela Prefeitura por administração direta, o valor a ser cobrado será baseado em preço público, considerando-se os valores correntes de mercado, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de administração.

Art. 293. Na impossibilidade de a Prefeitura executar o serviço por administração direta ou indireta, o proprietário ficará sujeito a novas intimações a cada 30 (trinta) dias, e à aplicação de multas por reincidência.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

TÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 294. Fica assegurado o exercício do direito adquirido das licenças municipais expedidas em obediência à legislação vigente no tempo e modo adequados.

Parágrafo único. Os pedidos protocolados na Prefeitura até a data da entrada em vigor da presente Lei Complementar, com as devidas taxas recolhidas pelo ato, serão analisados de acordo com as regras das normas vigentes na data do protocolo, desde que os projetos estejam aptos para a aprovação e não demandem cumprimento de exigências técnicas.

Art. 295. As regularizações de edificações serão permitidas desde que atendam aos parâmetros do zoneamento em que se situem, cabendo a imposição de demolição das partes que não atendam a legislação urbanística e sanitária.

Parágrafo único. Poderão ser admitidas as regularizações da ocupação do solo de partes da edificação que não atendam exclusivamente aos índices urbanísticos e recuos especificados para o zoneamento do local, desde que sejam autorizadas e regulamentadas por legislação específica, mediante pagamento de contrapartida ao Município.

Art. 296. Os estacionamentos das edificações existentes ou dos projetos aprovados até a data da promulgação da presente lei complementar, serão considerados regulares, independentemente de cumprimento das regras aqui criadas, devendo atender às novas regras nos casos de construção nova ou reforma.

Art. 297. As construções com características comerciais, industriais e de prestação de serviços existentes até a data de promulgação da presente Lei Complementar, aprovadas e cadastradas pela Prefeitura e que se tornem incompatíveis em função das novas zonas de uso, terão respeitados os seus direitos adquiridos.

Parágrafo único. Serão toleradas ações voltadas às realizações de alterações contratuais, tais como alterações de razão social, de proprietários, de sócios e outros procedimentos no âmbito administrativo, não implicando, na validade da licença emitida e no impedimento à continuidade da obra ou atividade.

Art. 298. Os loteamentos que foram fechados sem a devida permissão de uso das áreas públicas e encontram-se em situação irregular deverão enquadrar-se nas exigências desta lei complementar no prazo de um ano, contado a partir da promulgação desta, sob pena das sanções cabíveis, além da atuação administrativa de liberação e abertura da área.

Art. 299. As marquises e toldos já existentes deverão ser adaptados às exigências da legislação vigente quando forem substituídos.

Art. 300. O *caput* do artigo 4º da Lei nº 4.271 de 10 de novembro de 2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º A instalação e o funcionamento de qualquer atividade abrangida por esta Lei somente poderá ser efetuada nas zonas em que haja permissão para a atividade, conforme lei de uso e ocupação do solo vigente.”

Art. 301. Fazem parte integrante desta Lei Complementar:



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

- I – Anexo I – Tipologias de Pavimento;**
- II – Anexo II – Vagas de Estacionamento;**
- III – Anexo III – Detalhes da Vaga de Estacionamento;**
- IV – Anexo IV – Áreas de Circulação;**
- V – Anexo V – Acessos de Veículos nas Esquinas;**
- VI – Anexo VI – Ocupação do Solo;**
- VII – Anexo VII – Uso do Solo;**
- VIII – Anexo VIII – Atividades Sujeitas à Legislação Específica;**
- IX – Anexo IX – Áreas Protegidas;**
- X – Anexo X – Modelo de Placa de Loteamentos de Acesso Controlado;**
- XI – Anexo XI – Laudo de Estabilidade e Segurança da Edificação;**
- XII – Anexo XII – Especificações e Valores das Multas;**
- XIII – Anexo XIII – Equipamentos Urbanos de Saneamento;**
- XIV – Anexo XIV – Estudo Hidrológico;**
- XV – Anexo XV – Definições.**

Art. 302. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 303. Ficam revogadas:

- I - Lei Complementar nº 298 de 20 de outubro de 1999;**
- II - Lei Complementar nº 469, de maio de 2005;**
- III - Lei Complementar nº 714 de 5 de agosto de 2015;**
- IV - Lei Complementar nº 796 de 29 de janeiro de 2019;**
- V - Lei Complementar nº 816 de 12 de outubro de 2019;**
- VI - Lei Complementar nº 859 de 24 de novembro de 2021;**
- VII - Lei nº 2.195, de 23 de fevereiro de 1987;**
- VIII - Lei nº 2.702, de 21 de junho de 1996;**
- IX - Lei nº 2.895 de 29 de junho de 1998;**
- X - Lei nº 3.605 de 18 de julho de 2007;**
- XI - Lei nº 3.708 de 19 de dezembro de 2008;**
- XII - Lei nº 3.953 de 22 de dezembro de 2010;**
- XIII - Lei nº 3.996, de 20 de maio de 2011;**
- XIV - Lei nº 4.486 de 21 de março de 2017; e**
- XV - Lei nº 4.938 de 17 de novembro de 2023.**

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA “FÓRUM DA CIDADANIA”,

22 de maio de 2025.

- Daniel da Rocha Martini -
PREFEITO DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA

- Paulo Henrique de Souza Rocha -

SECRETÁRIO DE MOBILIDADE E PLANEJAMENTO URBANO

Publicado e Arquivado na Secretaria de Governo, na data supra.

- Claudio Peixoto da Silva -
SECRETÁRIO DE GOVERNO



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

ÍNDICE	1
CAPÍTULO I – CONCEITOS E DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DIREITOS E RESPONSABILIDADES.....	3
Seção I – Município.....	3

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Seção II – Proprietário.....	4
Seção III – Profissional.....	5
CAPÍTULO III – LICENCIAMENTO.....	6
Seção I – Procedimentos Administrativos.....	6
Seção II – Licenças Administrativas.....	9
CAPÍTULO IV – FISCALIZAÇÃO.....	13
Seção I – Procedimentos Fiscais.....	13
Seção II – Estabilidade, Segurança e Salubridade.....	15
TÍTULO II – OBRAS, EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES.....	17
CAPÍTULO I – PROJETOS.....	17
CAPÍTULO II – NORMAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES.....	18
Seção I – Áreas de Circulação.....	18
Seção II – Recuos e Áreas Cobertas.....	18
Seção III – Águas.....	19
Subseção I – Águas Pluviais.....	19
Subseção II – Água Potável.....	20
Subseção III – Esgoto Sanitário.....	21
CAPÍTULO III – NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES.....	21
Seção I – Edificações Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços.....	21
Seção II – Estacionamentos.....	22
Seção III – Garagens, Porões e Subsolos.....	26
Seção IV – Piscinas.....	26
CAPÍTULO IV – EXECUÇÃO DAS OBRAS.....	27
Seção I – Materiais.....	27
Seção II – Condições Gerais.....	28
Seção III – Reformas, Revitalizações e Restaurações.....	28
CAPÍTULO V – POSTURAS MUNICIPAIS.....	29
Seção I – Conservação dos Terrenos.....	29
Seção II – Logradouro Público.....	29
Seção III – Águas Servidas e Pluviais.....	32
Seção IV – Tapumes, Andaimes e Proteções.....	33
Seção V – Marquises e Toldos.....	34
Seção VI – Utilização do Logradouro Público.....	34
Seção VII – Numeração Predial.....	37
Seção VIII – Obras de Infraestrutura.....	38
TÍTULO III – OCUPAÇÃO E USO DO SOLO.....	41
CAPÍTULO I – ELEMENTOS DE URBANIZAÇÃO.....	41
Seção I – Lotes.....	42
Seção II – Áreas Verdes e Sistema de Lazer.....	43
Seção III – Áreas Institucionais.....	44
Seção IV – Sistema Viário.....	45
CAPÍTULO II – EMPREENDIMENTOS DE URBANIZAÇÃO.....	47

Atos do Poder Executivo

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO III – LOTEAMENTOS.....	48
Seção I – Disposições Gerais.....	48
Seção II – Autorizações Administrativas.....	49
Seção III – Execução do Loteamento.....	50
Seção IV – Permissão de Uso das Áreas Públicas.....	52
Seção V – Sistemas de Saneamento Básico.....	53
CAPÍTULO IV – ZONEAMENTO.....	56
Seção I – Disposições Gerais.....	56
Seção II – Zonas Especiais.....	56
Subseção I – Zonas Especiais Aerooviárias (ZEA).....	57
Subseção II – Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZEREF).....	58
Subseção III – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).....	58
Subseção IV – Zonas Especiais de Pesquisa Científica (ZEPEC).....	59
Subseção V – Zonas Especiais Centrais (ZC).....	59
Subseção VI – Zonas Especiais Sustentáveis (ZES).....	59
CAPÍTULO V – OCUPAÇÃO DO SOLO.....	60
Seção I – Disposições Gerais.....	60
Seção II – Condomínio Urbanizado.....	62
Seção III – Condomínio de Lotes.....	63
Seção IV – Condomínio Residencial Simples.....	64
Seção V – Empreendimentos Urbanísticos Não Residenciais.....	65
CAPÍTULO VI – USO DO SOLO.....	65
TÍTULO IV – INFRAÇÕES E PENALIDADES.....	67
TÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	71

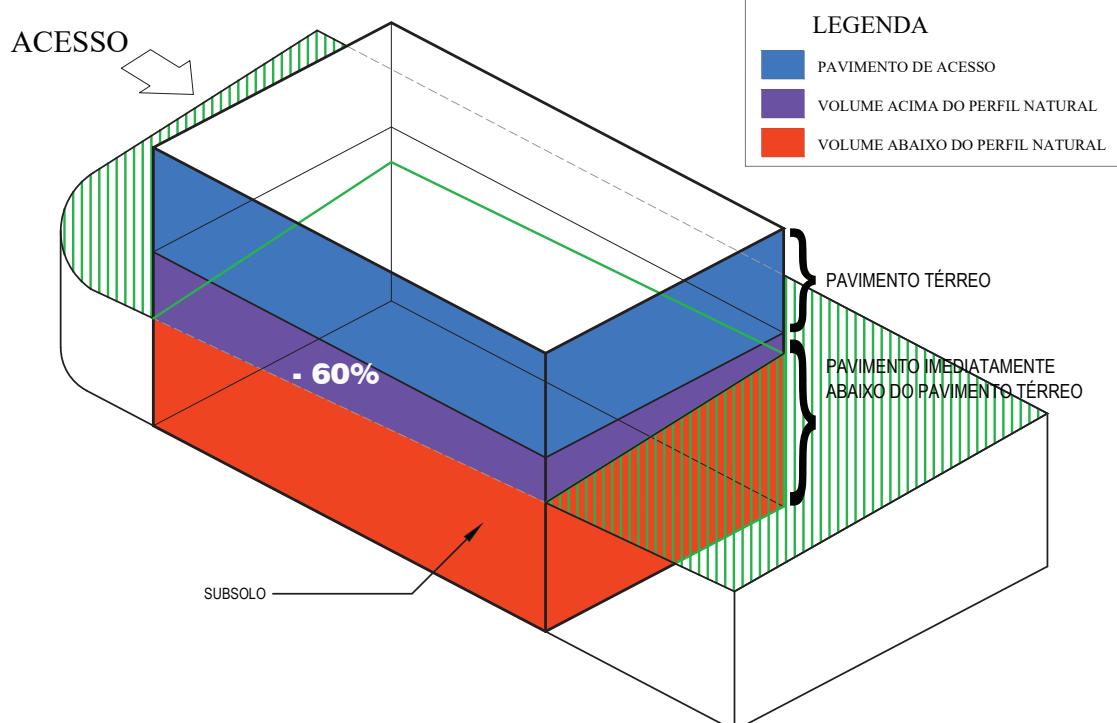
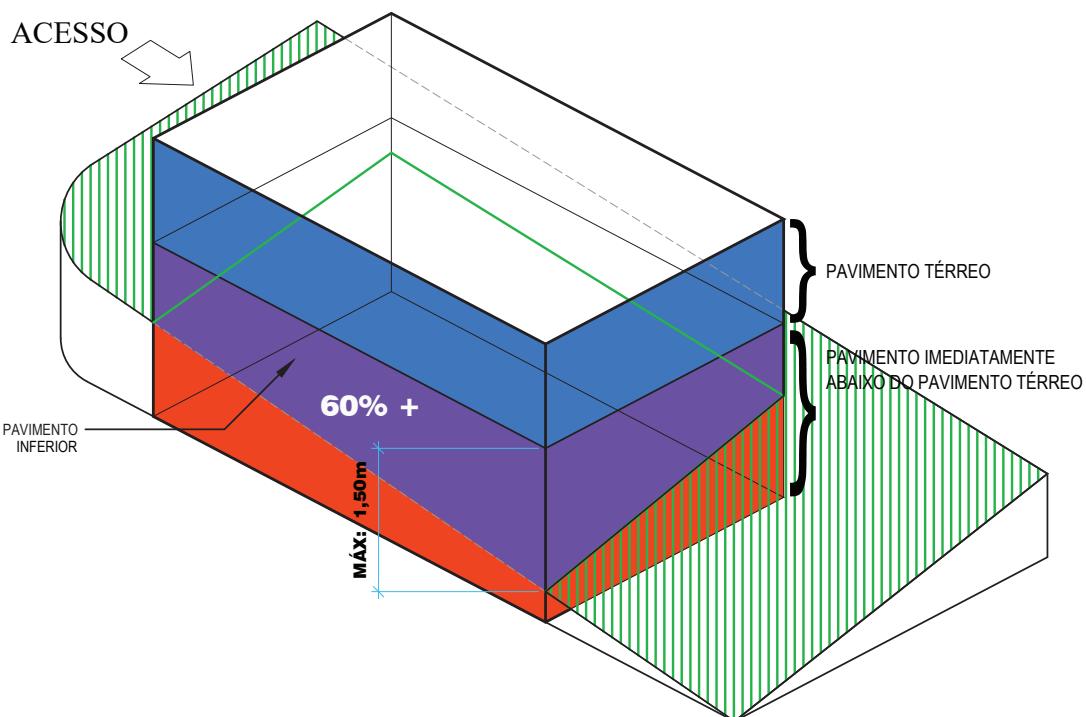
Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

ANEXO I

TIPOLOGIAS DE PAVIMENTOS



Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 24 de maio de 2025 - n.º 2809 - Ano XXIX - Caderno C

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

ANEXO II

ELEMENTOS DIMENSIONAIS	TIPO DE VAGA						
	LEVE	UTILITÁRIO	ACESSÍVEL	IDOSO	MOTOCICLETA	BICICLETA	VISITANTES
COMPRIMENTO	5,00	7,00	5,00	5,00	2,00	1,80	4,80
MPRIMENTO (VAGA PARALELA)	5,00	7,20	5,00	5,00	--x--	--x--	5,00
LARGURA	2,50	2,70	3,70	2,50	1,00	0,80	2,40
TURA MÍNIMA DE PASSAGEM	2,20	2,80	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
ACESSO SIMPLES	3,00	3,20	3,00	3,00	--x--	--x--	3,00
ACESSO DUPLO	5,00	5,80	5,00	5,00	2,60	2,60	5,00
RAIO DE GIRO INTERNO	3,00	3,20	--x--	--x--	--x--	--x--	--x--
RAIO DE GIRO EXTERNO	6,20	6,80	--x--	--x--	--x--	--x--	--x--

TIPOLOGIA	TIPO DE VAGA						
	LEVE	UTILITÁRIO	ACESSÍVEL	IDOSO	MOTOCICLETA [2]	BICICLETA [2]	VISITANTES [5]
INDIVIDUAL	--x--	--x--	--x--	--x--	--x--	--x--	--x--
Pequeno (3 - 16 vagas)	--x--	--x--	1 un. [3]	1 un. [3]	--x--	--x--	--x--
Médio (17 - 50 vagas)	93%	--x--	2%	5%	--x--	2 un.	10%
Grande (51 - 100 vagas)	93%	--x--	2%	5%	5 un.	5 un.	5%
Amplo (+ de 100 vagas)	83%	10% [4]	2%	5%	10 un.	10%	5%

NOTAS:

[1] O cálculo da porcentagem deverá sempre resultar no mínimo em uma vaga, iniciando-se da menor porcentagem para a maior, arredondando-se a maior porcentagem para o número faltante de vagas

[2] Número mínimo de unidades, adicionais às outras unidades de outras tipologias

[3] Ver nota [3] do Anexo VII

[4] Exigida somente 1 vaga no caso de estacionamentos particulares

[5] Exigida somente em condomínios residenciais multifamiliares, adicionais às outras unidades de outras tipologias

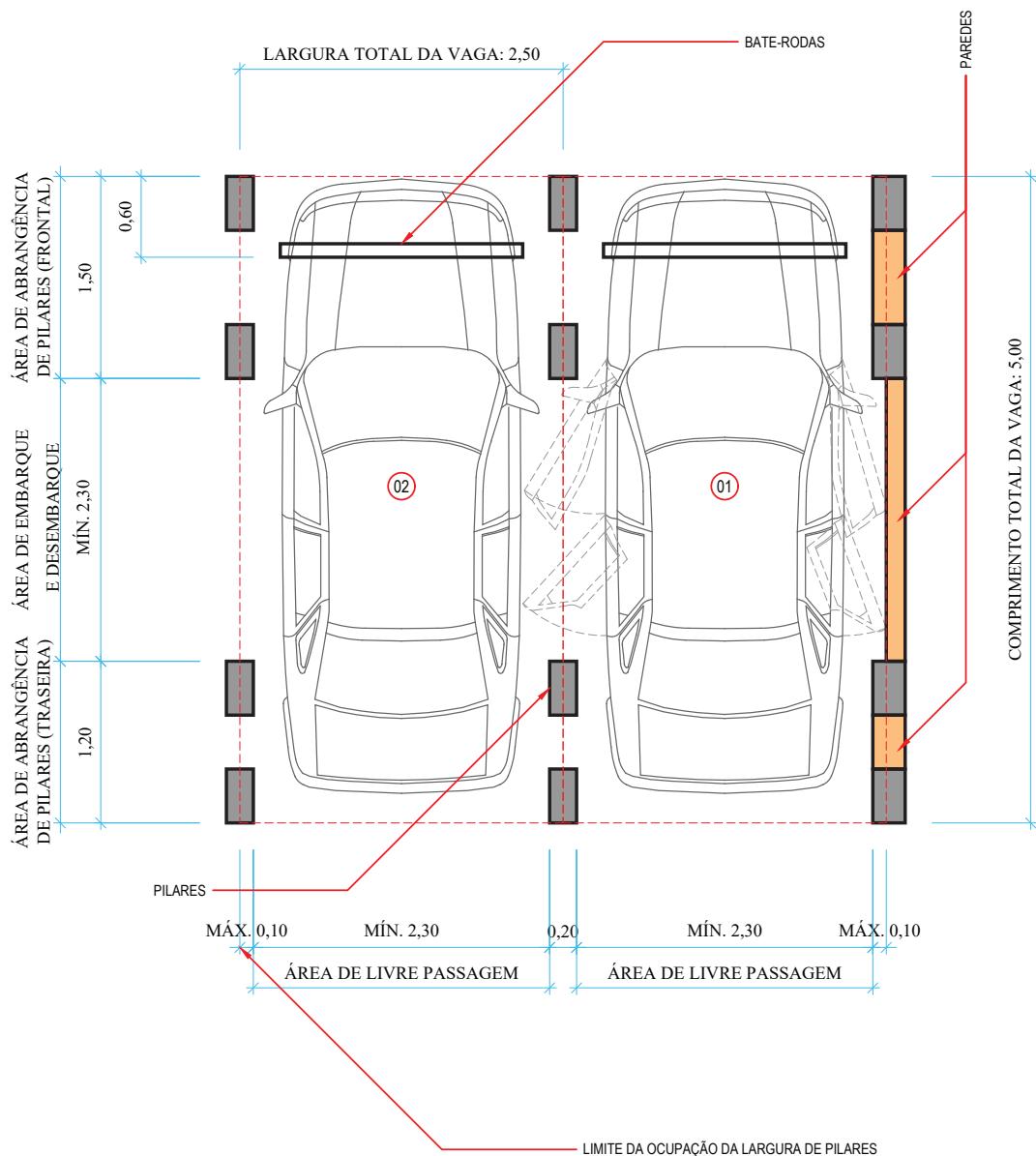
Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

ANEXO III

DETALHES DA VAGA DE ESTACIONAMENTO



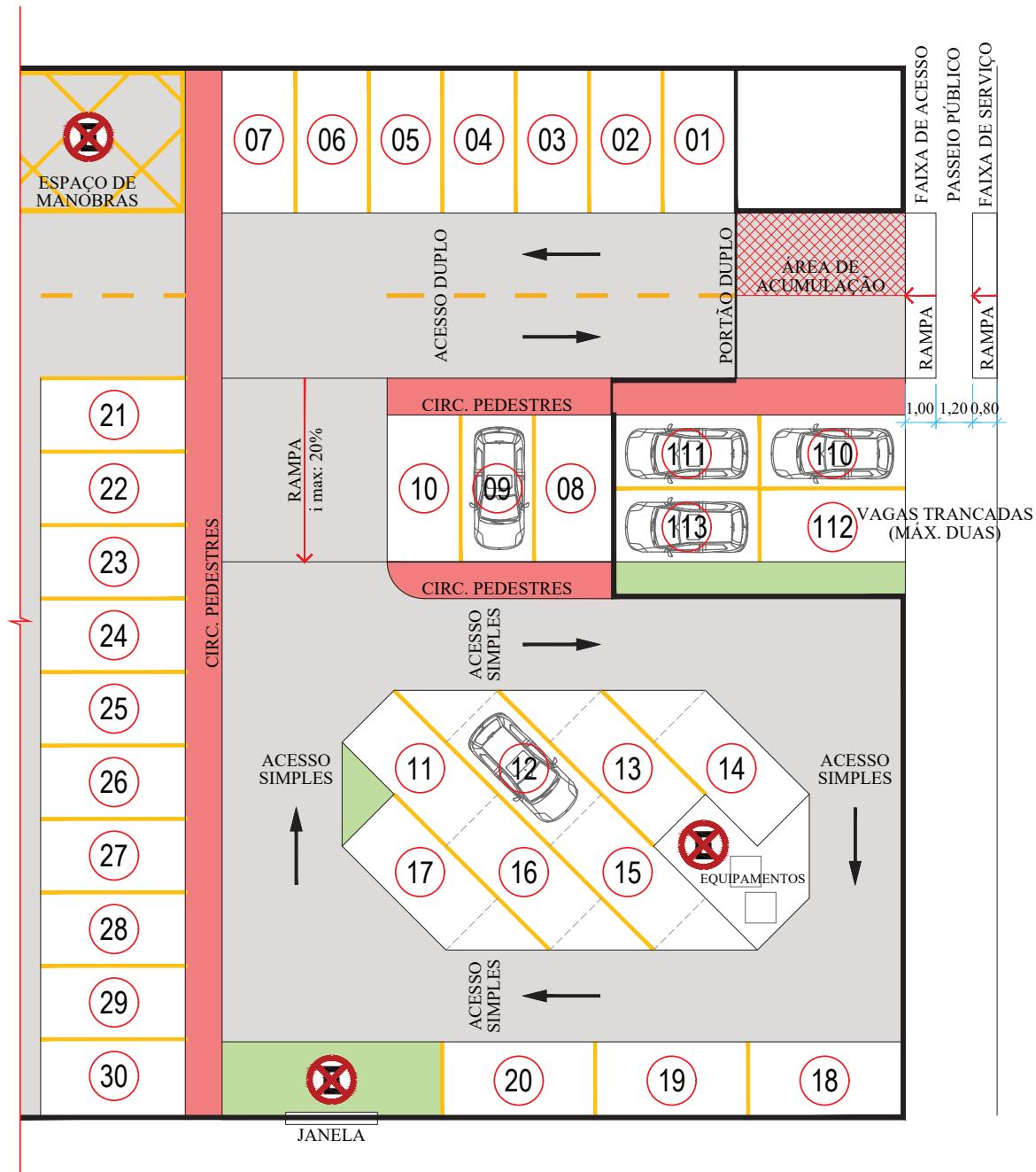
Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

ANEXO IV

DETALHES REFERENTES ÀS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO EM ESTACIONAMENTOS

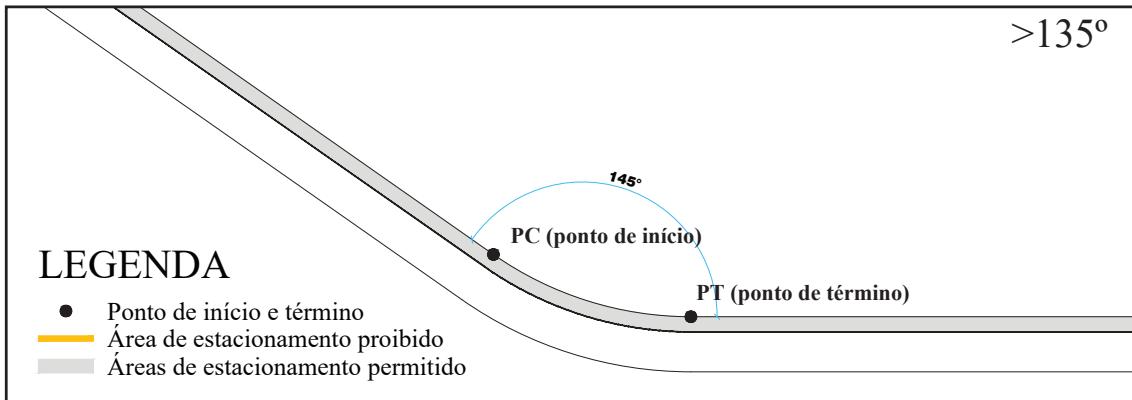
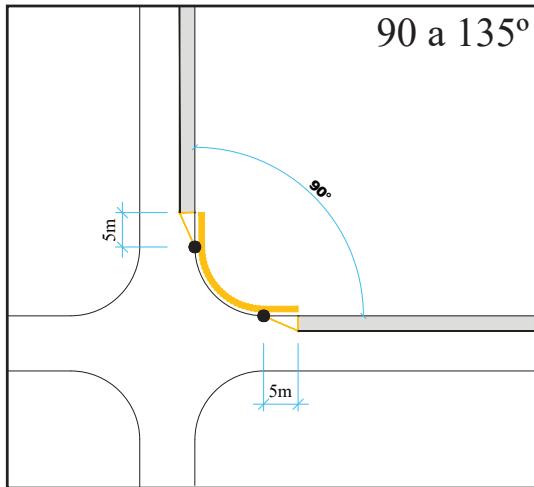
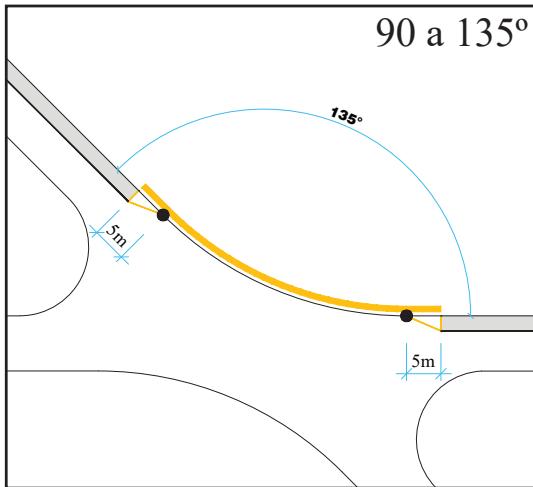
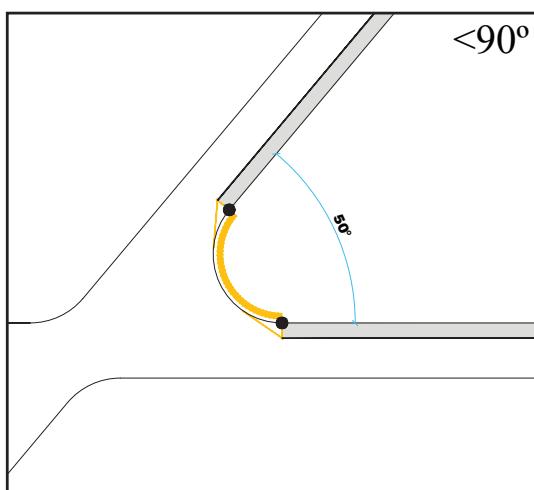
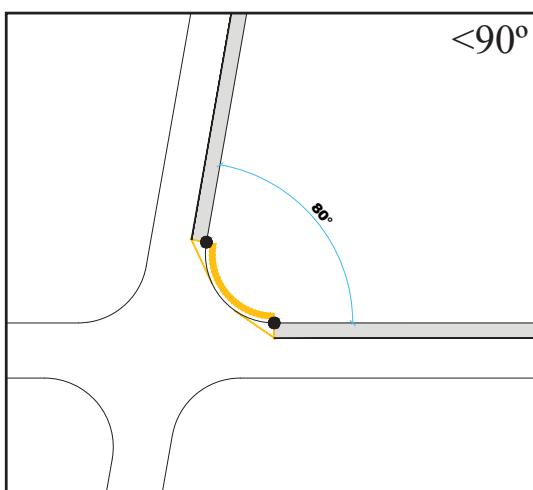


Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

ANEXO V ACESSOS DE VEÍCULOS NAS ESQUINAS (EXCETO R1 E R3)



Atos do Poder Executivo


PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
ANEXO VI**ÍNDICES URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

Classificação																						
	LT	Área Mínima do Lote (m ²)	TS	Testada Mínima (m)	G	Gabarito de Altura (pavimentos)	H	Altura Máxima da Edificação (m)	TO	Taxa de Ocupação Máxima (%)	CA	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	TP	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	RFT	Recuo de Frente Mínimo (m) ^[41]	RLP	Recuo Lateral Principal Mínimo (m)	RLS	Recuo de Fundo Mínimo (m)	RFD	
ZEC-1	125	5	2	7,5	100	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZEC-2	125	5	3	10,5	90	2,7	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
ZEC-3	180	6	4	13,5	80	3,2	10	5	5	5	3,2	10	10	5	5	1,5	0	0	0	0	0	2
Z1	125	5	2	7,5	75	1,6	5	4	4	4	1,6	5	5	4	4	2,2	2	2	2	2	2	2
Z2	125	5	6	19	75	3,2	15	4	4	4	3,2	15	15	4	4	2,2	2	2	2	2	2	2
Z3	140	7	2	7,5	70	1,6	5	4	4	4	1,6	5	5	4	4	2,2	2	2	2	2	2	2
Z4	200	8	4	13,5	70	2,4	20	5	5	5	2,4	20	20	5	5	2,2	2	2	2	2	2	2
Z5	200	8	6	19	70	3,2	20	5	5	5	3,2	20	20	5	5	2,2	2	2	2	2	2	2
Z6	200	8	8	24,5	70	4	20	5	5	5	4	20	20	5	5	2,2	2	2	2	2	2	2
Z7	250	10	3	10,5	70	2,1	15	5	5	5	2,1	15	15	5	5	2,2	2	2	2	2	2	2
Z8	250	10	12	35,5	70	4	20	5	5	5	4	20	20	5	5	2,2	2	2	2	2	2	2
Z9	300	10	3	10,5	70	2	15	5	5	5	2	15	15	5	5	1,5	0	0	0	0	0	3
Z10	360	12	3	10,5	70	2	20	5	5	5	2	20	20	5	5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	3
Z11	420	14	3	10,5	60	2	20	5	5	5	2	20	20	5	5	2	2	2	2	2	2	4
Z12	600	15	3	10,5	60	2	30	5	5	5	2	30	30	5	5	2	2	2	2	2	2	5
Z13	800	15	4	13,5 ^[43]	60	2,4	20	6	6	6	2,4	20	20	6	6	2	2	2	2	2	2	5
Z14	1.000	20	2	7,5	60	1,2	40	6	6	6	1,2	40	40	6	6	2	2	2	2	2	2	5
Z15	1.500	20	6	19	70	2,4	30	6	6	6	2,4	30	30	6	6	2	2	2	2	2	2	5
Z16	2.000	20	2	7,5	30	0,6	40	6	6	6	0,6	40	40	6	6	3	3	3	3	3	3	8
Z17	4.000	30	8	24,5	70	3,2	30	10	10	10	3,2	30	30	10	10	3	3	3	3	3	3	8
Z18	5.000	40	2	7,5	40	0,8	40	10	10	10	0,8	40	40	10	10	5	5	5	5	5	5	5
Z19	20.000	50	2	7,5	40	0,8	40	15	15	15	0,8	40	40	15	15	5	5	5	5	5	5	10
Z20	30.000	100	4	13,5	50	2	30	20	20	20	2	30	30	20	20	10	10	10	10	10	10	10



Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 24 de maio de 2025 - n.º 2809 - Ano XXIX - Caderno C

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

ANEXO VI

ÍNDICES URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA LOTEAMENTOS EXISTENTES COM NORMATIVAS ESPECÍFICAS⁽¹⁾

Classificação	Área Mínima do Lote (m ²)		Testada Mínima (m)		Gabarito de Altura (pavimentos) ⁽⁷⁾	Altura Máxima da Edificação (m) ⁽⁴⁾	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Recuo de Frente Mínimo (m)		Recuo Lateral Principal Mínimo (m)	Recuo Lateral Secundário Mínimo (m)	Recuo de Fundo Mínimo (m)
	LT	TS	G	H						TP	RFT	RLP	RLS	RFD
ZN1⁽²²⁾	125	5	3	10,5	90	2,5	5	4 ⁽¹⁷⁾	0	0	0	2 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾		
ZN2⁽²²⁾	175	7	3	10,5	70	2,8	10	4 ⁽¹⁷⁾	0	0	0	2 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾		
ZN3⁽²²⁾	250 ⁽³⁾	10 ⁽³⁾	2	7,5	70	2,8	15	4 ⁽¹⁷⁾	0	0	0	2 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾		
ZN4⁽²²⁾	250 ⁽³⁾	10 ⁽³⁾	3	10,5	70	2,5	15	4 ⁽¹⁷⁾	0	0	0	2 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾		
ZN5⁽²²⁾	300	10	2	7,5	60	1,5	30	5	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2 ⁽³⁸⁾	2 ⁽³¹⁾⁽³⁷⁾⁽³⁸⁾			
ZN6⁽²²⁾	300	10	2	7,5	70	1,5	15	4	1,5	1,5	1,5	3 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾		
ZN7⁽²²⁾	300 ⁽³⁾	10 ⁽³⁾	2	7,5	70	1,5	15	4 ⁽¹⁷⁾	1,5 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN8⁽²²⁾	360 ⁽³⁾	12 ⁽³⁾	1	5	2	2	20	5 ⁽¹⁷⁾	1,5 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN9⁽²⁾⁽¹²⁾⁽²²⁾	360 ⁽³⁾	12 ⁽³⁾	2	7,5	70	2,8	20	4	1,5 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³²⁾⁽³⁸⁾			
ZN10⁽²²⁾	360 ⁽³⁾	12 ⁽³⁾	2	7,5	70	2,8	20	4 ⁽¹⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³³⁾⁽³⁸⁾			
ZN11⁽²²⁾	360 ⁽³⁾	12 ⁽³⁾	3	10,5	70	2,8	20	4 ⁽¹⁷⁾	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	0	8 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾⁽³⁹⁾			
ZN12⁽²⁾⁽²²⁾	360 ⁽³⁾	12 ⁽³⁾	2	7,5	70	2,8	20	4	1,5 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN13⁽²⁾⁽²²⁾	360 ⁽³⁾	12 ⁽³⁾	2	7,5	70	2,8	20	4 ⁽¹⁹⁾	1,5 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN14⁽²⁾⁽⁹⁾⁽²²⁾	360 ⁽³⁾	12 ⁽³⁾	2	7,5	70	2,8	20	5 ⁽¹⁹⁾	1,5 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³²⁾⁽³⁸⁾			
ZN15⁽²²⁾	400 ⁽³⁾	12 ⁽³⁾	2	7,5	70	2,8	20	5	2	2	4 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN16⁽²⁾⁽¹²⁾⁽²²⁾	420	14	2	7,5	70	2,8	20	4	1,5 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN17⁽²²⁾	420	14	2	7,5	70	2,8	20	4 ⁽¹⁷⁾	1,5 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN18⁽¹¹⁾	500 ⁽³⁾	15 ⁽³⁾	2	7,5	33	1,5	20	8 ⁽²⁹⁾	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2 ⁽³⁸⁾	5 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN19⁽²²⁾	500	15	2	7,5	60	1,5	20	5 ⁽¹⁷⁾⁽³⁰⁾	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2 ⁽³⁸⁾	5 ⁽³¹⁾⁽³⁷⁾⁽³⁸⁾			
ZN20⁽²²⁾	500	15	2	7,5	60	1,5	20	4	1,5 ⁽³⁸⁾	1,5 ⁽³⁸⁾	3 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN21⁽¹¹⁾⁽²²⁾	500 ⁽³⁾	15 ⁽³⁾	2	7,5	60	1,5	20	5 ⁽¹⁷⁾	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2 ⁽³⁸⁾	5 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN22⁽²⁴⁾	500	15	2	7,5	33	1,5	20	6	3 ⁽³⁸⁾	2 ⁽³⁸⁾	6 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN23⁽²⁾⁽¹⁴⁾⁽²²⁾	600	15	2	7,5	65	1,5	30	4	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2 ⁽³⁸⁾	4 ⁽³⁵⁾⁽³⁸⁾			
ZN24⁽²⁾⁽¹¹⁾⁽²²⁾	600 ⁽³⁾	15 ⁽³⁾	2	7,5	70	1,5	30	5	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	1,5 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	4 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN25⁽¹⁰⁾⁽²²⁾	600 ⁽³⁾	15 ⁽³⁾	2	7,5	50	1,5	30	5 ⁽¹⁷⁾	3 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	3 ⁽³⁸⁾	5 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN26⁽²⁾⁽¹²⁾⁽²¹⁾	600 ⁽³⁾	15 ⁽³⁾	2 ⁽⁶⁾	11 ⁽⁶⁾	50 ⁽³⁹⁾	1	30	6	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2	5 ⁽³⁶⁾⁽³⁸⁾			
ZN27⁽²⁾⁽²²⁾	600 ⁽³⁾	15 ⁽³⁾	2	7,5	60	1,5	30	5	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2	5 ⁽³⁴⁾⁽³⁸⁾			
ZN28⁽²²⁾	600	15	2	7,5	50	0,5	30	5 ⁽¹⁷⁾	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2 ⁽³⁸⁾	5 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN29⁽²²⁾	600	15	3	10,5	50	1,5	30	5 ⁽¹⁷⁾	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2 ⁽³⁸⁾	5 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			
ZN30⁽²²⁾	600	15	3	10,5	60	1,5	30	5 ⁽¹⁷⁾	2 ⁽¹⁹⁾⁽³⁸⁾	2 ⁽³⁸⁾	5 ⁽³¹⁾⁽³⁸⁾			



Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 24 de maio de 2025 - n.º 2809 - Ano XXIX - Caderno C

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

Atos do Poder Executivo

	LT	TS	G	H	TO	CA	TP	RFT	RLP	RLS	RFD
ZN31 (22)	600 (3)	15 (3)	2	7,5	60	1,5	30	4 (17)	2 (19) (38)	2 (38)	4 (31) (38)
ZN32 (22) (27)	700	15	2	7,5	40	1	30	6	2 (38)	2 (38)	6 (38)
ZN33 (2) (22)	800	20	2 (5)	9,6 (5)	40	1	40	7	1,5 (38) (42)	1,5 (38) (42)	7 (38)
ZN34 (12)	800 (3)	20 (3)	2	7,5	38	1	30	8	2,5 (38)	2,5 (38)	15 (38)
ZN35 (2) (12) (20)	800	20	2 (6)	8 (6)	50	1	30	6	2,5 (19) (40)	2,5 (19) (40)	5 (36) (38)
ZN36 (2) (13) (22)	800 (3)	20 (3)	2	7,5	60	1,5	30	5	2 (38)	2 (38)	5 (31) (38)
ZN37 (2) (12) (22)	800 (3)	20 (3)	2	7,5	60	1,5	30	5	2 (38)	2 (38)	6 (31) (38)
ZN38 (15) (22)	800	20	2	7,5	65	1,5	30	4	2 (19) (38)	2 (38)	5 (31) (38)
ZN39 (11) (22)	1000	20	3	10,5	60	1,5	30	5 (17)	2 (19) (38)	2 (38)	5 (31) (38)
ZN40 (22)	1000 (3)	20 (3)	2	7,5	25	1	30	6	3 (38)	2 (38)	8 (38)
ZN41 (22)	1000	20	2	7,5	40	0,8	30	6	3 (19) (38)	3 (38)	6 (31) (38)
ZN42 (8) (24)	1000 (3)	20 (3)	2	7,5	40	1,5	30	5 (17)	2 (19) (38)	2 (38)	5 (31) (38)
ZN43 (2) (11) (23)	1000 (3)	20 (3)	2	7,5	50	1	30	6	1,5 (19) (38)	1,5 (38)	5 (38)
ZN44 (22)	1000	20	2	7,5	70	1,5	30	5	2 (38)	2 (38)	7 (38)
ZN45 (22)	1000	20	2	7,5	60	1,5	30	4	2 (19) (38)	2 (38)	5 (31) (38)
ZN46 (22)	1000 (3)	20 (3)	2	7,5	60	1,5	30	5 (17)	2 (19) (38)	2 (38)	5 (31) (38)
ZN47 (10) (22)	1200 (3)	20 (3)	2	7,5	30	1	30	10 (17) (28)	3 (19) (38)	3 (38)	10 (28) (31) (38)
ZN48 (25)	1500 (3)	20 (3)	2	7,5	60	1	30	5	5 (38)	5 (38)	5 (38)
ZN49 (25)	1500 (3)	20 (3)	2	7,5	60	1	30	5	3 (38)	3 (38)	5 (38)
ZN50 (22)	1500 (3)	20 (3)	3	10,5	60	1	30	5 (17)	2 (19) (38)	2 (38)	5 (31) (38)
ZN51 (22)	1500	20	2	7,5	60	1	30	5	2 (19) (38)	2 (38)	5 (31) (37) (38)
ZN52 (24)	1800 (3)	20 (3)	2	7,5	30	1	30	8	3 (38)	3 (38)	8 (38)
ZN53 (22)	2000 (3)	20 (3)	2	7,5	60	1	30	6 (17)	3 (19) (38)	3 (38)	8 (31) (38)
ZN54 (12) (25)	4000 (3)	30 (3)	2	7,5	60	1	30	10	5 (38)	5 (38)	10 (34) (38)
ZN55 (22)	4000	30	2	10,5	60	2,5	30	5	2 (38)	2 (38)	3 (31) (38)
ZN56 (26)	5000	20	2	7,5	40	1	30	6	3 (38)	3 (38)	6 (38)
ZN57 (25)	5000 (3)	30 (3)	2	7,5	30	1	40	10	5 (38)	5 (38)	10 (38)

NOTAS:

- 1 – Loteamento com restrição convencional registrada no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do §2º do art. 238.
- 2 – Os projetos de aprovação de construção deverão ser aprovados previamente pela Associação de Moradores do loteamento.
- 3 – Proibido o desdobro de terreno.
- 4 – Para o cálculo da altura da edificação, verificar as regras estabelecidas nesta lei complementar e das restrições urbanísticas convencionais dos loteamentos registradas em cartório, valendo-se da norma mais restritiva.
- 5 – a) Para terrenos com declividade maior ou igual a 15% será permitida a construção de 3º pavimento, respeitando os recuos obrigatórios e altura máxima permitida da edificação; b) Será permitida construção de sótão utilizável, tão somente quando o estilo arquitetônico induz naturalmente esta solução, tais como halés, cottage, etc. c) O subsolo deverá atender aos mesmos recuos mínimos obrigatórios exigidos para os demais pavimentos.
- 6 - Será permitida a construção do terceiro pavimento, desde que: a) em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação não exceda o máximo de 9,00m (nove metros), medidos do perfil natural do terreno até o forro (teto) do terceiro pavimento, desconsiderando-se as estruturas de cobertura e b) o terceiro pavimento esteja recuado 9,00m (nove metros), no mínimo, do alinhamento de frente do lote.
- 7 – Considerado a partir do nível das vias de acesso, não sendo considerados os subsolos.
- 8 – Área mínima de construção principal de 50 m².
- 9 – Área mínima de construção de 60 m².
- 10 – Área mínima de construção de 80 m².
- 11 – Área mínima de construção principal de 100 m².
- 12 – Área mínima de construção de 120 m².
- 13 – Área mínima de construção principal de 130 m².
- 14 – Área mínima de construção de 150 m².
- 15 – Área mínima de construção de 200 m² ou 25% da área do terreno.
- 16 – Área máxima de construção de ¼ da área do terreno.
- 17 – Permitida a construção de cobertura para vagas de estacionamento na faixa do recuo frontal, apenas para residências unifamiliares e condomínios residenciais simples, com dimensão máxima de 6,00 (seis) metros, a partir do alinhamento. A utilização desta construção no pavimento superior será permitida até o limite do recuo lateral exigido pela zona, com um mínimo de 1,50 metros.
- 18 – Permitida a construção de cobertura para vagas de estacionamento na faixa do recuo frontal, apenas para residências unifamiliares e condomínios residenciais simples, com dimensão máxima de 6,00 (seis) metros, até o limite de 1,50 metro para as divisas.



Atos do Poder Executivo

19 - Permitida a construção de abrigos ou garagem na faixa do recuo lateral com dimensão máxima de 6,00 (seis) metros, junto à divisa lateral, apenas se não construídos na faixa do recuo frontal. A utilização desta construção no pavimento superior será permitida até o limite do recuo lateral exigido pela zona.

20 - Em lotes em esquina a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: a) Para a rua principal: 6,00m (seis metros), a partir do alinhamento; b) Para a rua secundária: 3,00m (três metros), a partir do alinhamento; c) As outras faces serão consideradas laterais e deverão respeitar 2,50 m da divisa. Lotes que possuem frente para duas ruas e que não sejam lotes em esquina deverão respeitar um recuo de frente de 6,00m (seis metros) para as duas ruas. Tanto para os lotes em esquina como para os demais lotes, entende-se por rua principal a que confrontar com a menor testada do lote e por rua secundária aquela que confrontar com a maior dimensão do lote.

21 - Em lotes em esquina a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: a) Para a rua principal: 6,00m (seis metros), a partir do alinhamento; b) Para a rua secundária: 3,00m (três metros), a partir do alinhamento; c) As outras faces serão consideradas laterais e deverão respeitar 2,00 m da divisa. Lotes que possuem frente para duas ruas e que não sejam lotes em esquina deverão respeitar um recuo de frente de 6,00m (seis metros) para as duas ruas. Tanto para os lotes em esquina como para os demais lotes, entende-se por rua principal a que confrontar com a menor testada do lote e por rua secundária aquela que confrontar com a maior dimensão do lote.

22 - Em lotes em esquina ou que possuam 2 (duas) ou mais frente(s) deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo exigido para o zoneamento, em uma das vias e de 2,00 (dois) metros para a(s) outra(s) frente(s). As outras faces serão consideradas laterais.

23 - Em lotes em esquina ou que possuam 2 (duas) ou mais frente(s) deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo exigido para o zoneamento, em uma das vias e de 3,00 (dois) metros para a(s) outra(s) frente(s). As outras faces serão consideradas laterais.

24 - Em lotes em esquina ou que possuam 2 (duas) ou mais frente(s) deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo exigido para o zoneamento, em uma das vias e de 4,00 (quatro) metros para a(s) outra(s) frente(s). As outras faces serão consideradas laterais.

25 - Em lotes em esquina ou que possuam 2 (duas) ou mais frente(s) deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo exigido para o zoneamento, em uma das vias e de 5,00 (cinco) metros para a(s) outra(s) frente(s). As outras faces serão consideradas laterais.

26 - Em lotes em esquina ou que possuam 2 (duas) ou mais frente(s) deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo exigido para o zoneamento, em uma das vias e de 6,00 (seis) metros para a(s) outra(s) frente(s). As outras faces serão consideradas laterais.

27 - Os lotes em esquina deverão obedecer aos recuos laterais mínimos de 6,00 m.

28 - Poderá ser diminuído para 5 m, mediante anuência da loteadora.

29 - Toda construção, deverá na sua face com a rua atender um recuo mínimo de 8,00 metros, sendo 3 metros para eventual alargamento da via pública e 5,00 metros para a construção da garagem.

30 - No caso de o terreno apresentar necessidade corte excessivo, será permitida a construção de abrigo para auto, executado no alinhamento da rua, desde que seja coberto superiormente por jardim, não podendo ultrapassar a altura de 3,00 metros (incluindo o jardim), medida esta a contar do nível da calçada fronteira ao lote.

31 - Admitida construção de edícula no espaço de recuo, junto às divisas do lote, com um pavimento, pé-direito máximo de 3,00 metros, dimensão máxima de 5,00 (cinco) metros, a partir da divisa de fundos, e altura máxima de 3,50 metros na divisa de fundos, devendo ser obedecido um recuo mínimo de 2,00 (dois) metros para construção principal.

32 - Admitida construção de edícula no espaço de recuo, junto às divisas do lote, com um pavimento, pé-direito máximo de 3,00 metros, dimensão máxima de 5,00 (cinco) metros, a partir da divisa de fundos, e altura máxima de 3,50 metros na divisa de fundos, devendo ser obedecido um recuo mínimo de 3,00 (três) metros para construção principal.

33 - Admitida construção de edícula no espaço de recuo, junto às divisas do lote, com um pavimento, pé-direito máximo de 3,00 metros, dimensão máxima de 5,00 (cinco) metros, respeitando um recuo de 1,50 m para as divisas laterais e de fundos, e altura máxima de 3,50 metros na divisa de fundos, devendo ser obedecido um recuo mínimo de 2,00 (dois) metros para construção principal.

34 - Admitida construção de edícula no espaço de recuo, junto à divisa do fundo do lote, respeitando os recuos laterais exigidos pelo zoneamento, com um pavimento, pé-direito máximo de 3,00 metros, dimensão máxima de 5,00 (cinco) metros, a partir da divisa de fundos, e altura máxima de 3,50 metros na divisa de fundos, devendo ser obedecido um recuo mínimo de 2,00 (dois) metros para construção principal.

35 - Admitida construção de edícula no espaço de recuo, junto às divisas do lote, com um pavimento, pé-direito máximo de 3,00 metros, dimensão máxima de 5,00 (cinco) metros, a partir da divisa de fundos, e altura máxima de 3,50 metros na divisa de fundos, devendo ser obedecido um recuo mínimo de 2,00 (dois) metros para construção principal e um recuo não edificante de 3,00 metros da Área Verde da Quadra A.

36 - Admitida construção de edícula no espaço de recuo, junto às divisas do lote, com um pavimento, pé-direito máximo de 3,00 metros, dimensão máxima de 5,00 (cinco) metros, a partir da divisa de fundos, e altura máxima de 3,50 metros na divisa de fundos, devendo ser obedecido um recuo mínimo de 3,00 (três) metros para construção principal e de 2,00 (dois) metros para uma das divisas laterais, desde que sua área de projeção não ultrapasse 30% da área de projeção horizontal da construção principal e nenhum compartimento seja destinado a dormitório.

37 - Permitida a construção de edícula, desde que sua área de projeção não ultrapasse 25% da área de projeção horizontal da construção principal.

38 - Admitida a construção de piscinas no espaço do recuo, desde que recuadas 1,50 m das divisas.

39 - Excluídas as áreas de projeção das edículas e dos abrigos de carros.

40 - Os recuos laterais poderão ser de 2,00 (dois) metros quando se tratar apenas de construções térreas.

41 - Os recuos frontais deverão ser contados após o lançamento da faixa de domínio no caso de imóveis com frente para vias coletoras, arteriais ou expressas, conforme definição do Plano de Mobilidade Urbana.

42 - A garagem poderá encostar na divisa lateral, obedecendo o recuo frontal, desde que tenha comprimento máximo de 7,0 metros.

43 - Para galpões, o pé-direito poderá ser ampliado para 20 (vinte) metros.



Atos do Poder Executivo
PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
ANEXO VII**USO DO SOLO: CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES, CÁLCULO DO NÚMERO DE VAGAS E EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS**

Atividades Específicas (E) ^[3]			
Tipo	CNAE	Descrição simplificada ^[1]	Número de vagas ^[2]
E1	--x--	Habitações unifamiliares sustentáveis em áreas de interesse ambiental	1 vaga
	1*	Agricultura, pecuária e serviços relacionados	Desnecessário
	2*	Produção florestal	Desnecessário
	3*	Pesca e aquicultura	Desnecessário
E2	5*	Extração de carvão mineral	1 vaga / 120m ²
	6*	Extração de petróleo e gás natural	
	7*	Extração de minerais metálicos	
	8*	Extração de minerais não-metálicos	
	9*	Atividades de apoio à extração de minerais	5 vagas
	38*	Atividades de coleta e gestão de resíduos	
	46.2*	Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas e animais vivos	1 vaga / 100m ²
	46.83-4	Comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos solo	1 vaga / 100m ²
	46.87-7	Comércio atacadista de resíduos e sucatas	5 vagas
	55.1*	<i>Somente hotéis e similares implantados em áreas rurais</i>	1,1 vaga / quarto
	55.9*	<i>Somente outros tipos de alojamento implantados em áreas rurais</i>	1 vaga / 80m ²
	77.31-4	Aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas sem operador	1 vaga / 120m ²
	87.20-4	Atividades de assistência psicosocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química	1 vaga / 110 atendidos
	96.03-3	Atividades funerárias e serviços relacionados, cemitérios, velórios	1 vaga / 800m ² de terreno
	96.09-2/07	Alojamento para animais	1 vaga / 100m ²
E3 [4]	35*	Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica	Desnecessário
	36*	Captação, tratamento e distribuição de água	Desnecessário
	37*	Esgoto e atividades relacionadas	Desnecessário
	52.22-2	Terminal rodoviário de passageiros	30 vagas
	52.40-1	Aeroportos	1 vaga / 100m ²
	61*	Telecomunicações	Desnecessário
E4	56.11-2/05	<i>Somente bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento</i>	1 vaga / 80m ²
	87.11-6	<i>Somente clínicas geriátricas, casas de repouso e alojamentos para deficientes físicos implantados em áreas rurais</i>	1 vaga / 80m ²
	90.01-9/04	Circos	1 vaga / 80m ²
	93.19-1	<i>Somente eventos de esportes motorizados, hipódromos, pista de bicicross</i>	1 vaga / 200m ² de terreno
	93.21-2	Parques de diversão e parques temáticos	1 vaga / 100m ² de terreno
	94.91-0	Atividades de organizações religiosas	1 vaga / 80m ²
	46.85-1	Comércio atacadista de produtos siderúrgicos e metalúrgicos, exceto para construção	1 vaga / 100m ²
E5	46.86-9	Comércio atacadista de papel e papelão em bruto e de embalagens	
	46.89-3	Comércio atacadista especializado de outros produtos intermediários não espec. ant.	
	52.11-7	<i>Somente depósitos com área construída acima de 5.000m²</i>	1 vaga / 100m ²
	59.14-6	<i>Somente auto-cines (drive-in)</i>	1 vaga / usuário
	46.81-8	Comércio atacadista de combustíveis sólidos, líquidos e gasosos	Não permitidos
E6	46.82-6	Comércio atacadista de gás liquefeito de petróleo (GLP)	
	46.84-2	Comércio atacadista de produtos químicos e petroquímicos, exceto agroquímicos	
	84.22-1	Instalações militares para fins de defesa	
	84.23-0	<i>Somente presídios, penitenciárias e instituições penais</i>	
	90.01-9/05	Rodeios, vaquejadas e similares	

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 24 de maio de 2025 - n.º 2809 - Ano XXIX - Caderno C

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

ANEXO VII

USO DO SOLO: CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES, CÁLCULO DO NÚMERO DE VAGAS E EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS

Residenciais (R)					
Tipo	R1	R2 ^[5]	R3	R4	R5
Características	Residência unifamiliar	Condomínio residencial urbanizado (somente casas), com via de acesso interna	Condomínio residencial simples ou condomínio edilício, em ambos os casos com até 2 unidades	Condomínio residencial verticalizado (edifício de apartamentos)	Condomínio residencial urbanizado verticalizado (edifício de apartamentos)
Número de vagas ^[2]	1 vaga / unidade habitacional (até 70m ²); 2 vagas / unidade habitacional (acima de 70m ²)				
Área mínima de terreno para implantação da tipologia indicada	Qualquer	1.000m ²	250m ²	350m ²	2.000m ²
Frente mínima de terreno para implantação da tipologia indicada	Qualquer	20m	10m	14m	30m
Reserva de áreas comuns	--x--	20%	--x--	10%	40%
Quota privativa por unidade	--x--	150m ²	125m ²	--x--	--x--
Área mínima constr. comunitárias	--x--	60m ²	--x--	60m ²	120m ²
Reserva de áreas verdes comuns	--x--	4%	--x--	2%	8%

Industriais (I) ^[3]							
Tipo	CNAE	Descrição simplificada ^[1]	Número de vagas [2]	Área máxima de construção			
I1	10.92-9	Fabricação de biscoitos e bolachas		1 vaga / 120m ²	250m ² ^[6]		
	10.93-7	Fabricação de produtos derivados do cacau, de chocolates e confeitos					
	10.94-4	Fabricação de massas alimentícias					
	10.96-1	Fabricação de alimentos e pratos prontos					
	14.11-8	Confecção de roupas íntimas					
	14.12-6	Confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas					
I2	10* a 34*	Todas as atividades industriais, exceto as classificadas em I5	1 vaga / 120m ²	750m ²			
I3	10* a 34*	Todas as atividades industriais, exceto as classificadas em I5	1 vaga / 120m ²	2.000m ²			
I4	10* a 34*	Todas as atividades industriais, exceto as classificadas em I5	1 vaga / 120m ²	Sem limite			
I5	10.1*	Abate e fabricação de produtos de carne	1 vaga / 120m ²	Sem limite			
	10.4*	Fabricação de óleos e gorduras vegetais e animais					
	10.6*	Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de alimentos para animais					
	10.7*	Fabricação e refino de açúcar					
	12*	Fabricação de produtos do fumo					
	15.1*	Curtimento e outras preparações de couro					
	17.1*	Fabricação de celulose e outras pastas para a fabricação de papel					
	17.2*	Fabricação de papel, cartolina e papel-cartão					
	19*	Fabricação de coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis					
	20.1*	Fabricação de produtos químicos inorgânicos					
	20.2*	Fabricação de produtos químicos orgânicos					
	20.3*	Fabricação de resinas e elastômeros					
	20.4*	Fabricação de fibras artificiais e sintéticas					
	20.5*	Fabricação de defensivos agrícolas e desinfestantes domissanitários					
	20.9*	Fabricação de produtos e preparados químicos diversos					
	23.1*	Fabricação de vidro e de produtos do vidro					
	23.2*	Fabricação de cimento					
	23.3*	Fabricação artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e mat. sem.					
	39*	Descontaminação e outros serviços de gestão de resíduos	5 vagas				

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 24 de maio de 2025 - n.º 2809 - Ano XXIX - Caderno C

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

ANEXO VII

USO DO SOLO: CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES, CÁLCULO DO NÚMERO DE VAGAS E EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS

Comerciais e de prestação de serviços (C) ^[3]					
Tipo	CNAE	Descrição simplificada ^[1]	Número devagas ^[2]	Área mínima considerada	Área máxima de construção
C1	--x--	Prestação de serviços individuais	Desnecessário	Qualquer	250m ² ^[6]
	47.12-1	Minimercados, mercearias e armazéns			
	47.21-1	Comércio varejista de produtos de padaria e semelhantes			
	47.61-0	Comércio varejista de livros, jornais, revistas e papelaria			
	47.71-7	Comércio varejista de produtos farmacêuticos			
	56.1* ^[11]	Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas			
	85*	<i>Quaisquer tipos de escolas</i>	Ver detalhamento		Sem limite
	96.02.5	Cabeleireiros e outras atividades de tratam. de beleza	1 vaga / 80m ²		250m ² ^[6]
C2	41* a 99*	Todas as atividades comerciais e de prestação de serviços, exceto as classificadas em C5	3 vagas	Qualquer	500m ²
C3	41* a 99*	Todas as atividades comerciais e de prestação de serviços, exceto as classificadas em C5	1 vaga / 80m ²	Qualquer	750m ²
C4	41* a 99*	Todas as atividades comerciais e de prestação de serviços, exceto as classificadas em C5	1 vaga / 80m ²	Qualquer	Sem limite
C5	46.3*	<i>Comércio atacadista de produtos alimentícios</i>	1 vaga / 100m ²	20.000m ²	Sem limite
	46.4*	<i>Comércio atacadista de produtos não-alimentares</i>			
	46.6*	<i>Comércio atacadista de máquinas e equipamentos</i>			

Detalhamento do cálculo de vagas de estacionamento para atividades específicas ^[3]			
Tipo	CNAE	Descrição simplificada ^[1]	Número de vagas ^[2]
Qualquer	47.31-8	Comércio varejista de combustíveis para veículos	1 vaga / 250m ² de terreno
	55.1*	Hotéis e similares	1,1 vaga / unidade locável
	56.1*	Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas	1 vaga / 100m ²
	64.21-2	Bancos comerciais	1 vaga / 80m ² (mínimo 10 vagas)
	64.22-1	Bancos múltiplos, com carteira comercial	
	64.23-9	Caixas econômicas	
	68.10-2		1 vaga / 100m ²
	68.22-6	Edificações coletivas de comércio e shopping centers	
	81.12-5		1 vaga / 100m ²
	85.1*	Escola de educação infantil	
	85.2*	Escola de ensino médio	
	87.30-1	Orfanatos, albergues assistenciais e serviços sociais com alojamento	1 vaga / 110 atendidos
	59.14-6	Cinemas	1 vaga / 15 lugares
	90.01-9	Auditórios, anfiteatros, teatros	1 vaga / 15 lugares
	93.11-5	Estádios de futebol e atletismo	1 vaga / 300m ² de área ocupada
		Ginásios, quadras de esportes e similares	1 vaga / 200m ² de área ocupada
	94.91-0	Organizações religiosas, igrejas, mosteiros, conventos, casas de culto	1 vaga / 15 lugares
	96.03-3	<i>Somente velórios</i>	3 vagas / sala (mínimo 5 vagas)
	--x--	Atividades em áreas abertas sem construção, não especificadas anteriormente	1 vaga / 120m ² de terreno



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA **Estado de São Paulo**

ANEXO VII

USO DO SOLO: CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES, CÁLCULO DO NÚMERO DE VAGAS E EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS

Combinações de usos do solo

Usos do solo permitidos	Mistas (M)									
	Níveis dos usos do solo mistos									
	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10
	R1	R2	R3	R4	R5	R1	R1	R1	R1	R1
	I1	I1	I2	I3	I4	I1	I4	I5	I1	I1
	C1	C2	C3	C4	C5	C3	C5	C5	C1	C1
	E3	E3	E3	E3	E3	E3	E1	E1	E1	E1
			E4	E4	E4	E4	E2	E2	E3	E2
							E3	E3	E3	E3
							E4	E4	E4	E4
								E5		

Características urbanísticas das zonas especiais

Zona Especial	Ocupação	Usos	Altura total da edificação
ZEREF	Z1	M1	Conforme configurações específicas do nível de ocupação
ZEIS	Z2	M4	
ZEPEC	Z19	R1	
ZES ^[10]	Z18	M9	
ZEA			
Subdivisão	Ocupação	Usos	Altura total da edificação
ZEA	Z7 ^[8]	M3 ^[8]	7,50m ^[7]
ARPVL	[8]	[8]	7,50m ^{[7][9]}
AEPVL	[8]	[8]	7,50m ^{[7][9]}
ZEC			
Subdivisão	Ocupação	Usos	Altura total da edificação
ZEC-1	Ver ocupação para cada subdivisão no Anexo VI	M4	Conforme configurações específicas do nível de ocupação
ZEC-2		M4	
ZEC-3		M4	

NOTAS:

* Incluídas todas as subcategorias

[1] Ver a descrição completa das atividades na estrutura e notas explicativas da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE 2.3.

[2] Em números absolutos ou relação com a área construída total do imóvel. Valores fracionados serão arredondados para o inteiro mais próximo.

[3] O número mínimo de vagas para atividades específicas, comerciais e/ou industriais, será sempre de 3: uma vaga para deficiente, uma vaga para idoso e uma vaga comum. Para lotes com frente menor do que 8,70m, deverá ser prevista, no mínimo, 1 vaga, sendo esta acessível.

[4] Atividades permitidas, desde que apresentem Estudo de Impacto de Vizinhança que comprove que não cause impacto ao entorno.

[5] Os condomínios residenciais urbanizados horizontais (casas) poderão ter suas unidades geminadas em no máximo de 2 (duas), com um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) entre os corpos edificados que apresentem aberturas para ventilação e/ou iluminação junto às divisas laterais entre as unidades autônomas, permitido o afastamento de 1,50m (um metro e meio) entre os corpos edificados, desde que não haja aberturas para ventilação e/ou iluminação junto às divisas laterais entre as unidades autônomas.

[6] Área máxima de ocupação da atividade no imóvel.

[7] Excluídas as edificações construídas especificamente para atendimento direto aos aeroportos, helipontos, aeródromos, helipontos ou assemelhados.

[8] Determinadas especificamente pelo zoneamento no local, exceto para o entorno do aeroporto, o qual deverá atender ao estipulado na tabela.

[9] Ver restrições específicas no art. 231.

[10] Incorporar valores mínimos de Z7 para lotes regularmente aprovados com até 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

[11] Exceto 56.11-2/05: Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento.

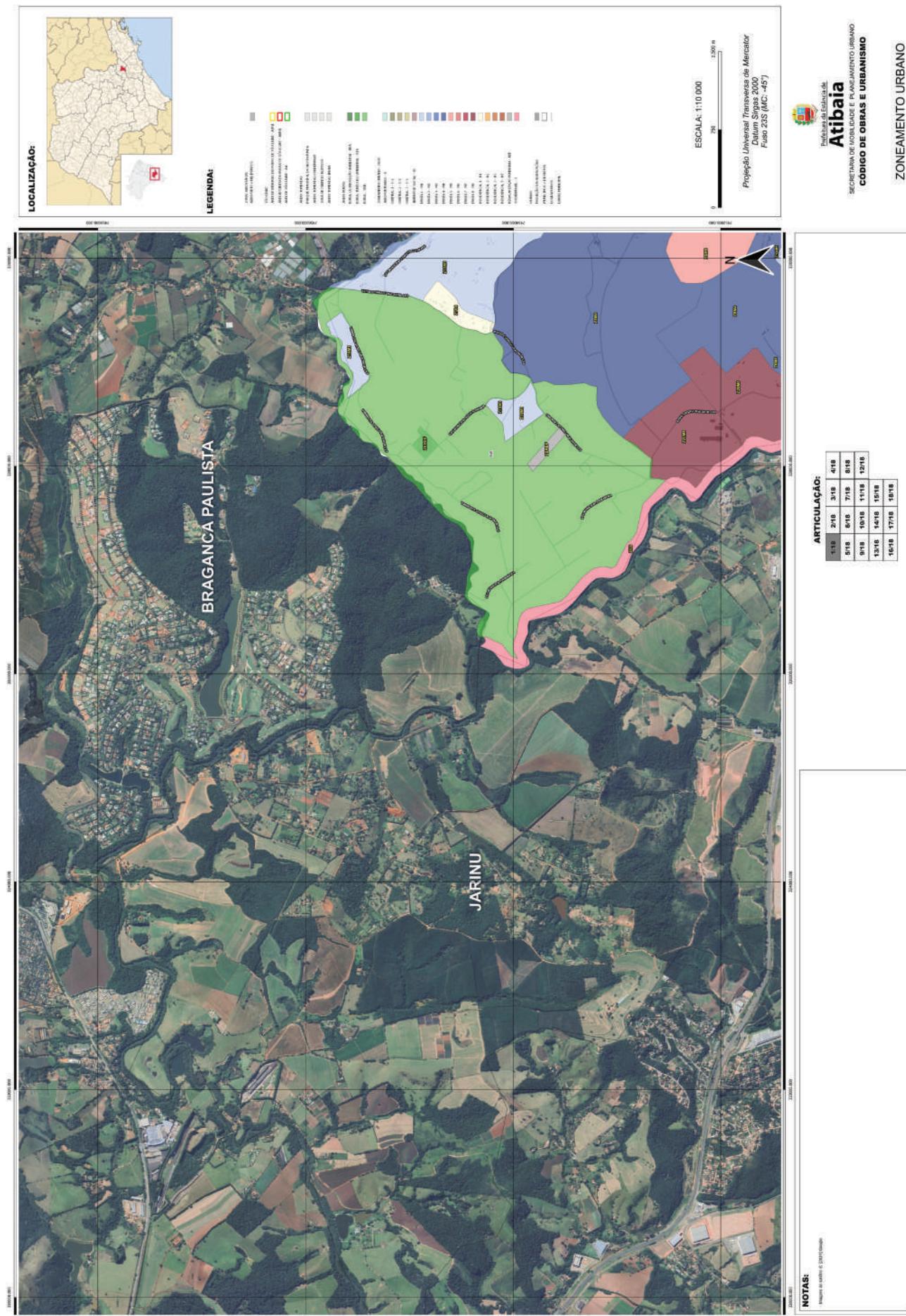


Atos do Poder Executivo
PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
ANEXO VIII
ATIVIDADES SUJEITAS À LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

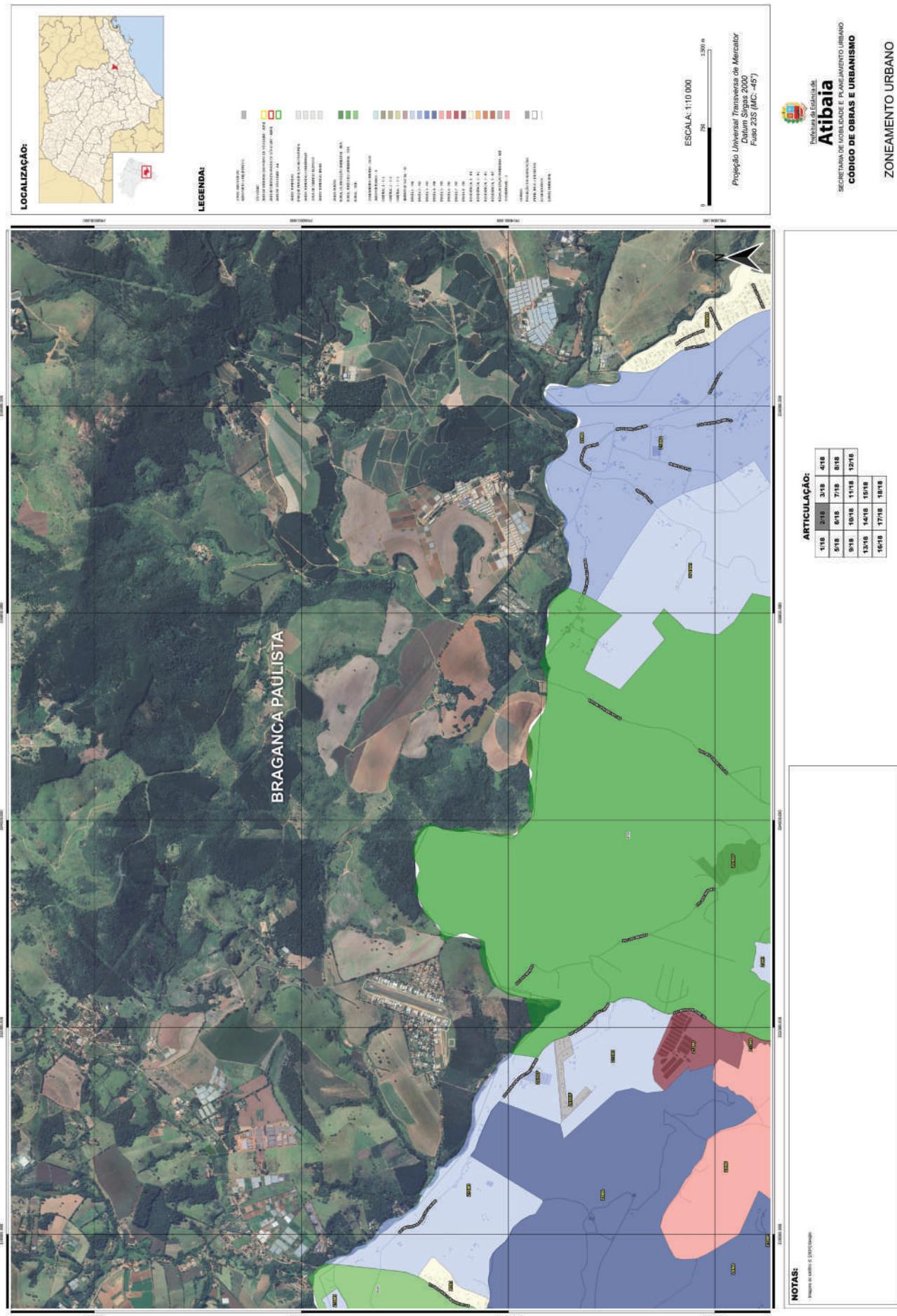
CNAE	Descrição simplificada ^[1]	Legislação municipal
Regulamenta as condições para concessão de alvará de autorização ou licença		
45.20-0/01	Manutenção e reparação mecânica de veículos automotores	Lei nº 2.915/98
45.20-0/02	Lanternagem ou funilaria e pintura de veículos automotores	Lei nº 2.915/98
47.31-8/00	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores	Leis Complementares nºs 382/02 e 431/04
47.71-7/01, 02 e 03	Comércio varejista de produtos farmacêuticos para uso humano	Lei nº 2.809/97
47.89-0/06	Comércio varejista de fogos de artifício e artigos pirotécnicos	Lei nº 2.657/95
55.10-8/03	Motéis	Leis Complementares nºs 208/97 e 655/12
61.20-5/01	Telefonia móvel celular	Leis nº 4.314/15
92.00-3/01	Casas de bingo	Lei nº 3.213/01
93.29-8/04	Exploração de jogos eletrônicos recreativos	Leis nºs 1.683/79 e 1.710/80
96.09-2/06	Serviços de tatuagem e colocação de piercing	Lei nº 3.228/02
Regulamenta a atividade		
46.82-6/00	Comércio atacadista de gás liquefeito de petróleo (GLP)	Leis nºs 2.670/95 e 3.337/03
46.87-7	Comércio atacadista de resíduos e sucatas	Leis nºs 4.271/14 e 4.605/18
47.84-9/00	Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP)	Leis nºs 2.670/95 e 3.337/03
47.89-0/99	Comércio varejista de resíduos e sucatas	Leis nºs 4.271/14 e 4.605/18
49.21-3	Serviços de Transporte Público Coletivo	Lei Complementar nº 306/99 e Decreto nº 10.395/23
49.23-0/01	Serviço de mototáxi	Lei Complementar nº 769/18 e Decreto nº 8.501/18
49.23-0/01	Veículos de aluguel (taxi)	Lei Complementar nº 920/23
49.23-0/02 e 49.29-9/99	Serviços de Transporte por Aplicativo	Decreto nº 8.991/19
49.24-8 e 49.29-9	Serviços de Transporte Escolar e Fretamentos	Lei Complementar nº 306/99 e Decreto nº 8.473/18
85.1	Educação Infantil, creches, berçários	Lei nº 2.831/97
93.29-8/99	Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente: "cyber-café" e "lan-house"	Lei nº 3.378/03
Qualquer	Entorno do Radio Observatório Pierre Kauffman	Leis nºs 1.285/72 e 1.503/75

[1] Ver a descrição completa das atividades na estrutura e notas explicativas da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE 2.0

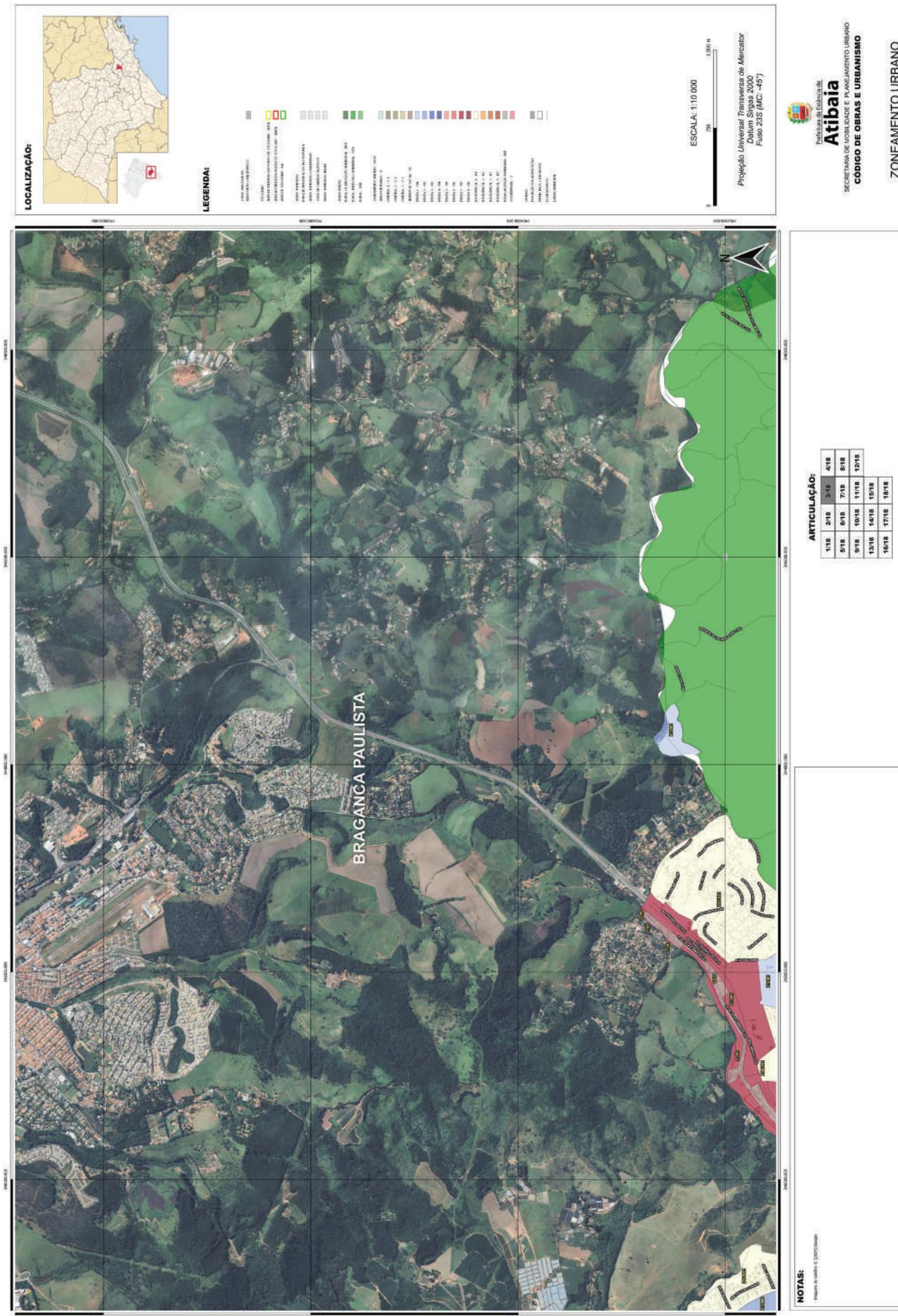
Atos do Poder Executivo



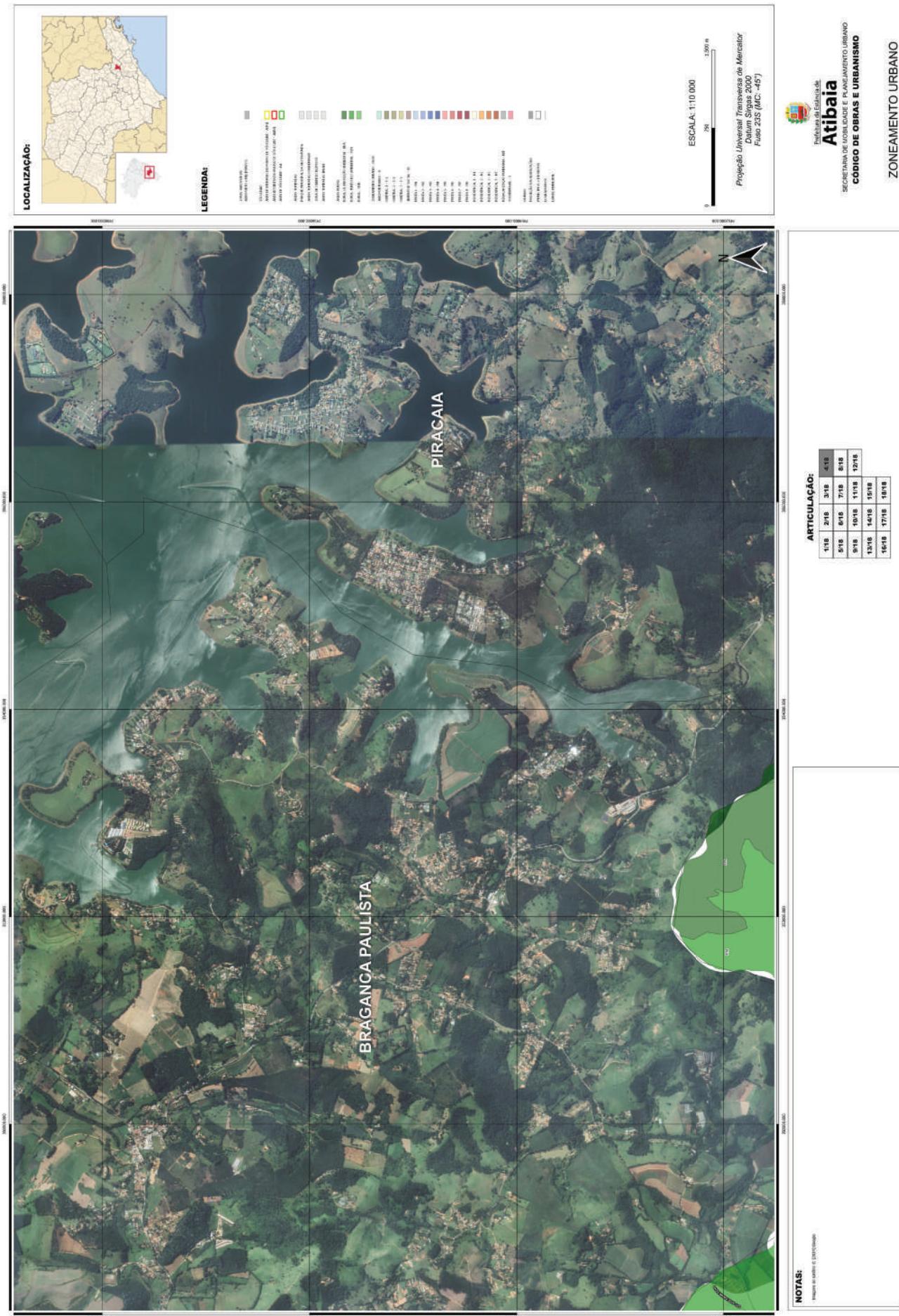
Atos do Poder Executivo



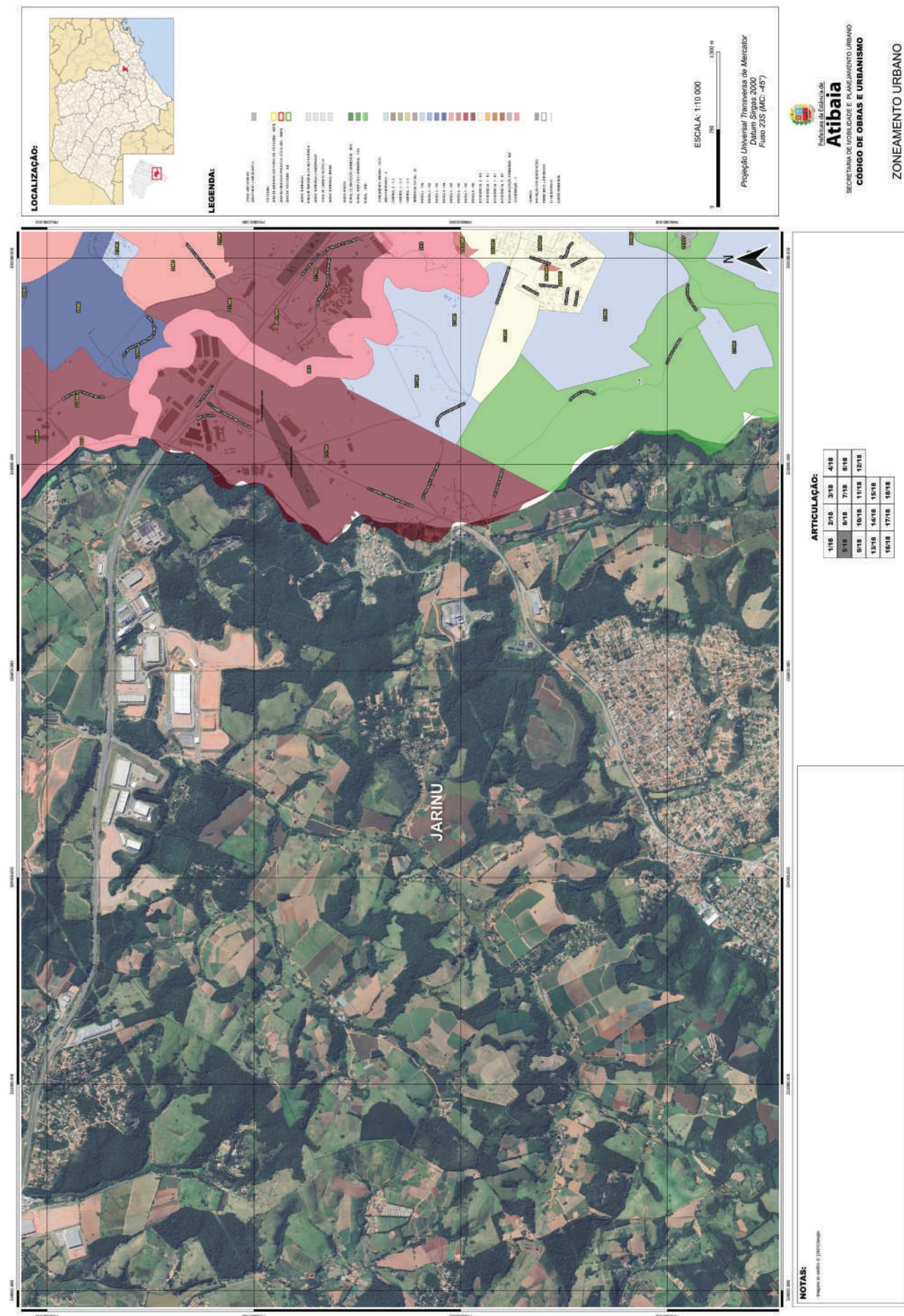
Atos do Poder Executivo



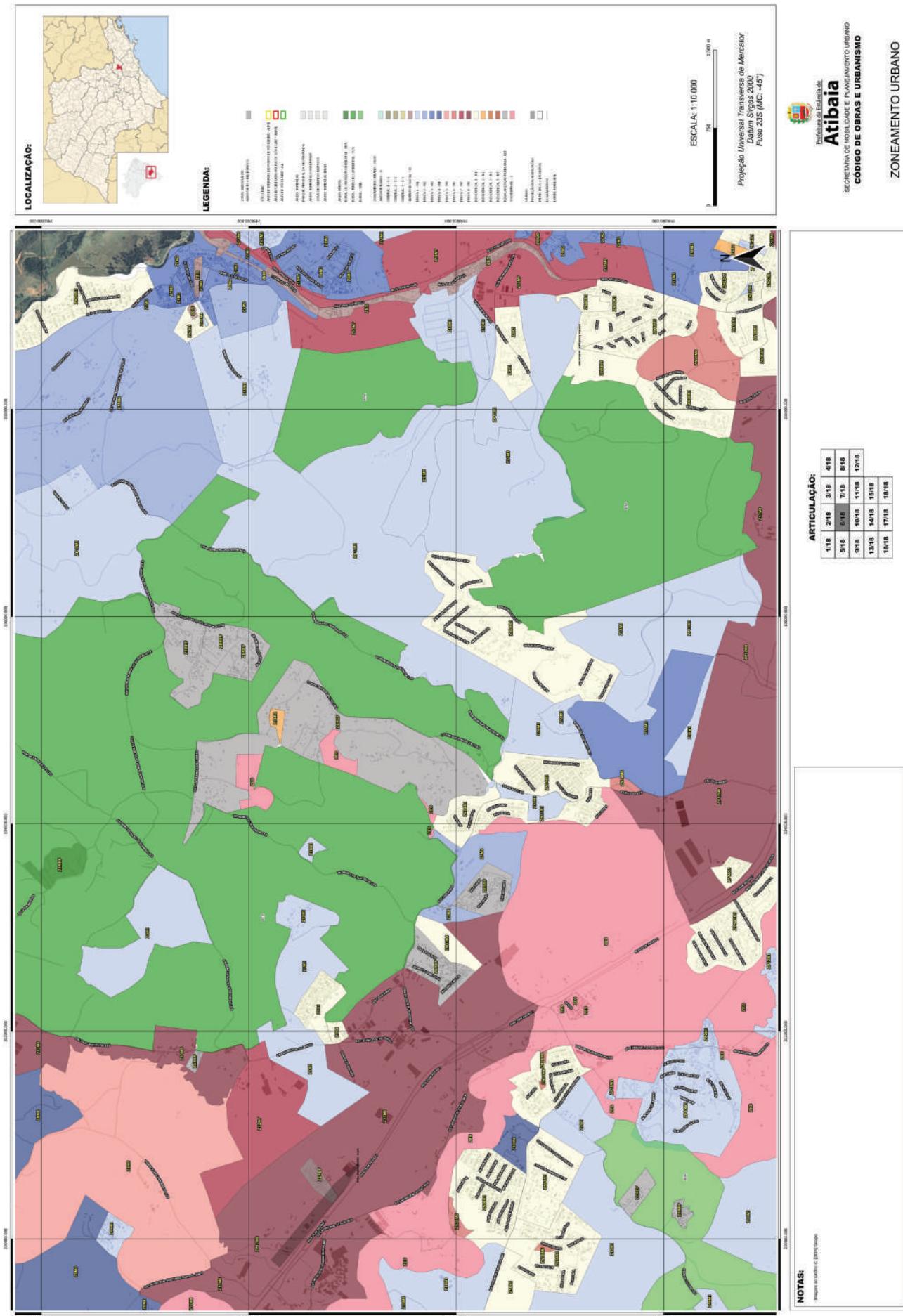
Atos do Poder Executivo



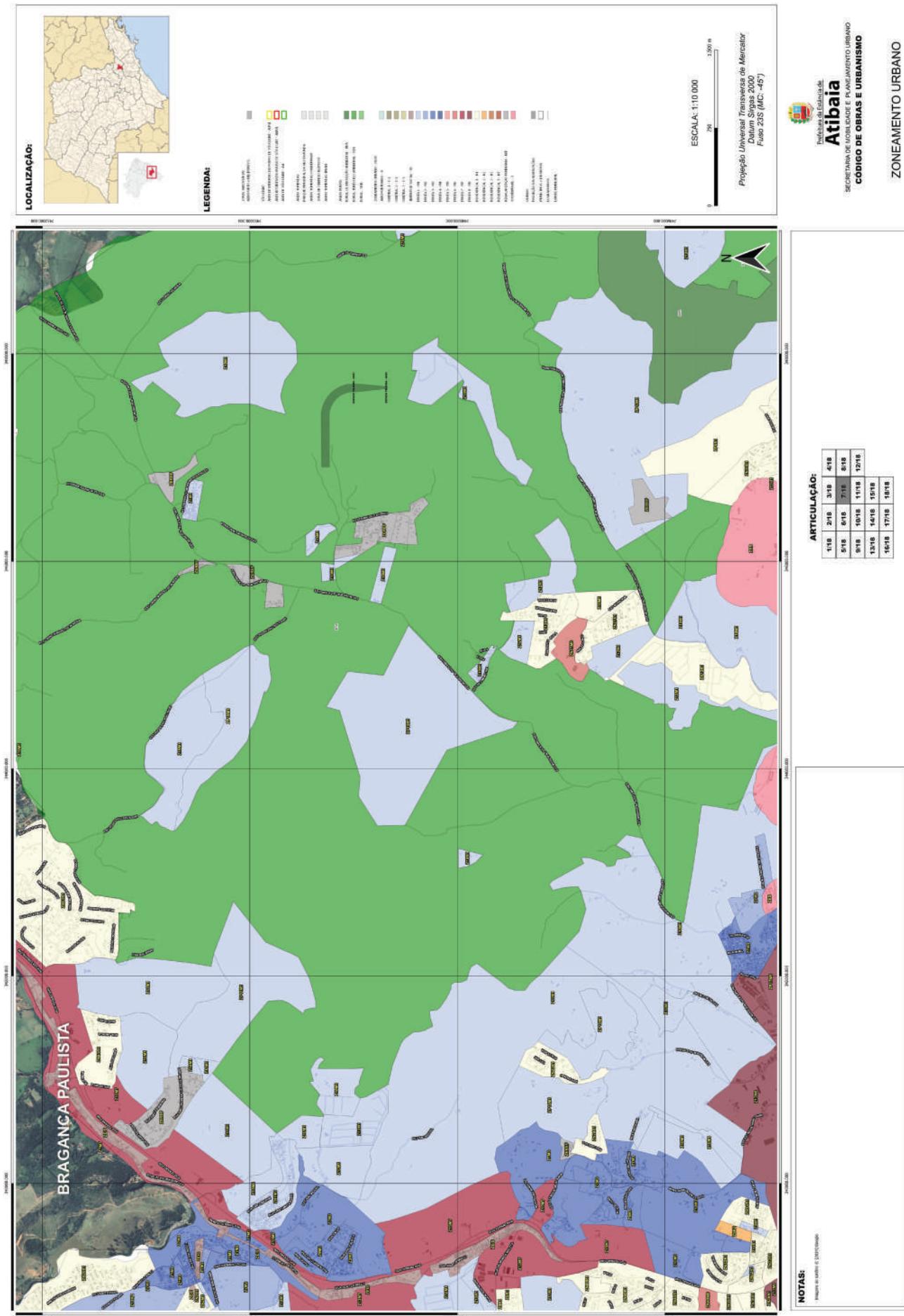
Atos do Poder Executivo



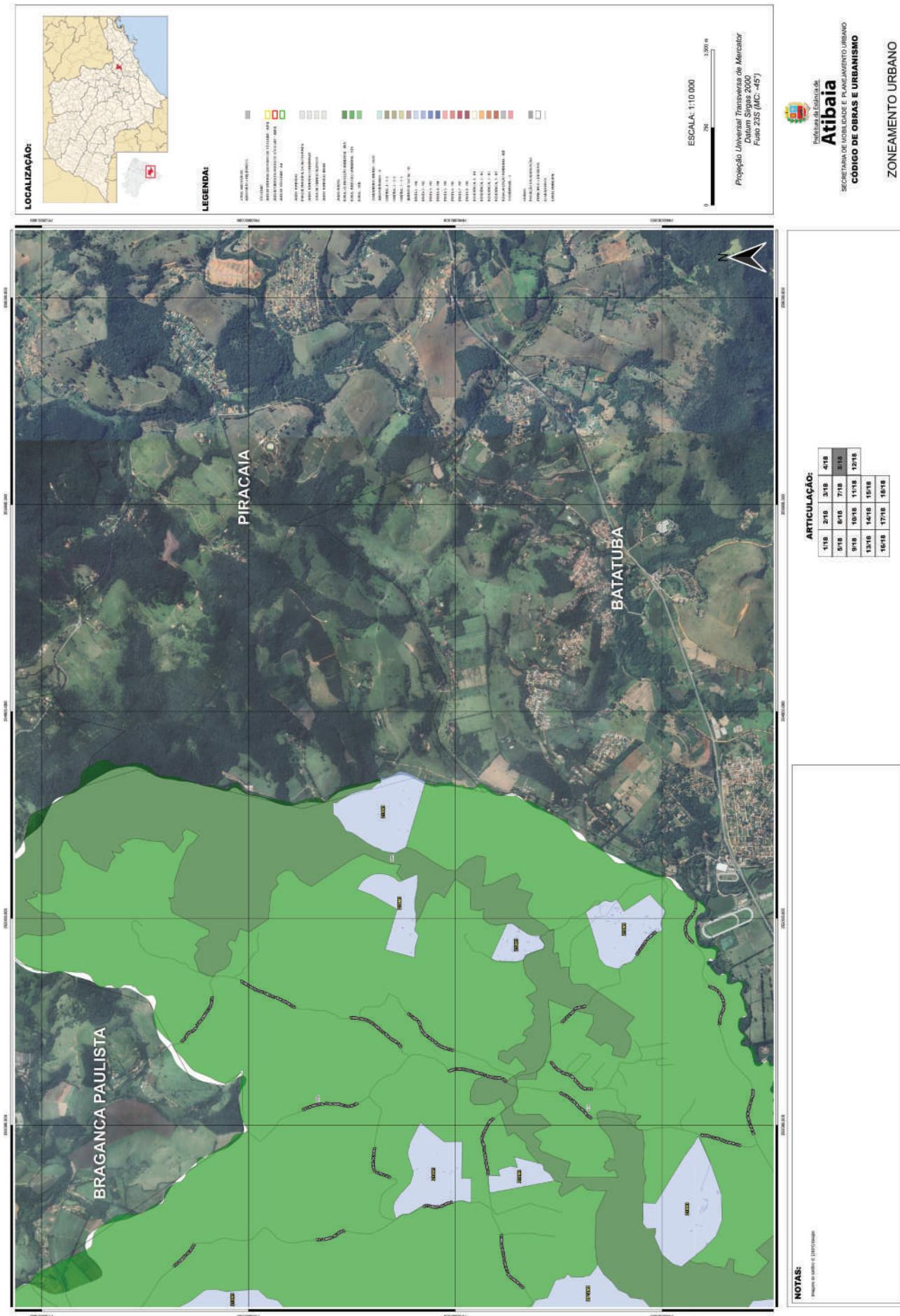
Atos do Poder Executivo



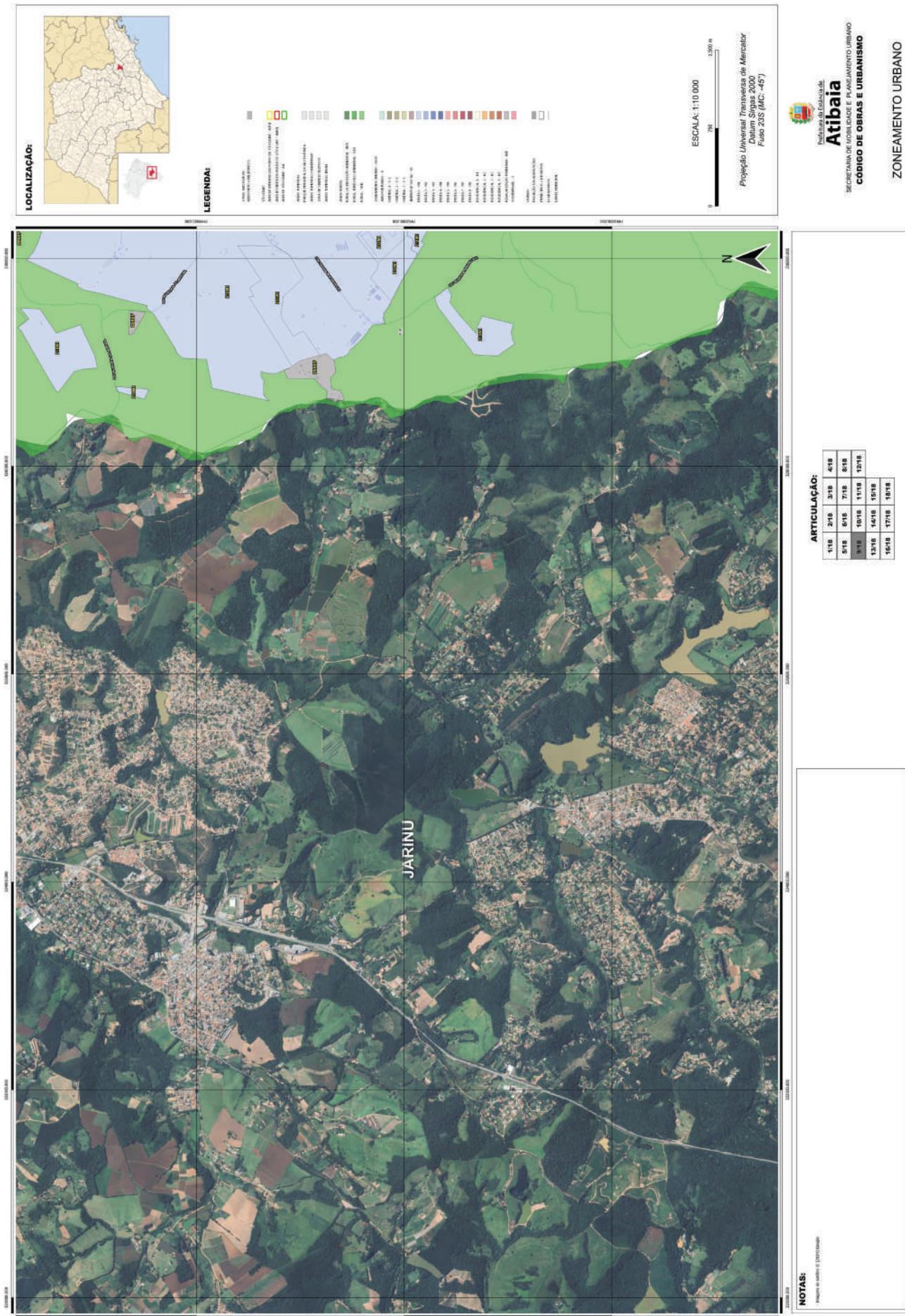
Atos do Poder Executivo



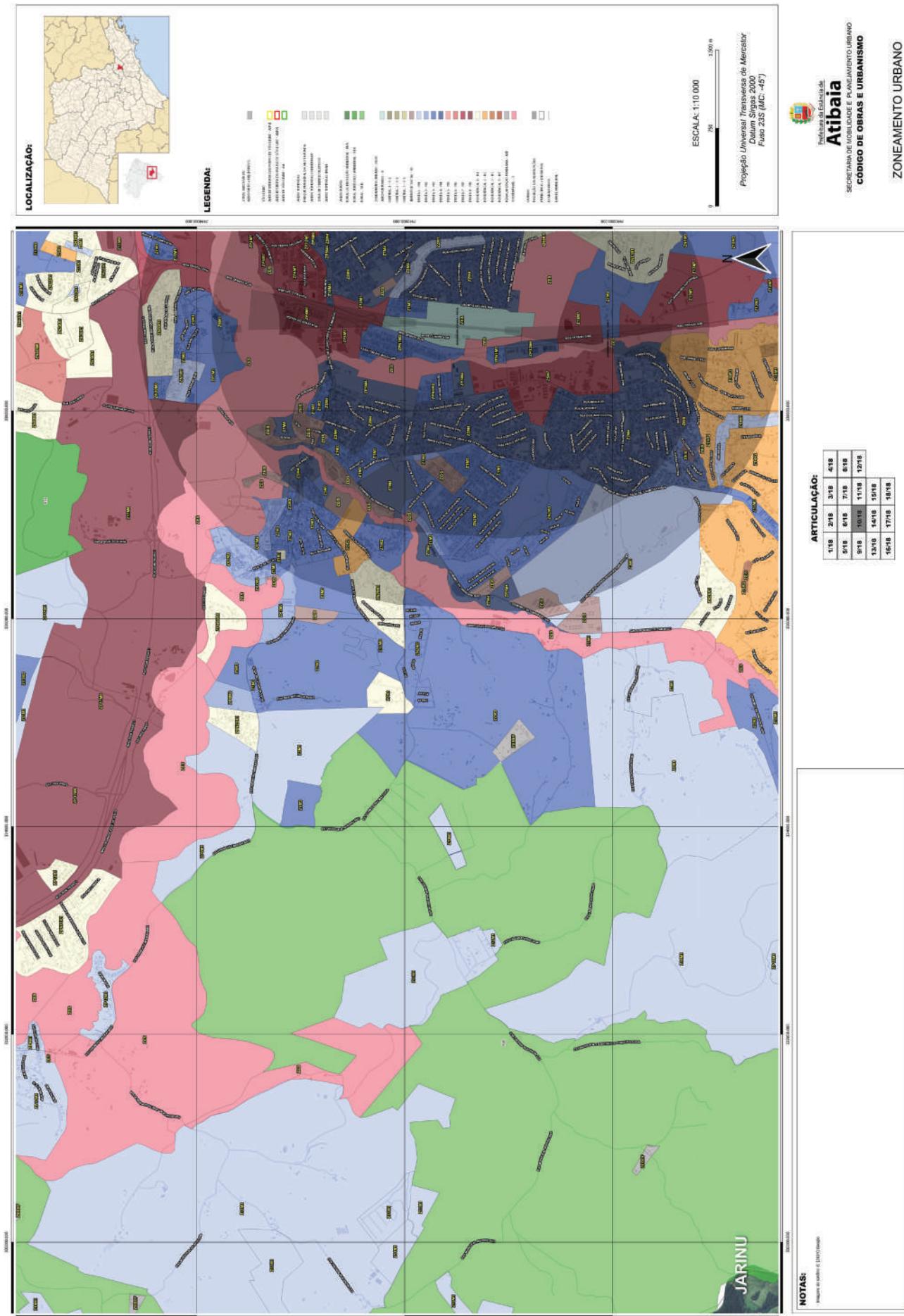
Atos do Poder Executivo



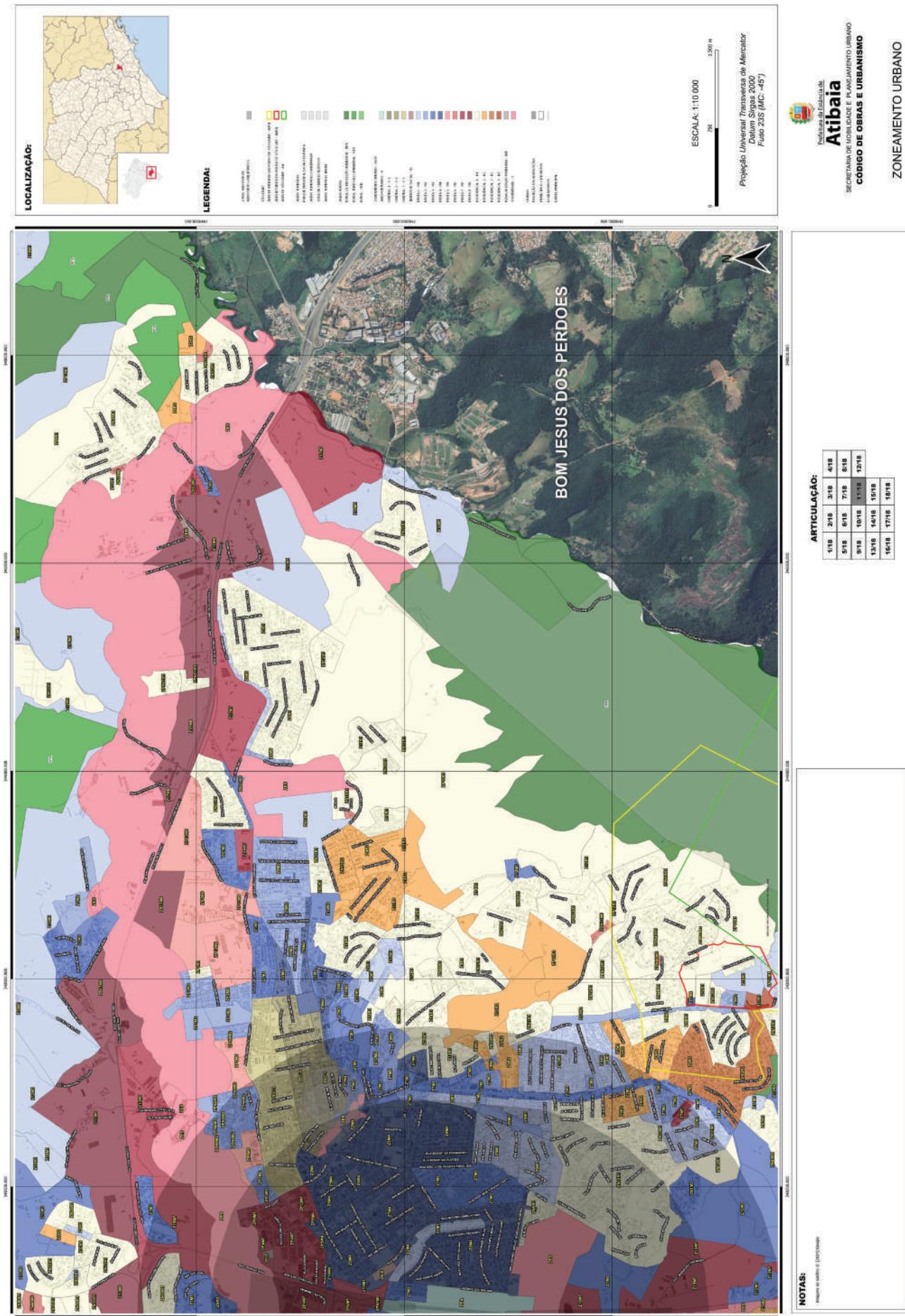
Atos do Poder Executivo



Atos do Poder Executivo



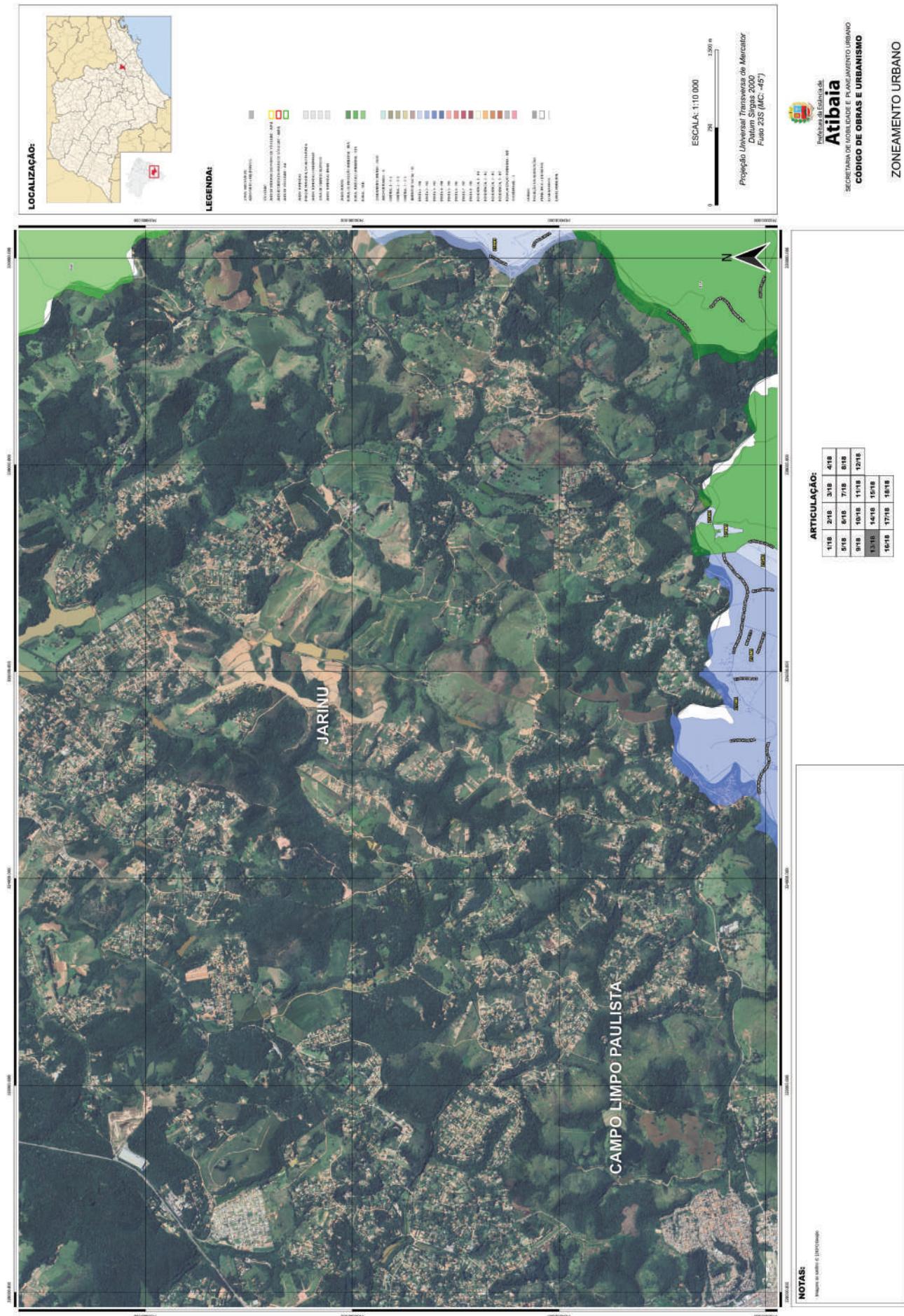
Atos do Poder Executivo



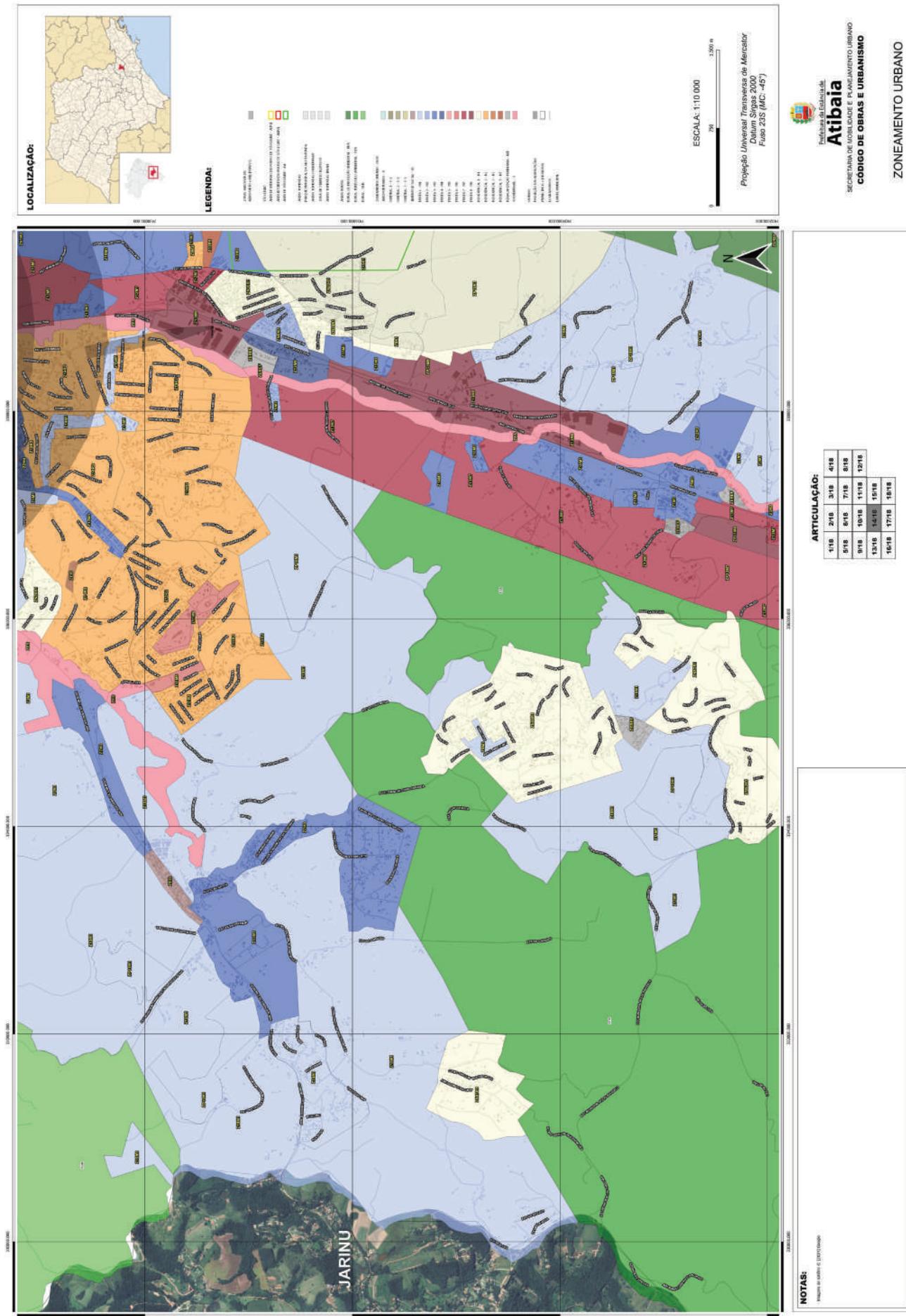
Atos do Poder Executivo



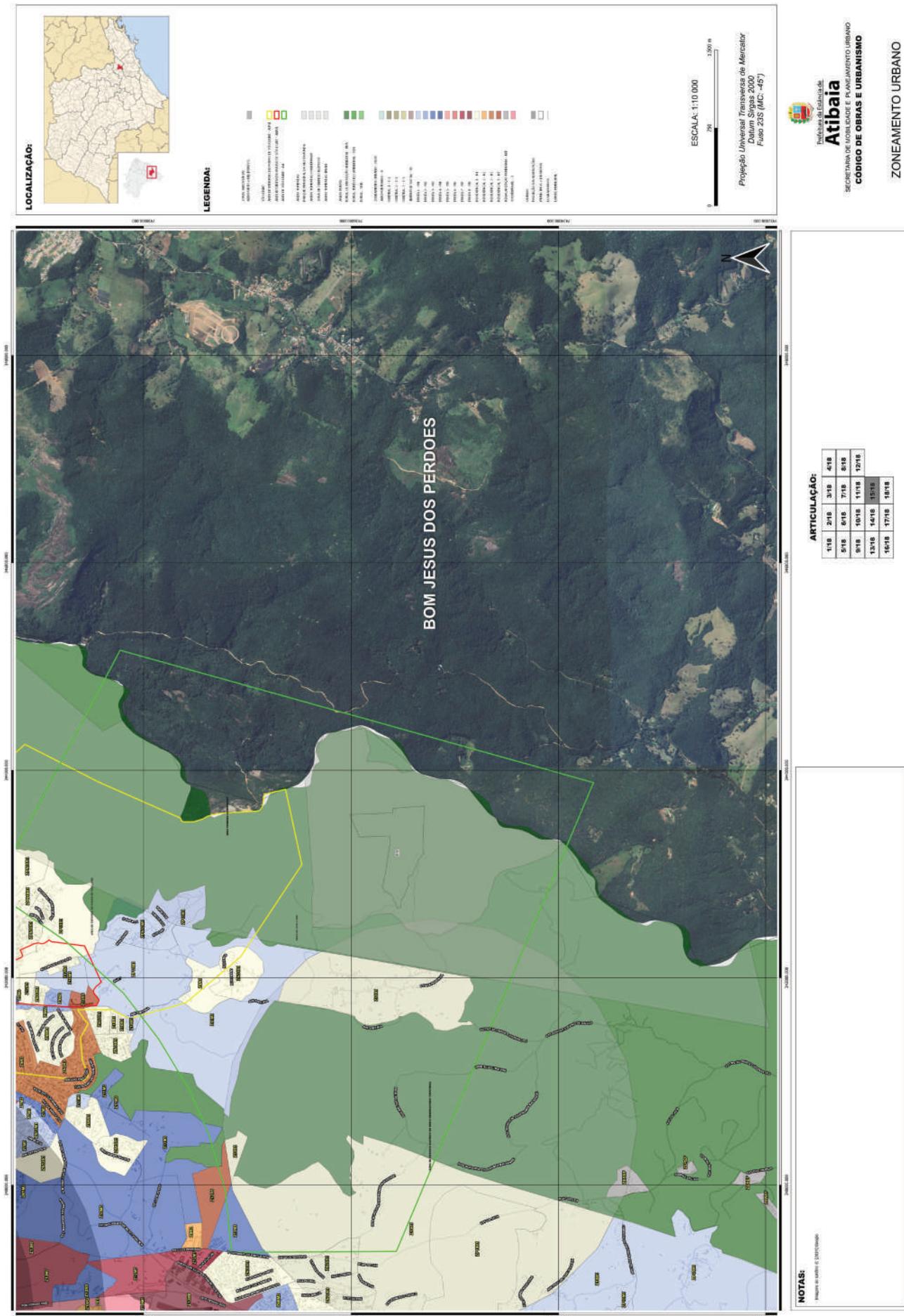
Atos do Poder Executivo



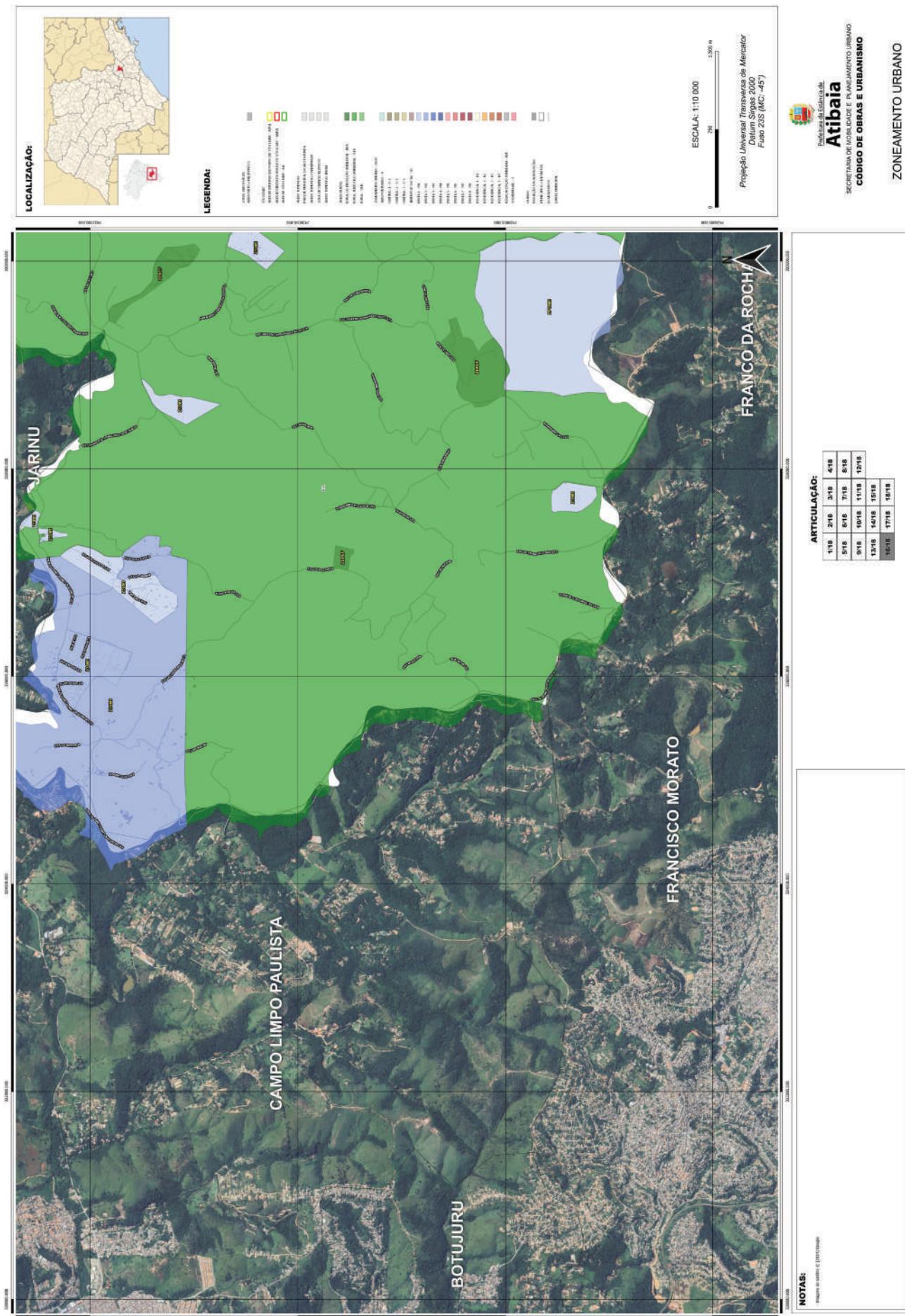
Atos do Poder Executivo



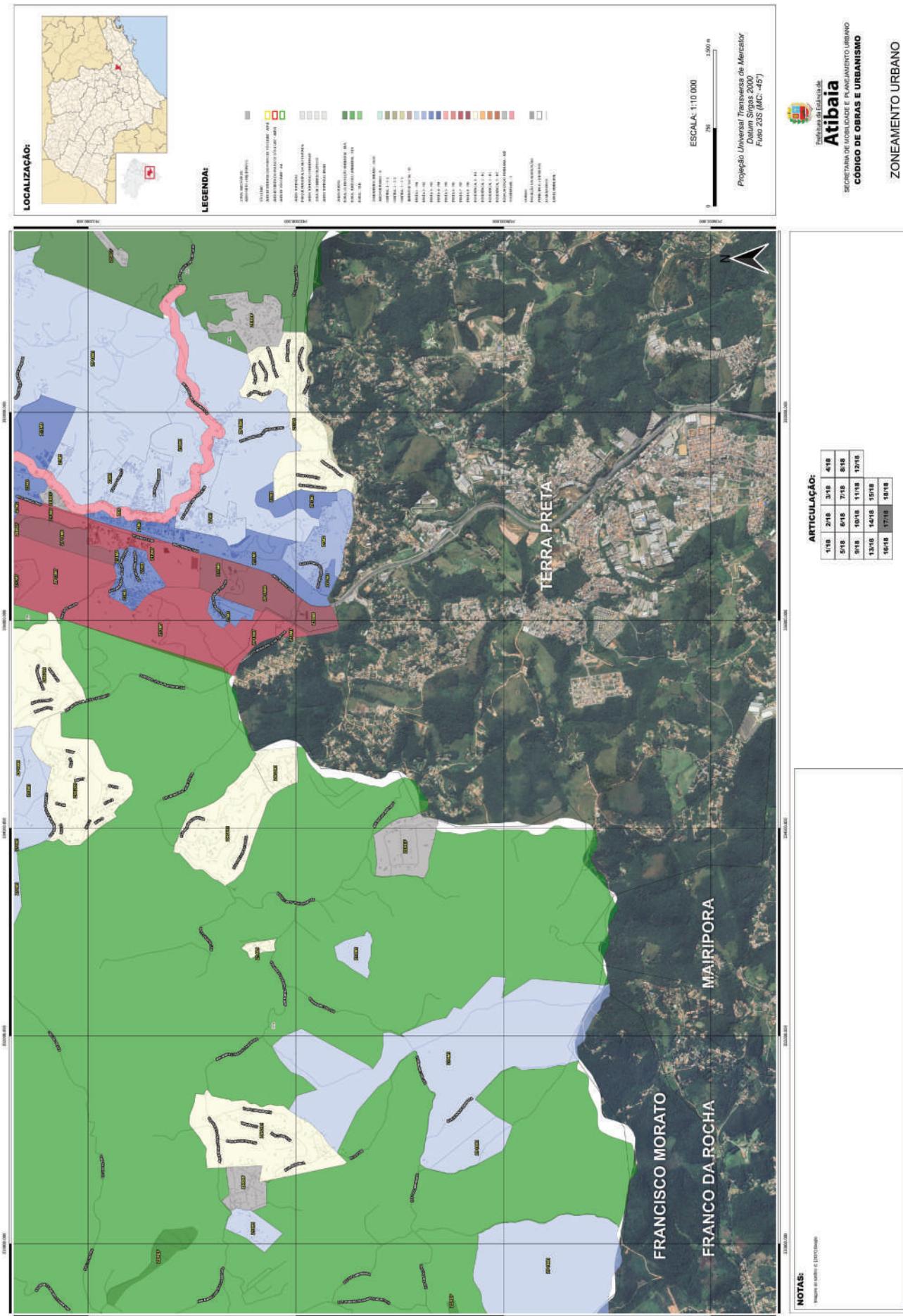
Atos do Poder Executivo



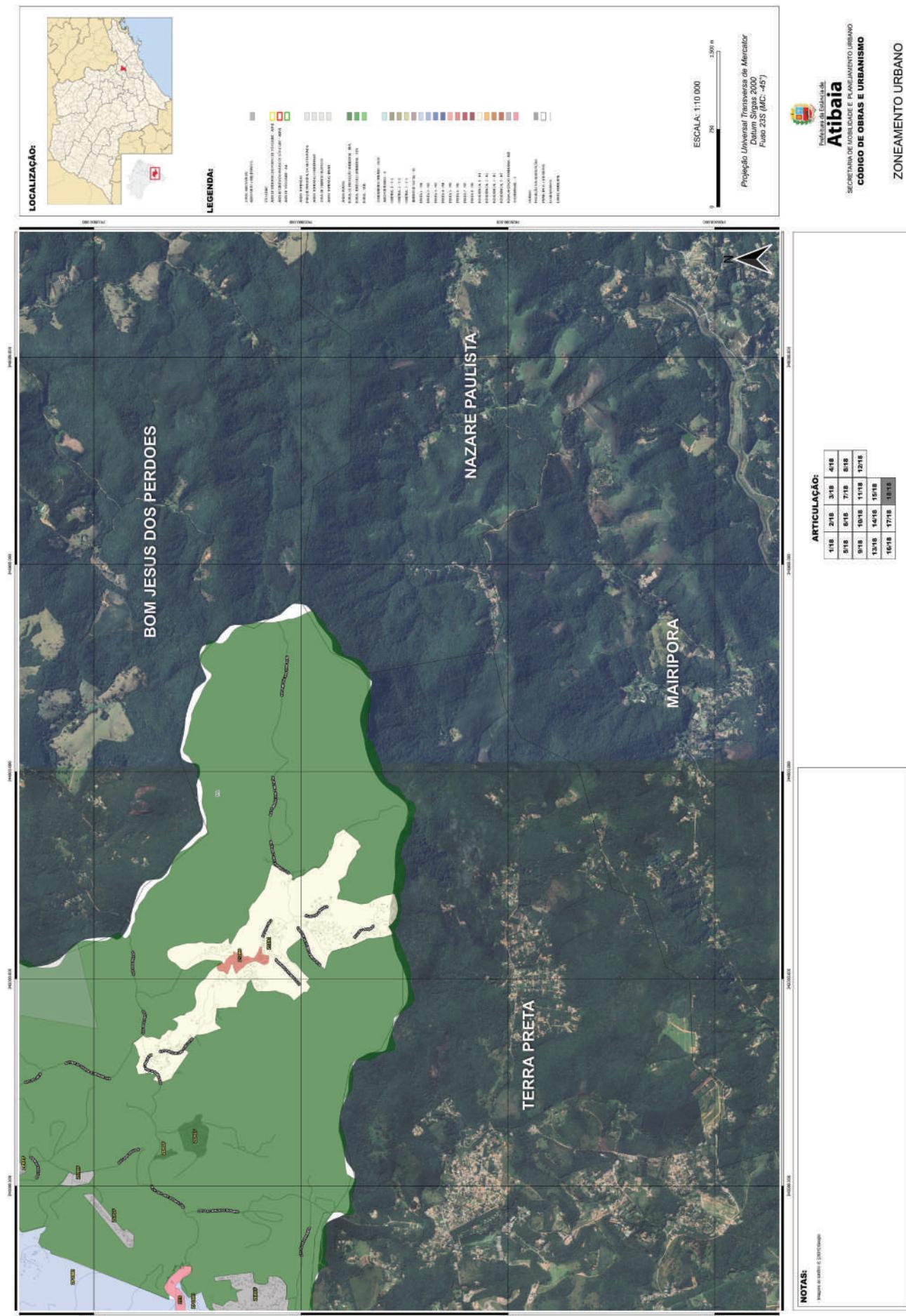
Atos do Poder Executivo



Atos do Poder Executivo



Atos do Poder Executivo



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo

ANEXO X

MODELO DE PLACA DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

(DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO)

**PERMISSÃO DE USO OUTORGADA PELO
DECRETO (nº e data) à (razão social da Associação
ou entidade, nº do CNPJ e inscrição municipal),
NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR
MUNICIPAL nº (número desta lei complementar).
(ou, no caso de loteamentos com permissão de uso
por atos anteriores a este Código, a identificação do
instrumento legal autorizador do fechamento)**

**NÃO SE IMPIDE A ENTRADA DE QUALQUER
PESSOA OU VEÍCULO**

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Secretaria de Mobilidade e Planejamento Urbano

Anexo XI – Modelo de laudo

LAUDO DE ESTABILIDADE E SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO

DADOS DO RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Nome:

CPF / CNPJ:

Endereço:

Inscrição CREA / CAU:

Documento de responsabilidade técnica: (número da RRT / ART)

Inscrição Municipal:

DADOS DO IMÓVEL

Proprietário:

CPF / CNPJ:

Endereço:

Matrícula:

Inscrição Municipal:

Zoneamento:

LEVANTAMENTO DO IMÓVEL

Área construída cadastrada:

Área construída averbada na matrícula:

Área construída real:

Área construída constante no Habite-se: (caso o Habite-se não tenha sido emitido, declarar neste campo)

Recuos do imóvel: (descrever se há recuos obrigatórios e se os mesmos estão livres ou ocupados)

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Secretaria de Mobilidade e Planejamento Urbano

- CONDIÇÕES ESTRUTURAIS

(descrever as condições estruturais do edifício, avaliando as patologias existentes)

- CONDIÇÕES DOS EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES

(descrever as condições dos equipamentos de transporte, das instalações sanitárias, hidráulicas, elétricas, instalações de proteção contra incêndio, dentre outras presentes no edifício, avaliando as patologias existentes)

- CONDIÇÕES DOS ACESSOS E SEGURANÇA

(descrever as condições dos acessos, corredores, escadas, corrimãos, guarda-corpos, rotas de fuga, iluminação de emergência, dentre outros itens de acesso e segurança do edifício, avaliando as patologias existentes)

- CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

(descrever as condições de acessibilidade no edifício, avaliando as patologias existentes, apontando, se for o caso, a inexistência de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida)

- CONDIÇÕES DE MOBILIDADE

(descrever as condições de mobilidade no edifício, avaliando as patologias existentes, apontando o número de vagas de estacionamento de veículos disponíveis)

ATIVIDADE PLEITEADA

(descrever a atividade pleiteada para o edifício, avaliando o atendimento das condições existentes da edificação para atendimento às normas impostas para a atividade, tais como quantidade de vagas de estacionamento de veículos, largura dos corredores e acessos, necessidade de acessibilidade, capacidade da infraestrutura existente para atendimento à atividade, dentre outros fatores)

INTERVENÇÕES NECESSÁRIAS

(descrever as intervenções necessárias ao edifício para que o mesmo se adeque estruturalmente ou fisicamente para que tenha estabilidade e sua infraestrutura atenda plenamente à atividade pleiteada)

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
Secretaria de Mobilidade e Planejamento Urbano

DECLARAÇÕES

DECLARO que constatei que a edificação acima mencionada se apresenta estável, segura em suas condições gerais, tanto estruturais quanto das instalações, estando em perfeito estado de conservação.

DECLARO que nada foi observado que impossibilite a plena utilização da edificação em relação ao seu uso e finalidade, estando de acordo com as normas técnicas oficiais e legislações vigentes.

DECLARO que as limitações físicas e legais, as condições reais da edificação e as intervenções necessárias para adequação da mesma para utilização foram informadas ao proprietário e/ou locatários e usuários.

DECLARO que esse laudo apresenta as reais condições do imóvel e que estou ciente das penalidades administrativas, civis e criminais que podem ser impostas em caso de falsas declarações.

Atibaia, XX de XXXX de XXXX.

NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

CPF / CNPJ
CAU / CREA

Atos do Poder Executivo
PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Estado de São Paulo
ANEXO XII
ESPECIFICAÇÕES E VALORES DAS MULTAS

Ref.	Especificação	Valor
M1	Não disponibilizar a licença no local da atividade	50 UVRM
M2	Execução de obra ou empreendimento sem alvará de licença	800 UVRM
M3	Execução de obra ou empreendimento em desacordo ao alvará de licença ou em desacordo a esse código	600 UVRM
M4	Execução de atividade ou empreendimento sem alvará de autorização e/ou acompanhamento de responsável técnico	500 UVRM
M5	Execução de atividade ou empreendimento em desacordo ao alvará de autorização	300 UVRM
M6	Desacato aos servidores públicos encarregados da aplicação de multa	50 UVRM
M7	Exercício de atividade ou utilização do imóvel sem Atestado de Conclusão de Obra	300 UVRM
M8	Descumprimento ao termo de embargo de execução de obra ou empreendimento sem alvará de licença (aplicável aos responsáveis técnicos da obra)	400 UVRM
M9	Descumprimento ao termo de embargo de execução de obra ou empreendimento em desacordo ao alvará de licença (aplicável aos responsáveis técnicos da obra)	300 UVRM
M10	Atraso da obra de loteamento em relação ao cronograma aprovado (valor mensal, até a regularização do tempo da obra em relação ao cronograma)	300 UVRM
M11	Fechamento de loteamento sem o instrumento público de permissão de uso das áreas públicas	1500 UVRM
M12	Impedimento de entrada de pessoas em loteamento com fechamento e permissão de uso das áreas públicas	100 UVRM
M13	Ausência de numeração predial ou numeração incorreta	50 UVRM
M14	Prejuízo ao erário ou ao meio ambiente devido à má execução de obra, independentemente de outras sanções cabíveis	1600 UVRM
M15	Falta de limpeza de terreno, inclusive remoção de material nocivo à vizinhança	
	Terreno até 300m ²	150 UVRM
	Terreno de 301m ² até 1.000m ²	300 UVRM
	Terreno acima de 1.000m ²	300 UVRM
M15	Terreno acima de 1.000m ² (valor por metro quadrado que ultrapassar a área de 1.000m ²)	1 UVRM
	Falta de fechamento do terreno para a via pública ou de reparo em fechamento existente	200 UVRM
	Falta de execução de passeio público defronte a via pública ou reparo de calçada existente	300 UVRM
	Irregularidade na execução de passeio público defronte a via pública (valor por metro linear)	50 UVRM
M19	Falta de execução de passeio público tendo sido emitido o alvará de conclusão de obra	200 UVRM
M20	Utilização irregular das calçadas, conforme proibições do art. 88	100 UVRM
M21	Obstrução dos sistemas de escoamento de águas pluviais com material de qualquer natureza	200 UVRM
M22	Despejo de águas diretamente sobre a calçada ou escoadas diretamente para o terreno vizinho	50 UVRM
M23	Lançamento irregular de águas servidas, inclusive no sistema de águas pluviais	200 UVRM
M24	Falta de tapume ou proteção em obra	100 UVRM
M25	Tapume ou proteção instalados em desacordo com as normas estipuladas nesta lei complementar	50 UVRM
M26	Construção de marquise irregular sobre a via pública	800 UVRM
M27	Instalação de toldo ou cobertura leve que não atenda às normas desta lei complementar	100 UVRM
M28	Inexistência de sistema para captação e retenção de águas pluviais, conforme exigência do art. 54	1000 UVRM
M29	Edificação sem a identificação de sua numeração predial	50 UVRM
M30	Falta de áreas permeáveis no imóvel de acordo com o projeto aprovado	200 UVRM
M31	Construção irregular de fossas sépticas, negras e outras de qualquer natureza, até a data da eliminação da fossa construída irregularmente (multa diária)	10 UVRM
M32	Colocação de obstáculos em vagas diretas com guia rebaixada impedindo o uso público irrestrito	300 UVRM

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

ANEXO XIII

ÁREA MÍNIMA PARA EQUIPAMENTOS URBANOS DE SANEAMENTO

Unidade	Número de ligações / unidade	Área mínima (m²)
RES	Até 1.000	600
	De 1.001 a 3.000	1.200
	A partir de 3.001	Sujeita à avaliação da SAAE
ETA	Até 500	1.000
	De 501 a 1.000	2.000
	A partir de 1.001	Sujeita à avaliação da SAAE
EEA ou EEE	Até 5.000	150
	A partir de 5.001	Sujeita à avaliação da SAAE
ETE	Até 500	1.000
	De 501 a 1.000	2.000
	De 1.001 a 2.000	3.000
	A partir de 2001	Sujeita à avaliação da SAAE
POÇO	Unidade	25

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

Anexo XIV

Controle de Enchentes na Várzea do Rio Atibaia
Diagnóstico e Resultados Preliminares
DAEE / Hidrostudio Engenharia

Atos do Poder Executivo

Controle de Enchentes na Várzea do Rio Atibaia

Diagnóstico e Resultados Preliminares



Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- Localização das Áreas de Estudo



17 Km



Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- **Características da Várzea e dos Eventos Ocorridos**

- Capacidade da Calha Existente (Posto Atibaia)= $22,5 \text{ m}^3/\text{s}$.

Entre 12/2009 e 03/2010 esta vazão foi superada todos os dias, causando inundação ou não.

Entre 12/2010 e 03/2011 essa vazão foi superada por 26 dias.



Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- **Vertimentos Registrados nas Barragens SABESP**

No período de 2009/2010 foram registrados vertimentos de até 18 m³/s (por até 18 dias seguidos).

No período de 2010/2011 foram registrados vertimentos de até 4,50 m³/s.



Atos do Poder Executivo



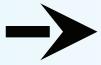
Diagnóstico da Situação Atual

- Vazões Máximas Registradas

- Vazões Máximas Registradas nos Eventos de Inundação:

Data 26/01/2010 – 95 m³/s

Data – 15/01/2011 – 121 m³/s



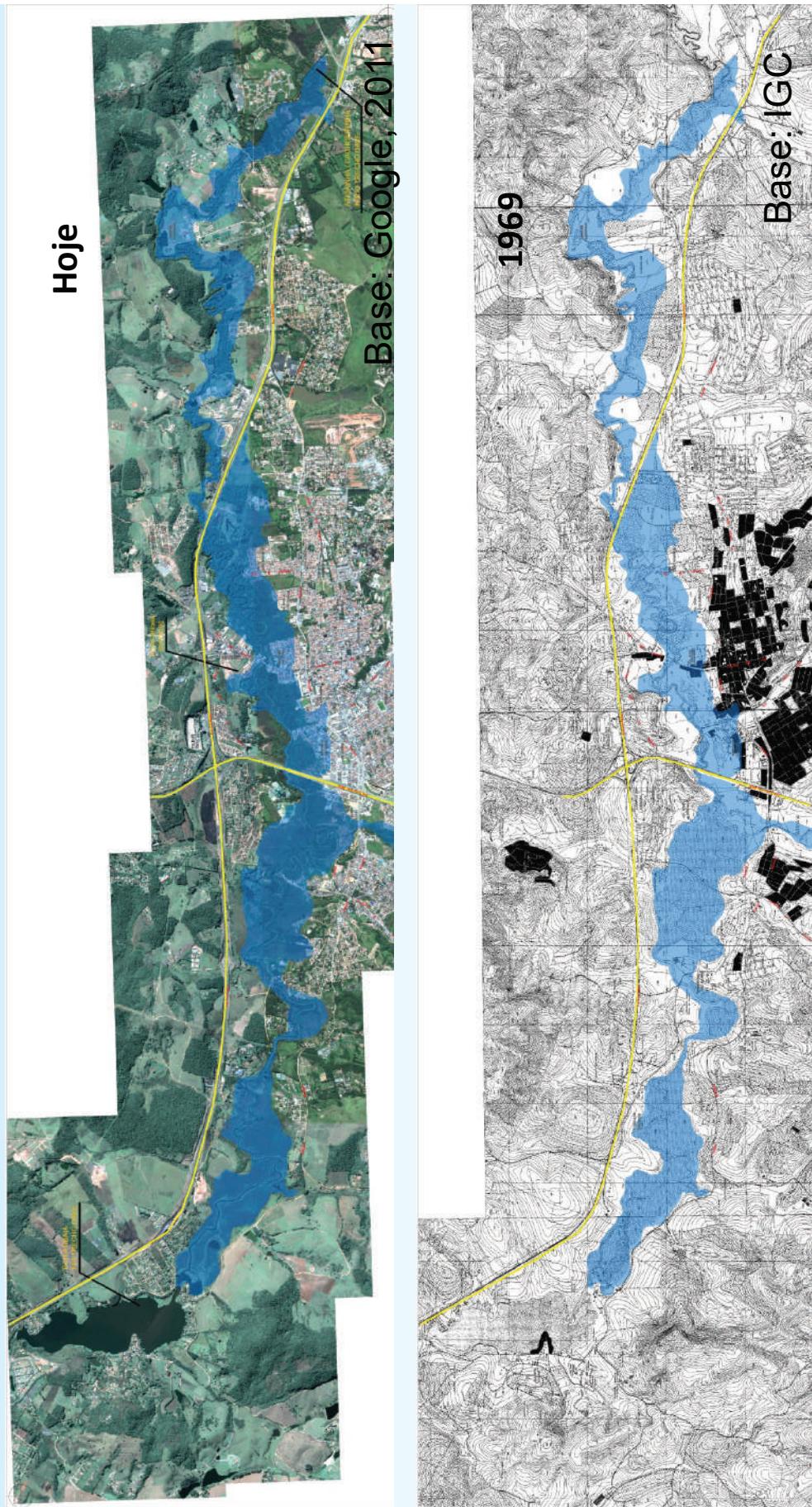
Restituição das Manchas de Inundação



Atos do Poder Executivo

Diagnóstico da Situação Atual

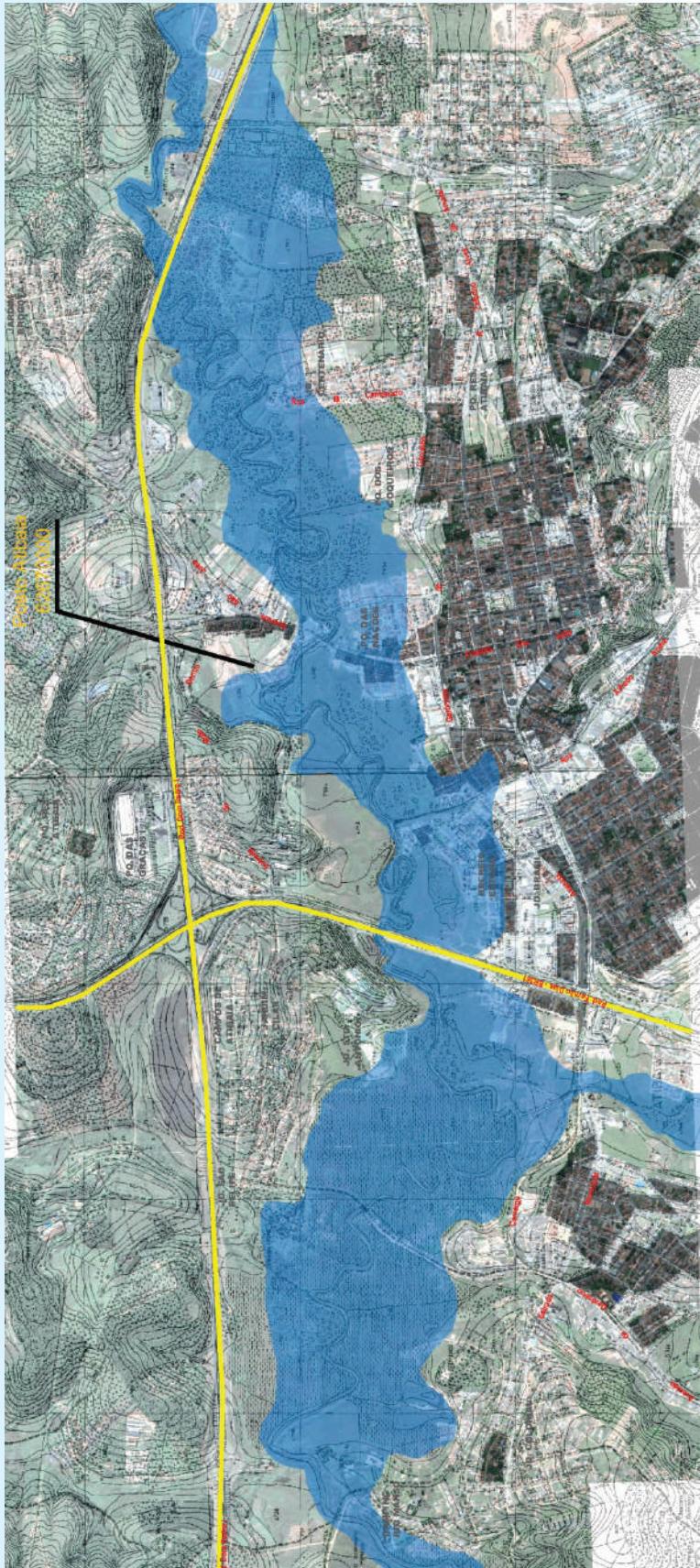
2. Características da Várzea Existente



Atos do Poder Executivo

Diagnóstico da Situação Atual

2. Urbanização das Áreas de Várzea

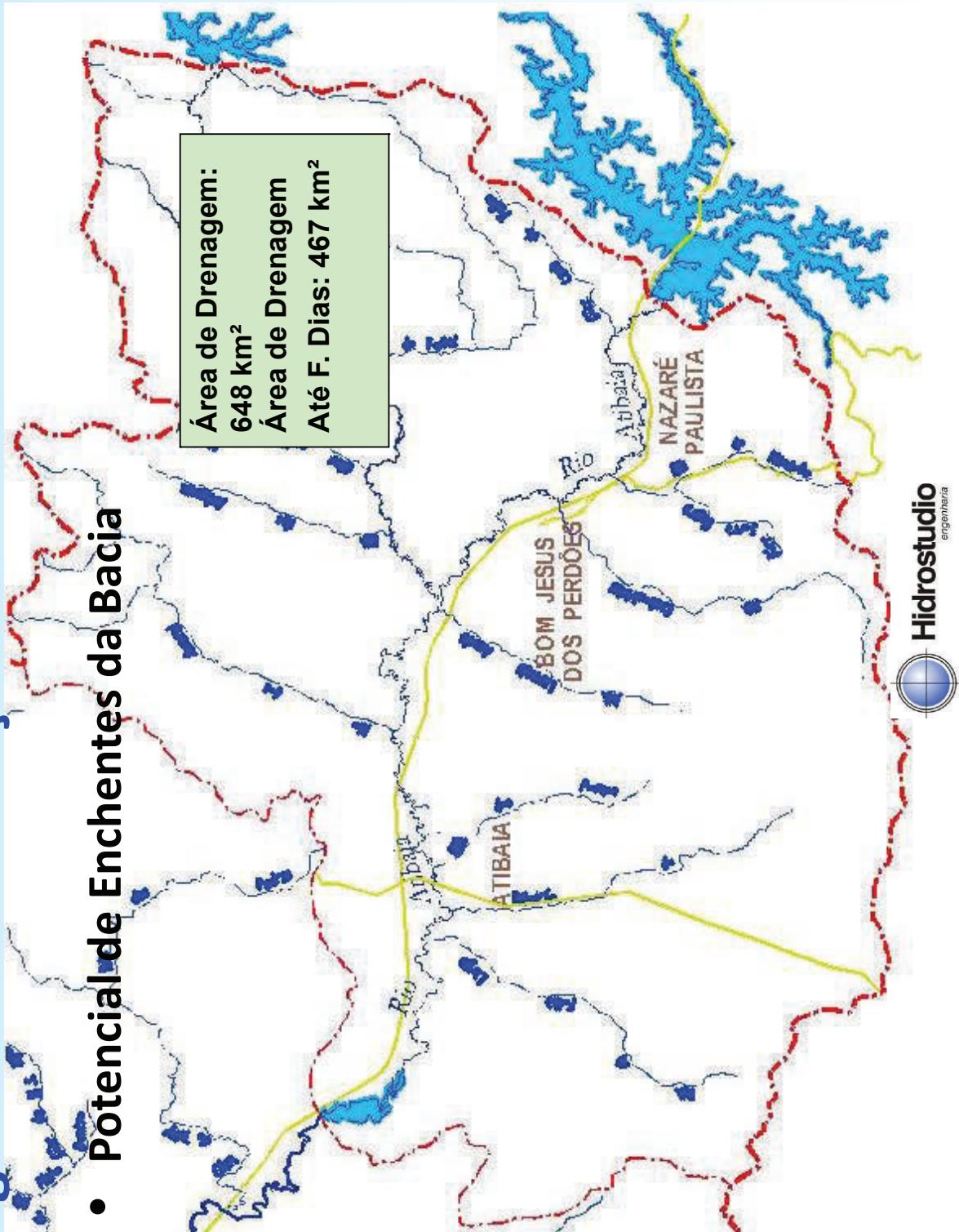


Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- Potencial de Enchentes da Bacia

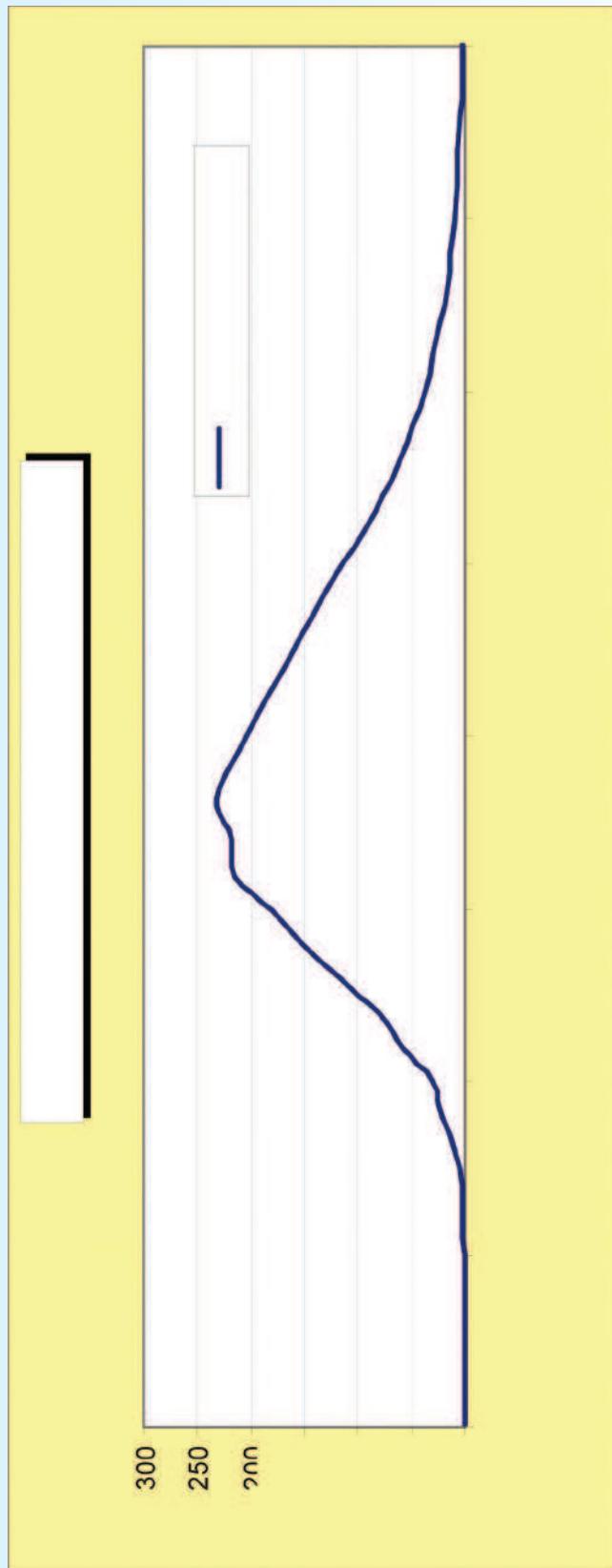


Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- Potencial de Enchentes da Bacia

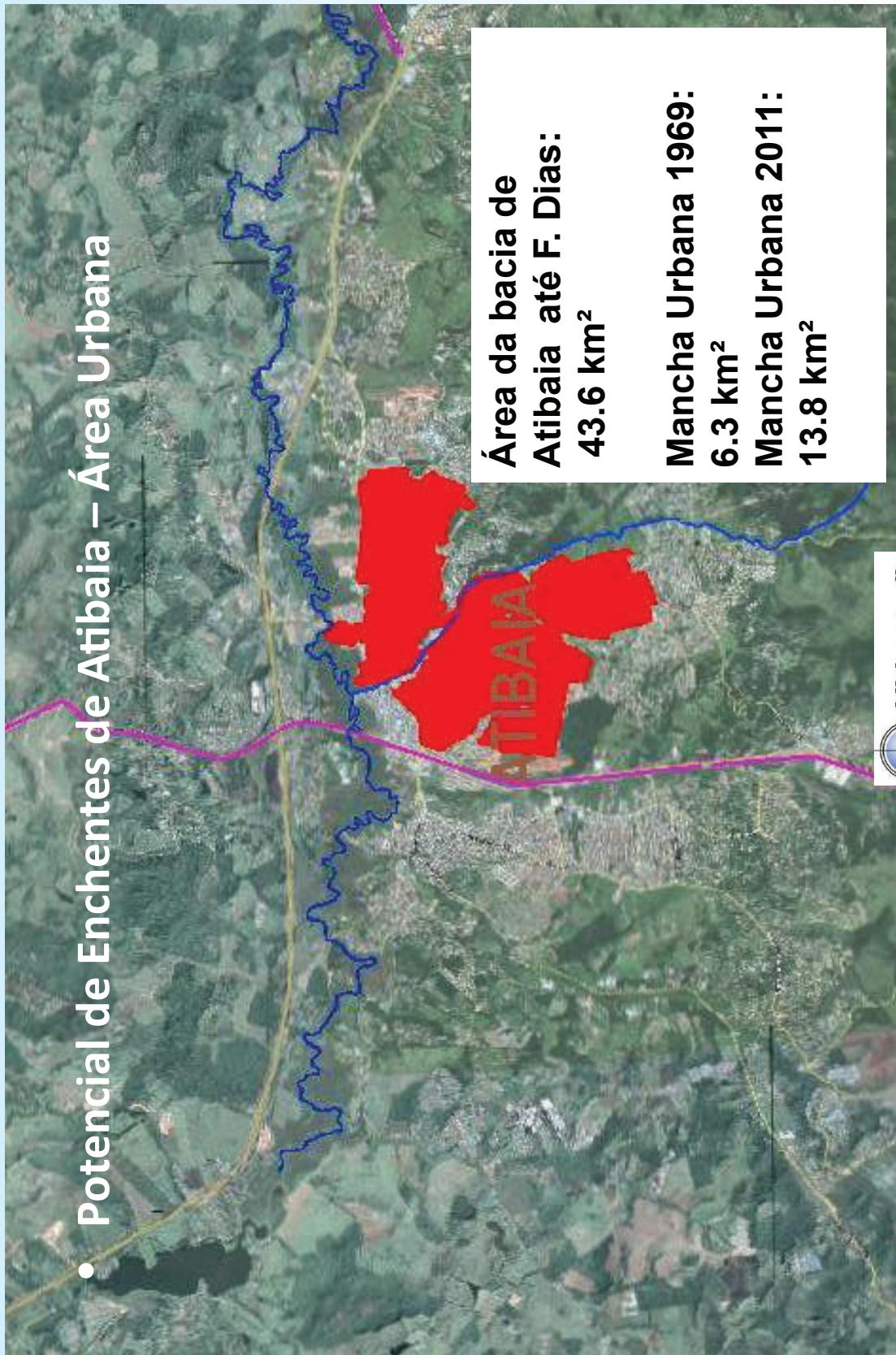


Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- Potencial de Enchentes de Atibaia – Área Urbana

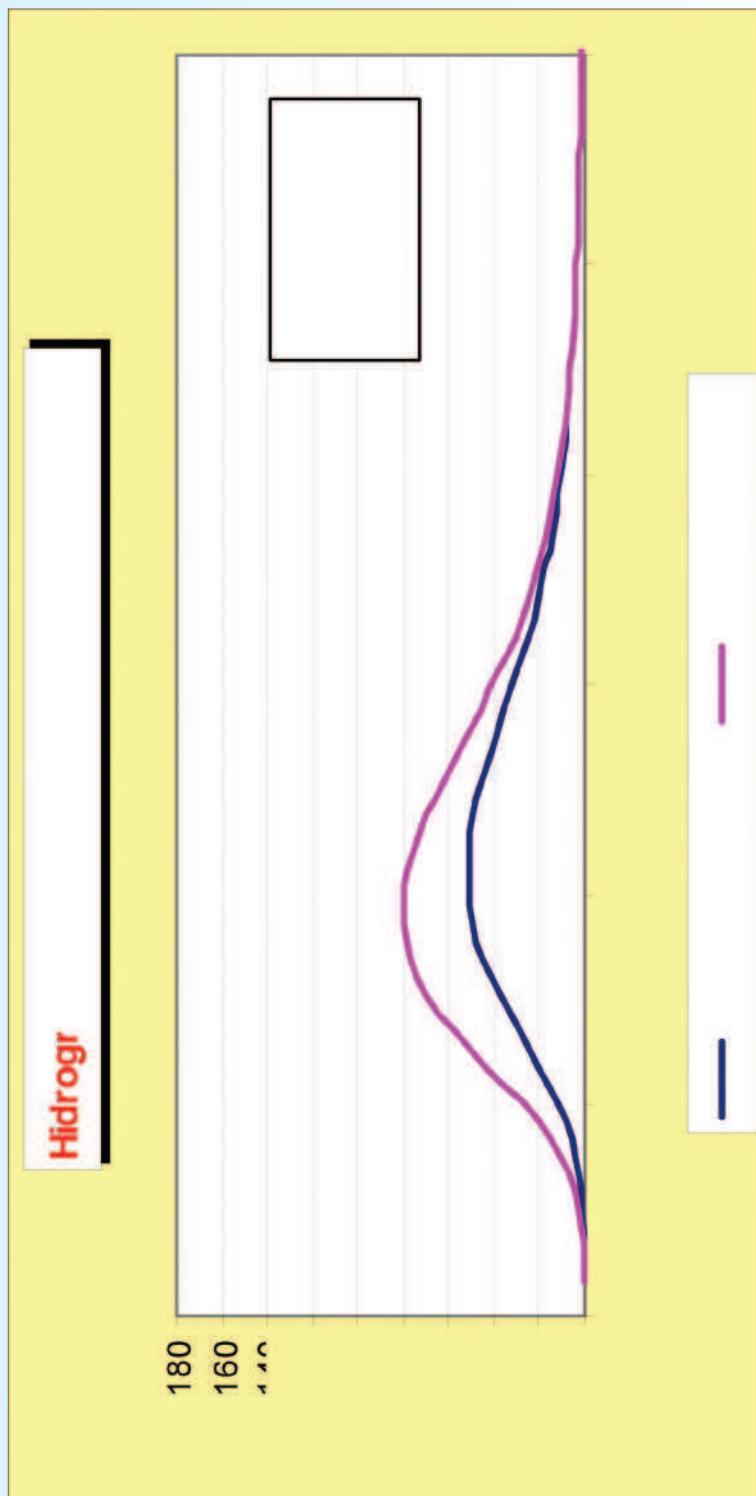


Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

• Potencial de Enchentes de Atibaia – Área Urbana



Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- Potencial de Enchentes de Atibaia – Área Urbana

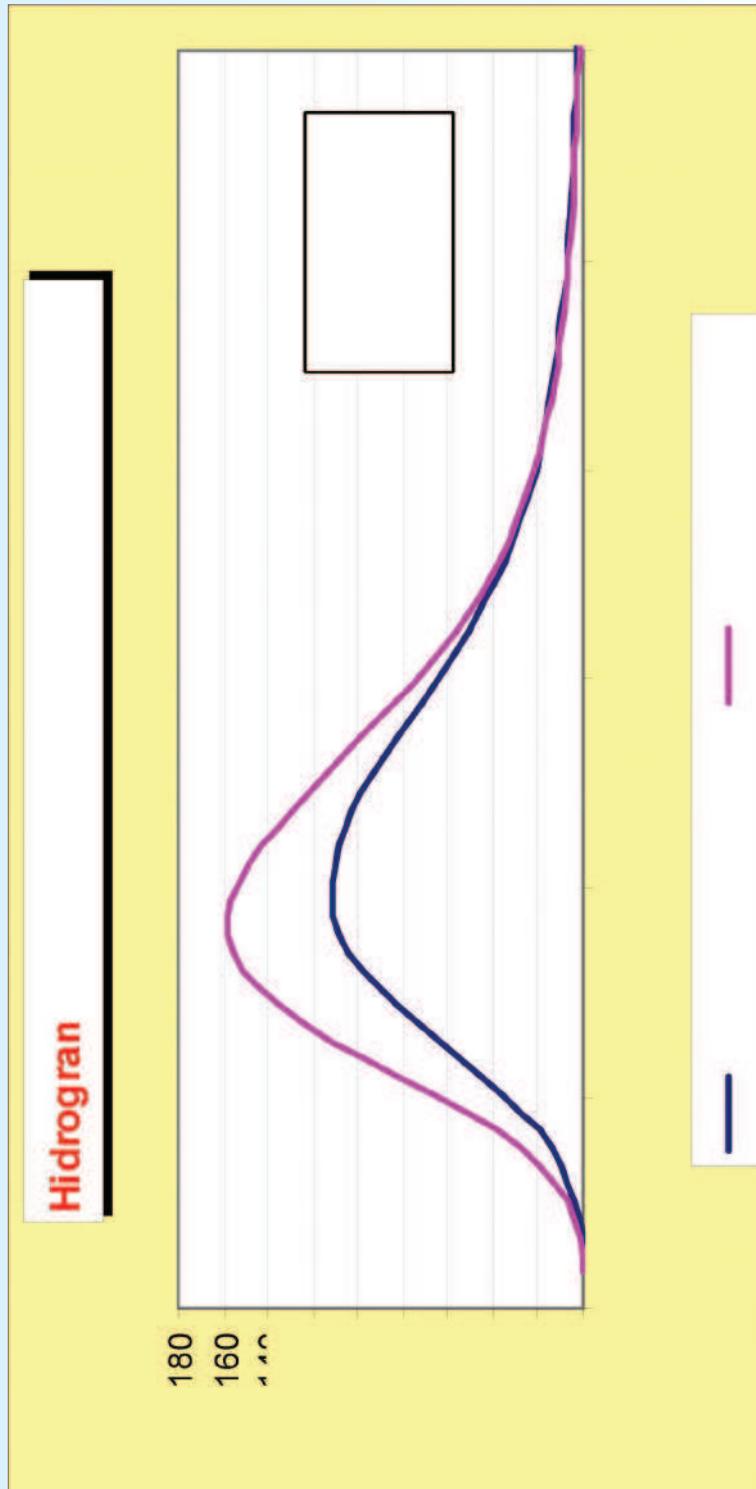


Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- Potencial de Enchentes de Atibaia – Área Urbana

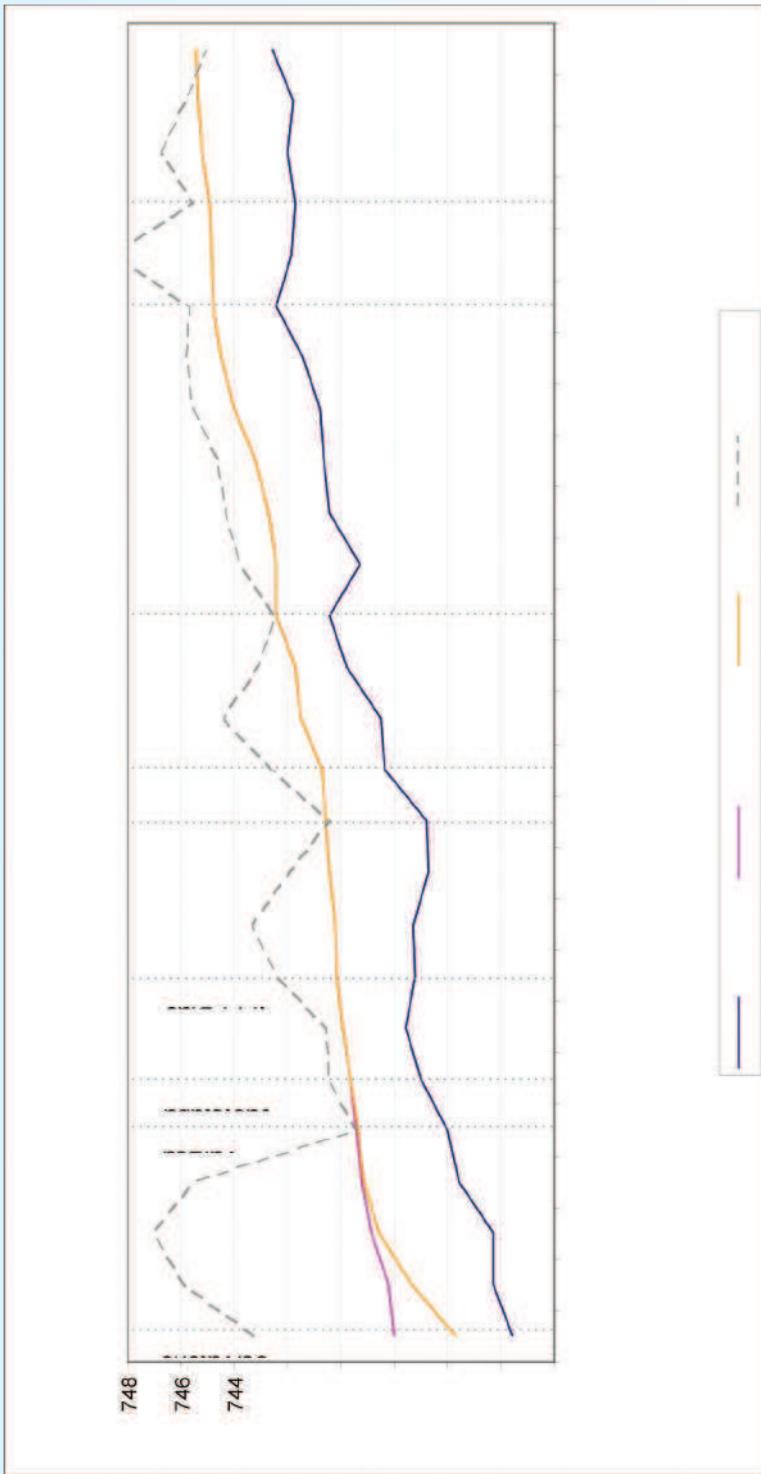


Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- Influência da PCH Atibaia

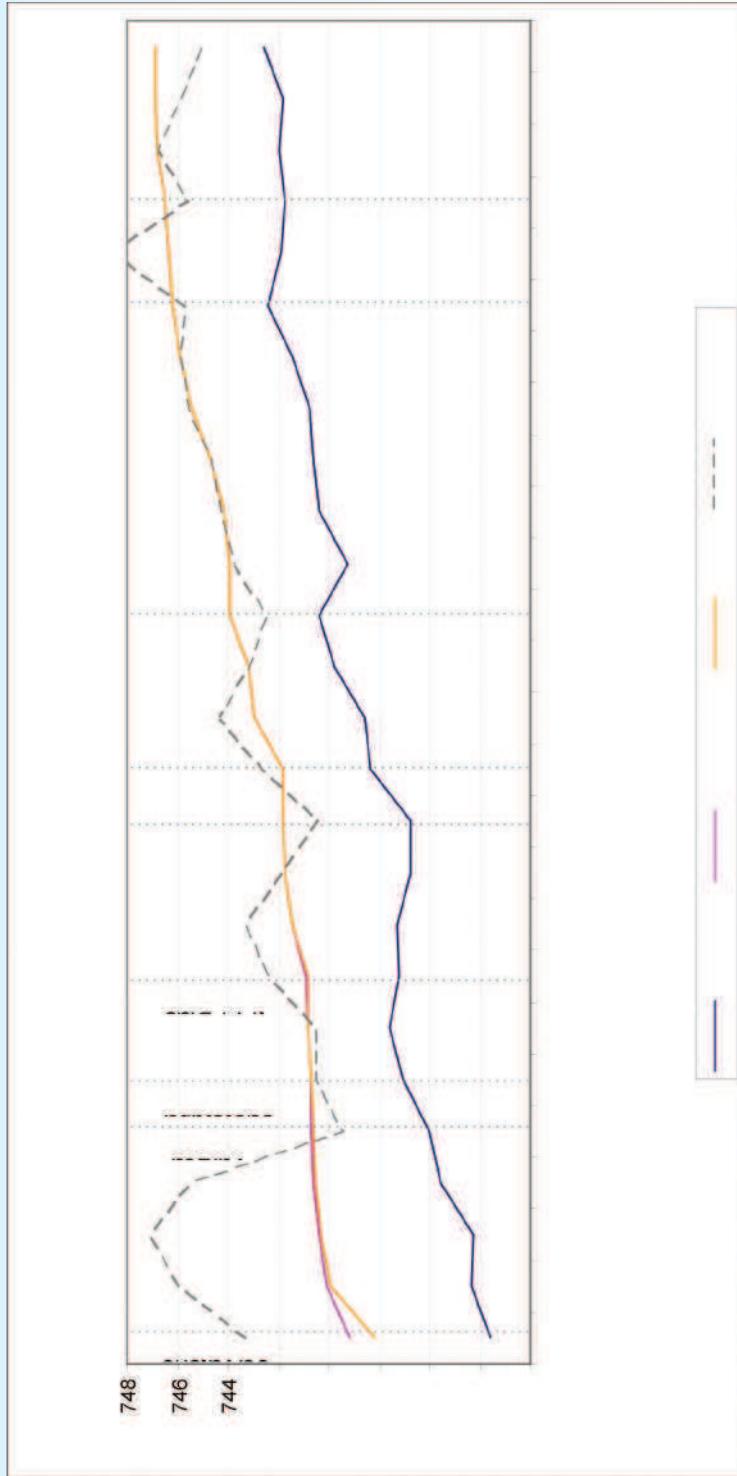


Atos do Poder Executivo



Diagnóstico da Situação Atual

- Influência da PCH Atibaia



Atos do Poder Executivo



Medidas Recomendadas

• Ações Imediatas

- Diagnóstico Geral e Elaboração das Manchas de Inundação;
- Identificação dos pontos e trechos críticos a serem esobstruidos/ampliados;
- Definição das ações a serem empreendidas para controle e proteção permanentes;
- Plano de Gerenciamento de Riscos (contingência, monitoramento e alerta a inundações):
 - estabelecimento das condições hidráulicas e hidrológicas críticas,
 - sinalização adequada das áreas de risco de inundação,
 - instalação de rede telemétrica local (postos plu-flu :chuvas/ níveis d'água),
- Alerta/controlle Integrado: Prefeitura/DAEE/ SABESP/Associações-sociedade civil organizada.



Atos do Poder Executivo



Medidas Recomendadas

- **Medidas de Curto Prazo**

- Obras de desassoreamento e desobstrução;
- Definição das medidas de proteção e das áreas a serem protegidas (polderizadas);
- Projetos Básicos das obras de proteção (polders, acessos, drenagem);
- Plano de Retirada e/ou Proteção Individual, das ocupações existentes (ex:TR 5 anos externas às áreas a proteger);



Atos do Poder Executivo



Medidas Recomendadas

• Medidas de Curto Prazo

- Criação do "Parque Linear Várzeas do Atibaia", objetivando:
 - preservação das várzeas remanescentes;
 - manutenção do canal natural, incluindo melhorias;
 - controle de enchentes regionais;
 - turismo, lazer e recreação, educação ambiental;
 - proteção adequada das áreas de ocupação permitida.



Atos do Poder Executivo

Medidas Recomendadas

- **Implantação do Parque Ações Recomendadas**

- Definição do Perímetro e Inventários Ambientais da Área do Parque
- Marco Legal e Institucional: projetos de leis específicas, convênios, licenciamentos;
- Estudos e Projetos Ambientais, Arquitetônicos e de Engenharia;
- Definição das atividades permitidas no parque;
- Congelamento Imediato da Ocupação Urbana no Interior da Área do Parque;
- Projetos Básicos das obras de proteção (polders, acessos, drenagem).



Atos do Poder Executivo

Medidas Recomendadas

3. Exemplo – Várzea do Tietê



Atos do Poder Executivo



Medidas Recomendadas

• Ações Estruturais Previstas

- Limpeza e desassoreamento da calha do rio no trecho entre a cidade e a represa da Usina Atibaia.
- Ampliação da seção da calha do rio, no mesmo trecho, para melhorar o escoamento no trecho da cidade, mantendo os meandros do rio.
- Construção de diques e sistemas de bombeamento (Polders).
- Parque Linear Várzeas do Atibaia -
Equipamentos, Gradil, Paisagismo, Reflorestamento.

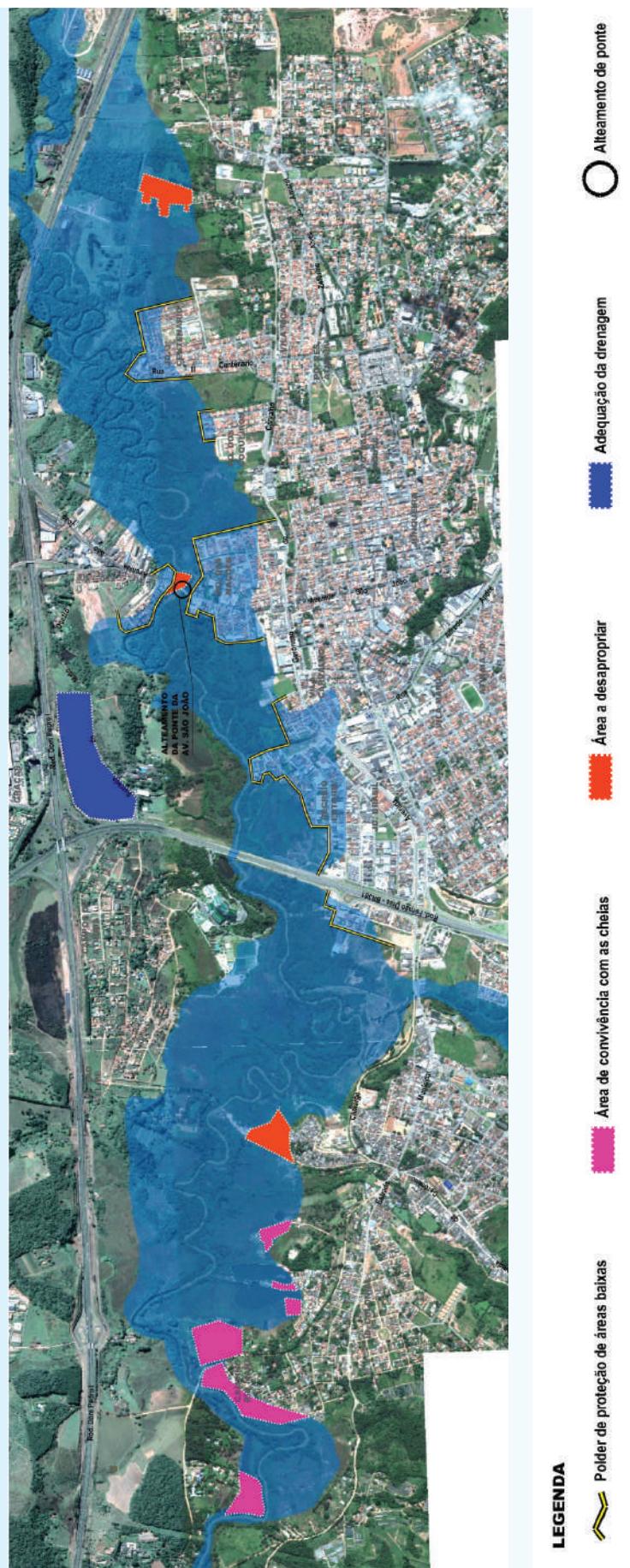


Atos do Poder Executivo



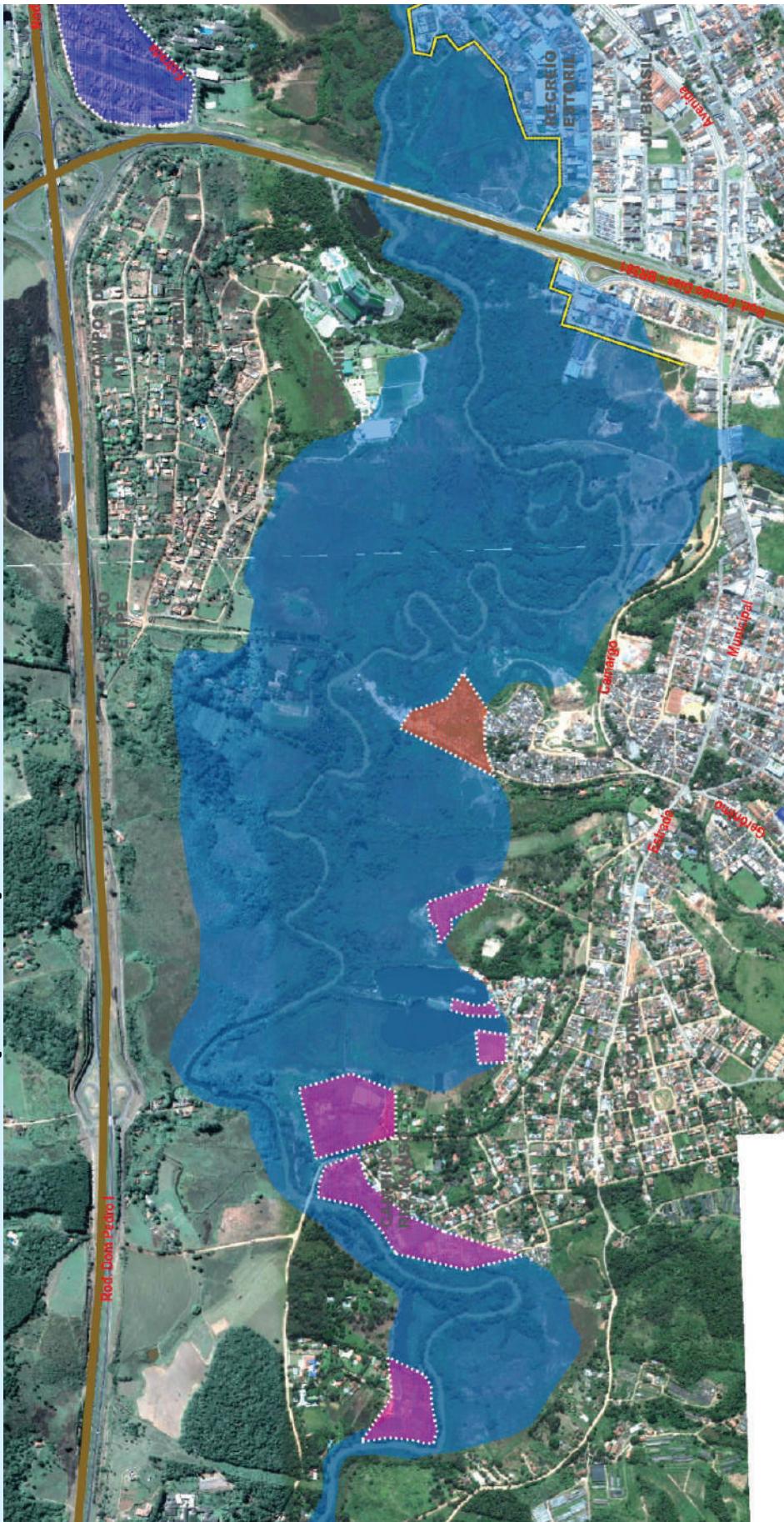
Medidas Recomendadas

1. Planta Geral



Medidas Recomendadas

1. Planta Geral (Parte 1)



LEGENDA

Polder de Protecção de áreas baixas

Área de convivência com as cheias

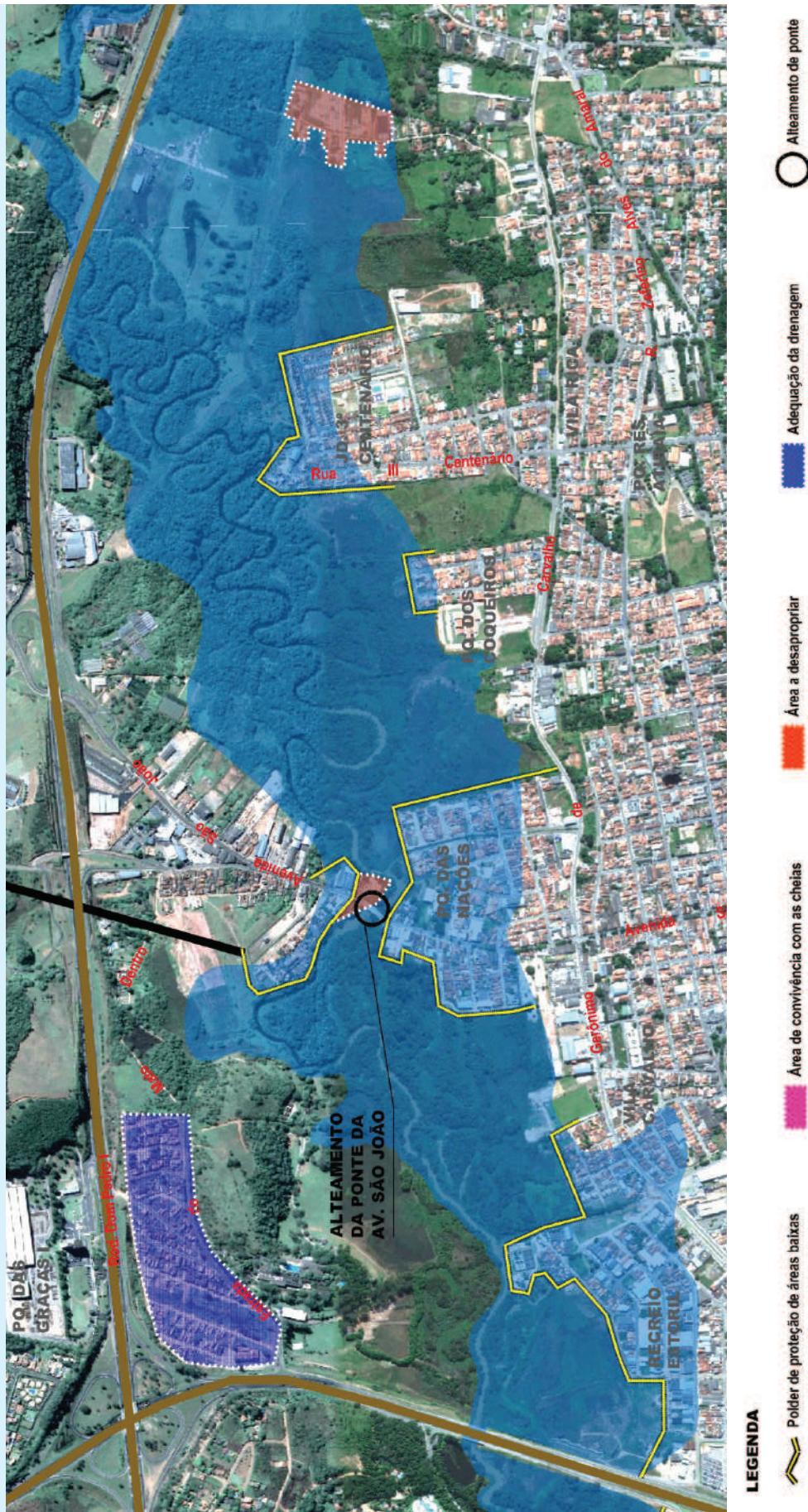
Adequação da drenagem

O Alastramento de ponte

Assinado por 1 pessoa: CLAUDIO PEIXOTO DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://atibaia.1doc.com.br/verificacao/F9B0-71ED-FBFF-9C9D> e informe o código F9B0-71ED-FBFF-9C9D

Medidas Recomendadas

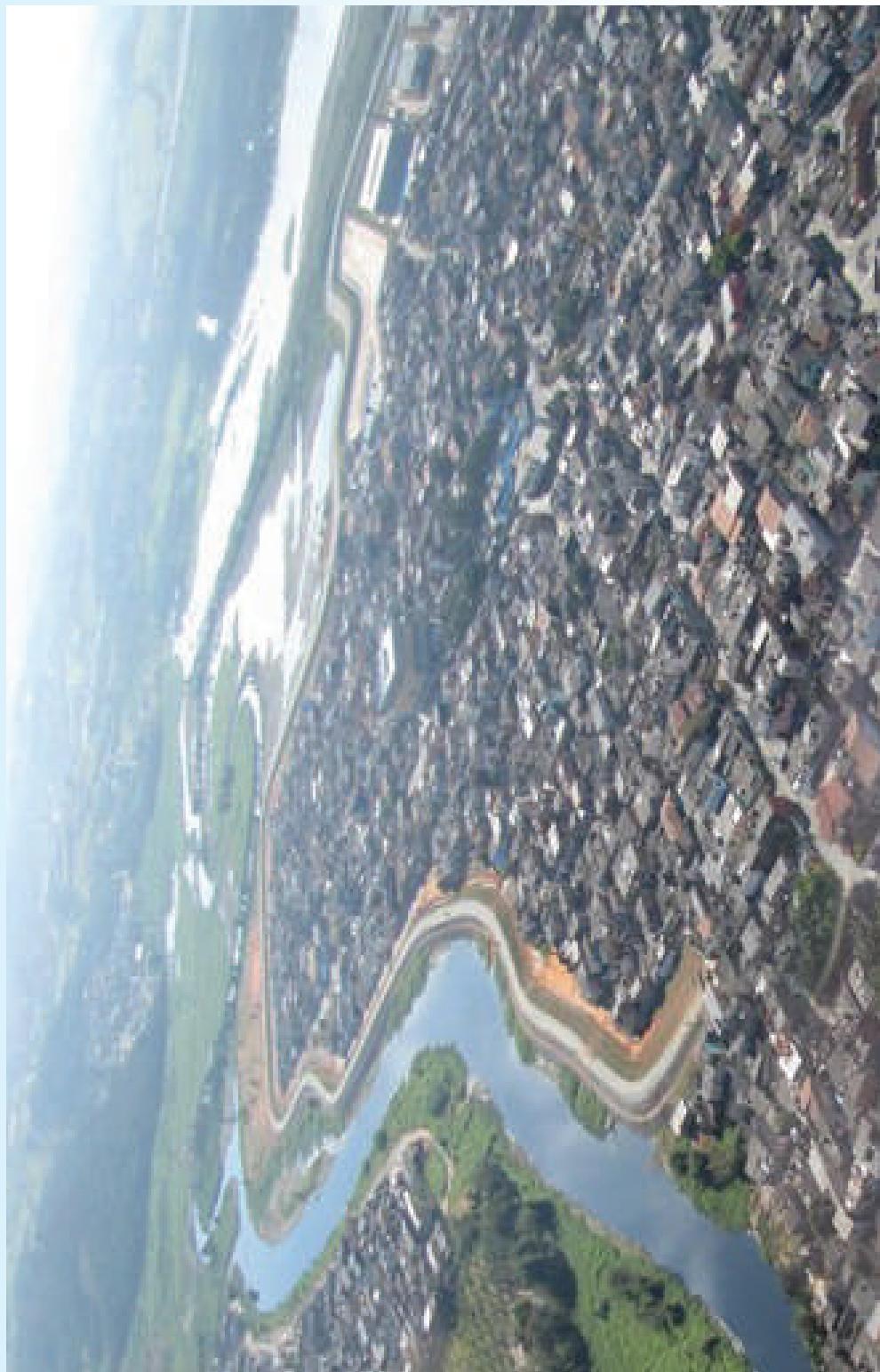
2. Planta Geral (Parte 2)



Atos do Poder Executivo

Medidas Recomendadas

- Polderização das áreas baixas vulneráveis



Atos do Poder Executivo



Medidas Recomendadas

- Adequação da calha do rio Atibaia



Atos do Poder Executivo



Medidas Recomendadas

- Adequação da Travessia sob a Rodovia Fernão Dias



Atos do Poder Executivo



Medidas Recomendadas

- Alteamento da Ponte da Av. São João



Atos do Poder Executivo

Medidas Recomendadas

- Adequação do vertedouro da PCH Atibaia



Atos do Poder Executivo



Estimativa Preliminar de Custos

Polder

R\$ 17.000.000,00 por km de extensão de pôlder

Extensão Prevista: 5.500 m

Custo: R\$ 93,5 milhões

Desapropriações

Área Estimada: 75.000 m²

Áreas Não construídas: R\$ 90,00/m² de terreno.

Áreas Construídas: de R\$ 1.500,00 a 2.500,00/m²

Custo Estimado: 22 milhões

Desassoreamento da Calha

Extensão: 20 Km

R\$ 30,00/m³

Volume Estimado: 250.000 m³

Custo Estimado: 7,5 milhões



Atos do Poder Executivo



Estimativa Preliminar de Custos

Parque linear

Área Estimada: 922 ha

Perímetro: 54 km

Custo Estimado: 15 milhões

Alteamento da Ponte da Av. São João

Custo Estimado: R\$ 2 milhões

Adequação do Vertedouro da PCH

Custo Estimado: R\$ 5 milhões



Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

1

ANEXO XV

I - ABRIGOS DE GÁS: Estruturas externas às edificações destinadas à acomodação e abrigo de botijões de gás dentro dos limites do lote, de acordo com as diretrizes dos órgãos responsáveis pela segurança das edificações, podendo ocupar os recuos obrigatórios, sendo vedada a sua construção em áreas públicas.

II - ÁGUAS SERVIDAS: São as águas criadas ou originadas de efluentes produzidos e provenientes de atividades humanas, podem ter origem doméstica, comercial, industrial ou qualquer outra e devem ser descartadas de maneira regular no meio ambiente ou nas infraestruturas urbanas próprias ou sistemas de tratamento regulamentados.

III - ALINHAMENTO ou TESTADA: Limite divisório entre o terreno e o logradouro público.

IV - ALTURA DA EDIFICAÇÃO: a) em terrenos planos e em aclives: medida encontrada entre o piso do pavimento térreo até a laje do último pavimento, em terrenos planos ou em acente, excluindo caixa d'água, barrilete e casa de máquinas. b) em terrenos em declive: medida obtida a partir do ponto médio da testada do lote até a laje do último pavimento, excluindo caixa d'água, barriletes e casa de máquinas. Para aplicação dos recuos laterais e de fundos deverá ser considerada a maior altura da construção.

V - ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO: Instrumento jurídico de autorização e controle prévio da localização e exercício de uma atividade. Tem natureza de autorização precária e revogável sem direito à indenização.

VI - ALVARÁ DE LICENÇA: Instrumento jurídico de autorização e controle prévio da execução de um empreendimento. Tem presunção de efetividade, pois destina-se a reconhecer e consubstanciar um direito do requerente.

VII - ANEXOS DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL: Edificações secundárias que complementam a edificação principal situada em um terreno com possibilidade de acesso externamente à edificação principal e contíguas a esta., tais como, mas não só: churrasqueiras, áreas de lazer, garagens, Devem respeitar os recuos obrigatórios exigidos pela legislação, com exceção das garagens que poderão ocupar os recuos se assim as normas pertinentes permitirem.

VIII - APARTAMENTO: Unidade autônoma de uma edificação destinada a uso residencial permanente em edificação residencial multifamiliar ou de uso misto, com acesso independente através de área de circulação comum.

IX - ÁREA CONSTRUÍDA (Ac): Somatória das áreas cobertas de todas as edificações existentes ou previstas em um terreno e com possibilidade de instalação e exercício de atividades, considerando-se as dimensões da face externa das paredes e/ou pilares, arredondadas para até duas casas decimais. As piscinas (exceto as pré-fabricadas), sacadas e áreas cobertas, coberturas leves (exceto toldos e sombrites), varandas e quaisquer compartimentos com pé-direito maior do que 2,30m (dois metros e trinta centímetros) são computadas como área construída devendo, nesses em todos os casos, obedecer aos recuos obrigatórios.

X - ÁREA DE INSTALAÇÃO (AI): Área utilizada por empreendimentos e atividades que fazem uso extensivo de tubulações, tanques, turbinas, chaminés e outros dispositivos de exaustão, casas de máquina e cabines de energia e estruturas instaladas diretamente sobre o terreno. As instalações poderão ser posicionadas sobre os recuos mínimos obrigatórios desde que comprovada exigência técnica de concessionárias e órgãos reguladores.

XI - ÁREA DE USO COMUM: Área edificada ou não de uso compartilhado pelos proprietários das unidades imobiliárias autônomas de um empreendimento de edificação em condomínio.

XII - ÁREA ou FAIXA NON AEDIFICANDI: Área destinada a cumprir outras funções de interesse coletivo por determinação de planos ou normas urbanísticas e ambientais, podendo situar-se em terrenos privados ou em áreas de domínio público. Tais áreas não podem ser destinadas a qualquer tipo de edificação ou instalação, inclusive em seu espaço aéreo ou subterrâneo. Os projetos devem obedecer a todas as faixas non aedificandi estabelecidas por órgãos municipais, estaduais ou federais. Os recuos mínimos obrigatórios determinados por esta lei complementar não compõem as faixas non aedificandi.

XIII - ÁREA OCUPADA (Ao): Projeção ortogonal da área construída de todas as edificações existentes em um terreno.

XIV - ÁREA PERMEÁVEL: Parte da área de um terreno na qual não ocorre a cobertura do solo por edificação, ou por revestimento com material que impeça a livre absorção das águas pluviais, inclusive construções no subsolo, podendo ser imposta por norma legal.

XV - ÁREAS ALAGADIÇAS: Áreas sem drenagem natural sujeitas a inundações periódicas independentemente da ocorrência de períodos de seca. A característica alagável pode ser tanto natural da área ou resultado de ações antrópicas.

XVI - ÁREAS DE IMPORTÂNCIA ESTRATÉGICA PARA O ABASTECIMENTO PÚBLICO MUNICIPAL DE ÁGUA: Propriedades localizadas a montante dos locais de captação das sub-bacias de abastecimento público de água no município, conforme Anexo VII do Plano Diretor (Lei Complementar nº 905 de 14 de julho de 2023) e demais leis e documentos técnicos específicos existentes e que possam vir a existir.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

2

XVII - ÁREAS INSTITUCIONAIS: áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e equipamentos comunitários.

XVIII - ÁREAS PÚBLICAS: Áreas de domínio público, de uso comum do povo. São áreas destinadas à circulação (Sistema Viário), à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (Áreas Institucionais) e espaços livres de uso público (Áreas Verdes e Sistemas de Lazer).

XIX - ÁREAS SUJEITAS A RISCOS: Propriedades localizadas em áreas suscetíveis a movimentos gravitacionais de massa e inundação, conforme Anexo IX do Plano Diretor (Lei Complementar nº 905 de 14 de julho de 2023) e demais leis e documentos técnicos específicos existentes e que possam vir a existir.

XX - ÁREAS VERDES: áreas com restrição de uso, com prioridade à manutenção e/ou restauração da vegetação com espécies nativas e uso monitorado para visitação e pesquisa de fauna e flora e, a depender da situação, podem constituir em: áreas de reserva legal, áreas de preservação permanente e áreas florestais com restrições legais.

XXI - ÁREAS / SISTEMAS DE LAZER: áreas destinadas ao uso público com percentuais legais urbanísticos distintos das áreas verdes que podem ter usos diversos, tais como, mas não só: praças, áreas permeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica; ficando vedadas as incorporações de faixas non aedificandi sob linhas de alta-tensão, ao longo de faixas de rodovias e ferrovias.

XXII – ART (Anotação de Responsabilidade Técnica - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia/CREA) / RRT (Registro de Responsabilidade Técnica - Conselho de Arquitetura e Urbanismo/CAU) / TRT (Termo de Responsabilidade Técnica - Conselho Federal de Técnicos Industriais): são documentos que comprovam que projetos, obras ou serviços técnicos de engenharia, arquitetura e urbanismo estão vinculados a um responsável devidamente habilitado para a função declarada e com situação regular perante o seu conselho profissional para realizar tais atividades.

XXIII - "AS BUILT": Levantamento topográfico específico, integrante do procedimento fiscal de execução de obras, inclusive as de movimentação de solo que, amarrado ao mesmo sistema tridimensional de referência espacial adotado no projeto de uma construção e utilizando instrumentalmente todos os processos adequados ao rigor exigido pelo procedimento fiscal, realiza o acompanhamento da obra, passo a passo, até a sua conclusão. Projeto que demonstra a execução real de uma obra.

XXIV - ATENDIMENTO BÁSICO À ACESSIBILIDADE: itens imprescindíveis às edificações de uso público ou coletivo, que atendam às normas vigentes pertinentes que deverão ser verificados nos projetos para atendimento à acessibilidade, sendo obrigatória a observância de: rotas acessíveis (desníveis, largura de portas, largura de corredores, espaços de retorno na circulação, soluções para circulação vertical, escadas, circulação coletiva acessível), sanitários acessíveis e vagas de veículos para pessoas com deficiência.

XXV - ATESTADO: Documento destinado a registrar a comprovação de um fato, situação ou circunstância por autoridade ou profissional competente.

XXVI - ATIVIDADE: É toda ação ou manifestação humana de iniciativa de agentes públicos ou particulares que demande o uso do suporte de estruturas físicas, permanentes ou temporárias, implantadas sobre o território municipal e que, de algum modo, qualifique de forma diferenciada ou modifique o meio ambiente.

XXVII - ATIVIDADE NÃO ESTABELECIDA: Atividade de prestação de serviço por empresa ou profissional autônomo exercida sem o suporte físico de um empreendimento específico. O endereço utilizado pelo profissional para fins de registro da sua atividade pode ser em qualquer zoneamento ou em um endereço residencial, mas nenhuma ação típica da atividade profissional que envolva a abertura de portas a empregados, fornecedores ou clientes poderá ser aí desenvolvida.

XXVIII - BALANÇO: Estruturas em balanço são aquelas em que uma ou mais extremidades não contam com apoio, estando engastadas ou fixadas pelo menos em um dos lados.

XXIX - BEIRAL: Prolongamento ou avanço da cobertura, independentemente de seu tipo, para além das paredes externas da edificação com intuito de proteção contra as intempéries ou como elemento arquitônico, não contemplando a utilização sobre sua estrutura. Não integram a área construída se sua dimensão não ultrapassar o limite de 1,00m (um metro) de largura.

XXX - BENS PÚBLICOS: São bens de titularidade da União, Estados e Municípios, necessários ao desempenho de funções públicas, submetidos a um regime jurídico de direito público.

XXXI - CAIXÃO PERDIDO: área não utilizável sob o pavimento de uma edificação configurado como alternativa para se evitar aterros. É composto de estruturas de sustentação e paredes, devendo obrigatoriamente respeitar a taxa de permeabilidade para o zoneamento. Essa área deverá ser totalmente isolada e inacessível de qualquer ponto do imóvel, não podendo nem mesmo ser utilizada como área técnica, depósito, casa de máquina, barrilete ou quaisquer outros

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

3

compartimentos que exijam o acesso a sua parte interna, tendo o perfil natural do terreno preservado, sem alterações por intervenções e terraplanagem. Se não for mantido o perfil natural do terreno ou outras condições aqui descritas, as áreas serão classificadas como pavimento e incluídas na área construída, devendo atender a todos os parâmetros construtivos (recuos, normas sanitárias, índices urbanísticos etc.).

XXXII - CANIL: Abrigo para alojamento de cães. Quando cobertos por estrutura com pé direito não superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), não será considerado no cômputo da área construída.

XXXIII - CANTEIRO DE OBRAS: Área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares e implantação de instalações temporárias necessárias à execução de obras de construção civil, tais como alojamento, escritório de campo, depósitos, estande de vendas e outros, podendo ser executado após a obtenção das licenças necessárias para a obra.

XXXIV - CASA: Edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade residencial unifamiliar.

XXXV - CASAS DE HÓSPEDES / CASEIRO: Edificações que complementam a edificação principal situada em um terreno, separadas da mesma, com a função de habitação temporária. Em áreas urbanas, não poderão ter área maior do que 70m² (setenta metros quadrados).

XXXVI - CERTIDÃO: Documento no qual se reproduzem os conteúdos de processos ou se certifica a autenticidade ou possibilidade de algo.

XXXVII - COBERTURA LEVE: Elemento construtivo de cobertura fixa ou retrátil, em material leve, independente da estrutura da edificação, podendo estar fixado a esta ou apoiado em estrutura própria, não engastado, com possibilidade de fácil remoção (ver também a definição de toldo). As coberturas leves executadas com elementos estruturais fixos serão consideradas na área construída. As coberturas de vagas de veículos em estruturas não engastadas e com material permeável na cobertura (tipo sombrites) poderão ser instalados sem inserção na área construída do imóvel.

XXXVIII - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA): Relação entre a área total construída de uma edificação, ou conjunto de edificações (Ac) e a área do terreno em que se situa (At): CA = Ac / At. A área construída no subsolo destinada a estacionamento, as piscinas e a área no pavimento térreo coberta, aberta e delimitada entre pilares (área de pilotis), qualquer que seja a sua destinação, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

XXXIX - COMPARTIMENTO: Cada uma das divisões internas da edificação.

XL - COMPARTIMENTO SANITÁRIO: Área destinada à instalação de equipamentos de uso sanitário. Classificam-se como: a) banheiros: caracterizado por instalação de: pia, vaso sanitário e chuveiro; b) lavabo: há instalação de pia e vaso sanitário, sem a presença de chuveiro e área para banho.

XLI - CONDOMÍNIO DE LOTES: Implantação em terrenos de partes designadas como lotes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos atendendo às disposições urbanísticas do Município. Definição e regime jurídico disciplinado em legislação federal.

XLII - CONDOMÍNIO EDILÍCIO: Conjunto de unidades imobiliárias prediais implantadas sobre um único terreno e com acesso autônomo para cada edificação, seja diretamente ou através de áreas comuns, podendo estar em uma ou mais edificações, verticalizadas ou não. Não serão permitidos no Município da Estância de Atibaia, condomínios edilícios exclusivamente residenciais compostos por unidades habitacionais sobrepostas, exceto edifício de apartamentos, onde o zoneamento permitir. Instituto disciplinado em legislação federal. Os condomínios edilícios no município de Atibaia que possuam características específicas, deverão atender às exigências urbanísticas inerentes e serão classificados como:

a) CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SIMPLES: Construção de 2 (duas) residências em um terreno, cada uma com acesso direto à via pública oficial e que não possua via particular de veículos ou pedestres para acesso ou circulação entre as unidades privativas.

b) CONDOMÍNIO URBANIZADO: Conjunto de edificações, verticalizadas ou não, que permite o com acesso de pedestres e veículos a cada uma delas a partir de vias internas ao terreno do empreendimento e exteriores às edificações por meio das quais se dá o acesso comum ao logradouro público.

c) CONDOMÍNIO VERTICALIZADO: Construção de apartamentos e/ou salas comerciais e de prestação de serviços em edifício(s) verticalizado(s), situado em um terreno e possua 2 (dois) ou mais pavimentos de unidades privativas, áreas comuns, estacionamento, e não possuam via particular externa de veículos ou pedestres para acesso ou circulação entre as unidades privativas.

d) CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E/OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS: Condomínios com ocupação exclusiva de unidades comerciais e/ou de prestação de serviços, podendo se classificar como Condomínio Urbanizado Comercial / de Prestação de Serviços ou como Condomínio Verticalizado Comercial / de Prestação de Serviços, a depender de suas características próprias e as modalidades previstas nesta lei complementar.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

4

XLIII - CONSTRUÇÃO ou OBRA: Execução de uma edificação ou de elementos arquitetônicos ou urbanísticos.

XLIV - CONSTRUÇÕES COMPLEMENTARES: Edificações que complementam a edificação principal situada em um terreno, sob a forma de edícula, churrasqueiras, casas de hóspedes e casas de caseiro, piscinas, quadras, garagens externas, guaritas, portarias, dentre outras edificações secundárias, separadas da edificação principal e com possibilidade de acesso externamente a esta. Devem respeitar os recuos exigidos pela legislação, exceto quadras, garagens externas, edículas, guaritas e portarias, que poderão ocupar os recuos, salvo se outras normas não permitirem. Vide desambiguação na definição de anexos da edificação principal.

XLV - CONSTRUÇÕES COMUNITÁRIAS: São construções de uso comum presentes em condomínios, que deverão ter, no mínimo, áreas de utilização por todos os condôminos com uso definido no projeto e áreas de apoio e serviço, para uso dos prestadores de serviço do condomínio, devendo possuir, ao menos, um depósito, um banheiro e uma sala de descanso.

XLVI - DESDOBRO: subdivisão do lote para formação de novos lotes, onde o terreno originário é proveniente de parcelamento do solo, exceto áreas remanescentes, tendo testada voltada para uma via pública existente, não incidindo as doações de áreas públicas nos termos da lei, atendendo-se, entretanto, às exigências administrativas pertinentes.

XLVII - DESMEMBRAMENTO: subdivisão de gleba para criação de novos lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XLVIII - DIVISA: é o limite da propriedade que a separa da propriedade contígua ou de logradouros públicos.

XLIX - EDÍCULA: Construção complementar à edificação principal situada no recuo de fundo, e, se permitido pelas normas pertinentes, nos recuos laterais, constituindo uma utilização independente da edificação principal. Deverá possuir dimensão máxima de 5,00m (cinco metros) a partir da divisa de fundo, obedecendo um recuo mínimo de 2,00m (dois metros) para construção principal e com altura no ponto mais alto da sua cobertura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) contados a partir do perfil de projeto do terreno, limitada a um pavimento térreo, não podendo ter qualquer tipo de utilização para atividades sobre sua cobertura, tais como terraços, varandas, solários, mirantes, depósitos e similares. Quando construída fora dos limites dos recuos obrigatórios poderá ser construída conforme as características da edificação principal.

L - EDIFICAÇÃO ou PRÉDIO: Construção de caráter permanente, acima ou abaixo da superfície de um terreno, composta de estruturas físicas que possibilitem o uso para instalação e o exercício de atividades. As novas edificações somente poderão ser construídas se autorizadas pela Prefeitura e deverão estar localizadas em terrenos que façam frente para logradouro público constante do cadastro de logradouros municipal.

LI - EDIFICAÇÃO COMERCIAL OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS: Edificações com objetivo de instalação ou o exercício de atividades comerciais e/ou de prestação de serviços ou atividade industriais em que o processo fabril seja efetuado por terceiros, isoladas ou em conjuntos de uso misto.

LII - ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS: Elementos construtivos que não possuem espaços utilizáveis para instalação ou o exercício de atividades, adicionados à edificação e que poderão ter a finalidade de alterar a linguagem estética da obra, podendo estar conectados a ela ou não. Não serão incluídos na área construída e tampouco necessitam respeitar os recuos obrigatórios, quaisquer elementos arquitetônicos de cobertura ou proteção, não poderão avançar mais do que 60cm (sessenta centímetros) sobre a via pública, preservando um pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sendo proibida a utilização de sua parte superior para acesso ou permanência.

LIII - ELEMENTOS ESTRUTURAIS: Elementos construtivos que têm função estrutural / de sustentação de edificações ou instalações, podendo ocupar os recuos exigidos pela legislação, desde que não sejam áreas não edificantes.

LIV - EMBARGO: Paralisação / impedimento de continuar uma obra ou atividade por imposição da fiscalização da Prefeitura ou outros órgãos públicos, por irregularidade na sua construção ou por oferecer risco à coletividade.

LV - EMPREENDIMENTO: Toda e qualquer ação ou conjunto de ações públicas ou privadas, obras ou atividades que se materializam em uma estrutura física, visando a qualquer objetivo, implicando modificação, divisão, delimitação e aproveitamento de qualquer parte de um imóvel.

LVI - EMPREENDIMENTOS URBANÍSTICOS: São os empreendimentos que resultem em urbanização da área a ser trabalhada, tais como desmembramentos, loteamentos, condomínios urbanizados, condomínio de lotes e distritos ou condomínios não residenciais, com abertura de vias públicas ou particulares e, eventualmente, doação de áreas públicas.

LVII - ENCOSTA: Espaços físicos situados entre os fundos de vales e os topo de cristas do terreno.

LVIII - ENCOSTA ÍNGREME: Encostas cuja inclinação seja maior do que 30% (trinta por cento).

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

5

LIX - ENCOSTA INSTÁVEL: Encostas que apresentem problemas de instabilidade de solo, conforme constatação de laudos técnicos do local emitidos pelos órgãos pertinentes e/ou apontadas no mapeamento de risco do município.

LX - EQUIPAMENTO: elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, integrando-se a esta e passível de montagem, desmontagem e transporte.

LXI - EQUIPAMENTOS URBANOS: Infraestruturas destinadas à prestação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial, limpeza pública, iluminação pública, infovias, energia elétrica, telecomunicações, serviço postal, transporte e sistema viário, gás canalizado, segurança pública e outros assemelhados necessários ao funcionamento da cidade.

LXII - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: São os bens públicos destinados à educação, cultura, saúde, recreação, esportes, atividades administrativas e outros assemelhados que contribuem para a manutenção e o desenvolvimento da vida urbana.

LXIII - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: São áreas compostas pelas Áreas Verdes e pelos Sistemas de Lazer, com percentuais distintos e não poderão ter sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos alterados, ressalvados os casos de interesse público.

LXIV - ESTACIONAMENTO: Espaço público ou privado destinado à parada ou abrigo de veículos, coberto ou não, constituído pelas áreas de vagas, áreas de circulação e eventualmente área de administração e controle.

LXV - ESTANDE DE VENDAS: Construção provisória com intuito de demonstração ao comprador de unidades em empreendimentos, como serão os espaços da construção projetada, em escala real, não sendo passível de licenciamento pela Prefeitura.

LXVI - FACE DE QUADRA: Indica a face (lado) da quadra entre duas esquinas para onde a testada do imóvel está voltada.

LXVII - FACHADAS ATIVAS: ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso direto entre a calçada e o estabelecimento à população, abrindo-se para o logradouro público.

LXVIII - FAIXA DE DOMÍNIO ou LARGURA DA VIA: Área total ocupada pela via pública, computados todos os seus elementos (leitos carroçáveis, calçadas, canteiros, vias marginais, ciclovias e outros elementos).

LXIX - FRENTE DO IMÓVEL: Área do imóvel onde se dá o acesso à edificação, face na qual deverá ser respeitado o recuo frontal principal, no caso de exigência legal, independentemente da frente constante no cadastro municipal e na matrícula do imóvel.

LXX - FOSSA ou FOSSA NEGRA: Solução ambientalmente reprovável e sujeita a sanção conforme a Lei Estadual 997/76. Trata de disposição de efluentes, somente, em poço sumidouro.

LXXI - FOSSA SÉPTICA: Solução tecnicamente e legalmente aceita, considerando a disposição dos efluentes, minimamente, em uma câmara de deposição de sólidos em poço séptico, seguida por um poço sumidouro. Trata de um sistema com duas unidades complementares, minimamente.

LXXII - FUNÇÃO AMBIENTAL DA PROPRIEDADE: Dinâmica do uso da propriedade urbana ou rural de forma a preservar e recuperar os bens e capacidades ambientais sob seu domínio, e de seu território por meio da preservação dos recursos hídricos, da paisagem, da estabilidade geológica, da biodiversidade, do fluxo gênico de fauna e flora, da proteção do solo, com o objetivo de assegurar o bem-estar das populações humanas. Por meio do uso ordenado e ecológico das propriedades, além da preservação ambiental de uma área restrita é promovida, há, além, a preservação do meio ambiente em sua totalidade.

LXXIII - FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: é a utilização da propriedade urbana ou rural em consonância com os interesses sociais de determinada coletividade. Ela impõe limites ao direito de propriedade para garantir que ele não prejudique o interesse público. Isso significa que uma propriedade rural ou urbana não deve atender apenas aos interesses de seu proprietário, mas também aos da sociedade. Descrita no inciso XXIII do artigo 5º da Constituição Federal de 1988.

LXXIV - GALPÃO ou BARRACÃO: É a edificação constituída por cobertura apoiada em paredes ou colunas, composta interiormente por espaço amplo e sem divisões, para fins industriais ou comerciais, cuja área é fechada parcial ou totalmente em seu perímetro.

LXXV - GARAGEM: Área coberta para guarda individual ou coletiva de veículos.

LXXVI - GLEBA: Terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

LXXVII - GUARITA: Construção complementar à edificação principal comumente situada no recuo frontal, destinada ao controle de acesso e vigilância de uma ou um conjunto de edificações, composta por espaço destinado às funções de

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

6

controle de acesso e vigilância e eventualmente espaços complementares destinados à copa e sanitários, sem que nela haja espaços destinados à permanência prolongada que não sejam funções de trabalho.

LXXVIII - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: Conjunto de duas ou mais unidades habitacionais integradas correspondendo a cada unidade uma fração ideal do terreno, área privativa e, em alguns casos, área comum.

LXXIX - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: Construção de uma única residência por terreno, autônoma, podendo as construções complementares serem incorporadas à mesma.

LXXX - HABITAÇÃO ou EDIFICAÇÃO SUSTENTÁVEL: Edificação cujos processos envolvidos consistem na redução e otimização do consumo de materiais e energia, na redução dos resíduos gerados, na preservação do ambiente natural e na melhoria da qualidade do ambiente construído, recomendando-se a mudança dos conceitos da arquitetura convencional na direção de projetos flexíveis com possibilidade de readequação para futuras mudanças de uso e atendimento de novas necessidades, reduzindo as demolições; a busca de soluções que potencializem o uso racional de energias renováveis; a gestão ecológica da água e resíduos; a redução do uso de materiais com alto impacto ambiental; a redução dos resíduos da construção para diminuir perdas e especificações que permitam a reutilização de materiais. A avaliação dos elementos a serem empregados nas construções sustentáveis, quando o local de sua implantação assim exigir, deverão ser analisados pelo órgão municipal gestor da preservação do meio ambiente no município.

LXXXI - INCOLUMIDADE: Estado ou condição em que o terreno ou edificação permanece livre de risco de alteração da sua situação natural.

LXXXII - ÍNDICE URBANÍSTICO: Expressão matemática de relações existentes entre áreas construídas, áreas ocupadas e áreas de terreno, que permite fixar ou avaliar as condições físicas de um determinado espaço urbano.

LXXXIII - INFRAESTRUTURA BÁSICA: Conjunto de instalações, equipamentos e serviços que servem aos lotes oriundos de parcelamento, composta pelas vias de circulação pavimentadas; sistemas de drenagem de águas pluviais, inclusive guias, sarjetas e caixas de retenção; calçadas com os passeios públicos pavimentados; rede de distribuição de energia elétrica; rede de iluminação pública; rede de abastecimento de água potável, inclusive captação, tratamento e reserva perante a inexistência de sistema público instalado; solução de esgotamento sanitário, inclusive coleta, afastamento e tratamento perante a inexistência de sistema público instalado; arborização e paisagismo em geral; sistema viário com os elementos de acessibilidade, sinalização viária, inclusive com a identificação dos logradouros públicos.

LXXXIV - INTERESSE PÚBLICO: produto de diferentes interesses de uma dada sociedade que exprime o melhor valor de desenvolvimento de um maior número possível de pessoas, sem desrespeitar direitos específicos e dinâmicas culturais de minorias.

LXXXV - JARDINS DE CHUVA: Intervenções de adaptação e resiliência climática com objetivo de amortecer impactos de acúmulo e escoamento pluvial, além de elevada sensação térmica, aumentando o sombreamento e evapotranspiração no meio urbano ou rural, podendo ser implantados em diferentes tipos de espaços públicos, como vagas de estacionamento, calçadas e rotatórias. Os jardins de chuva se constituem como áreas permeáveis abaixo do nível de calçamento, podendo contar com estratos de vegetação herbácea, arbustiva e arbórea.

LXXXVI - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO: Peça gráfica que demonstra o levantamento da situação do terreno, devendo conter todos os elementos pertinentes aos parâmetros físicos da área (dimensões, pontos de referência, curvas de nível, confrontantes, edificações, postes, muros, portões, etc.), bem como os elementos ambientais (matas, árvores isoladas, corpos d'água – rios, ribeirões, córregos, lagos, nascentes, etc.), demarcando a existência de faixas non aedificandi, recuos obrigatórios, áreas tombadas, áreas de preservação permanente, indicando a área ocupada por esses elementos, inclusive quando situados no terreno vizinho e sua abrangência incida sobre o terreno levantado, conforme a legislação vigente. Quando o imóvel não possuir corpos d'água e não possuir ou estiver inserido em qualquer tipo de área de preservação permanente, deverá ser indicado no levantamento.

LXXXVII - LOGRADOURO PÚBLICO: Espaço livre destinado à circulação pública de veículos e/ou de pedestres, reconhecido pela Municipalidade, tais como: ruas, travessas, becos, vielas, avenidas, praças, jardins, hortos, passeios, pontes e demais áreas destinadas ao uso e gozo da população.

LXXXVIII - LOTE: Terreno servido de infraestrutura cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

LXXXIX - LOTEAMENTO: Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de veículos e pessoas, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, incidindo as doações de áreas públicas, nos termos da lei e às exigências administrativas pertinentes.

XC - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: loteamento que, posteriormente à sua aprovação, a associação de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores, legalmente constituída, obteve autorização da Prefeitura

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

7

para, a título precário, utilização e manutenção de áreas públicas e das vias de circulação com fechamento total ou parcial das áreas exclusivamente residenciais por meio de cerca ou muro, no todo ou em parte do seu perímetro, conforme delimitadas em projeto específico, a ser submetido à aprovação da Prefeitura.

XCI - MANSARDA: Último andar de uma edificação, entre o telhado e o penúltimo pavimento, quando as janelas se projetam do telhado, geralmente com tetos inclinados.

XCII - MARQUISE: Cobertura em balanço afixada na edificação que se projeta para além do corpo da mesma sem apoio, e que não serve como base ou piso para a extensão de edificação no pavimento superior e não tenha acesso através de portas.

XCIII - MEZANINO: Pavimento intermediário entre dois pavimentos, que ocupa uma área menor do que o pavimento imediatamente abaixo, aberto e com visualização deste. Deve ser computado na área construída e no número de pavimentos de uma edificação.

XCIV - MOBILIÁRIO URBANO: Equipamentos que sirvam de suporte estarão permanência e circulação nos logradouros públicos, tais como elementos de iluminação e de rede elétrica, telefones públicos, lixeiras, postes de sinalização vertical e de semáforos, grades de separação, bancos, abrigos de embarque e desembarque, floreiras, gradis, painéis de publicidade e informação, quiosques, bancas de jornal, flores ou frutas, entre outros.

XCV - MOVIMENTAÇÃO DE SOLO: Conjunto de operações de escavações, carga, transporte, descarga, compactação e acabamento, executados com o objetivo de alterar o nível de um terreno de seu estado natural para uma nova configuração, com o intuito de implantação de obra, empreendimento ou atividade no local, devendo inclusive demonstrar se haverá supressão de vegetação nativa ou alteração de qualquer elemento natural do terreno.

XCVI - MURO DE ARRIMO: Muro com função de sustentação do terreno, independentemente da altura da sustentação e que, portanto, só tem acesso por um dos lados.

XCVII - MURO DE FECHAMENTO: Muro com função de fechamento nas divisas de um imóvel, devendo possuir, quando construídos, altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), ressalvadas as restrições convencionais estabelecidas nas normas dos loteamentos, contados do nível do piso acabado quando situado na divisa entre dois ou mais imóveis, sendo vedada a utilização de elementos translúcidos ou transparentes como fechamento a menos de 1,50m (um metro e meio) de afastamento das divisas com outro imóvel.

XCVIII - MURO DE VEDAÇÃO: Muro com função de vedação entre edificações ou áreas distintas de um imóvel.

XCIX - PARCELAMENTO DO SOLO: Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação providos de infraestrutura, podendo comportar ou não a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou o prolongamento, modificação ou ampliação de vias e logradouros.

C - PARKLET: Ampliação do passeio público, realizada por meio da implantação de plataforma sobre a área antes ocupada pelo leito carroçável da via pública, equipada com bancos, floreiras, mesas e cadeiras, guarda-sóis, aparelhos de exercícios físicos, paraciclos ou outros elementos de mobiliário, com função de recreação ou de manifestações artísticas.

CI - PASSIVO AMBIENTAL: A totalidade dos custos financeiros, econômicos e sociais decorrentes do acúmulo de danos ambientais causados por determinado empreendimento.

CII - PAVIMENTO ou ANDAR: Parte da edificação coberta ou descoberta, com possibilidade de instalação e o exercício de atividades, situada entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o último piso e a cobertura, se existente. No caso do último pavimento ser descoberto (terraço), o mesmo não será considerado para efeito do número de pavimentos, desde que atendidas as regras relativas à privacidade da vizinhança. Para o cálculo do número de pavimentos, deverá ser considerado a partir do piso do pavimento térreo para terrenos planos ou em acente e a partir do ponto médio das alturas das testadas do terreno para terrenos em declive, podendo ser adicionados até dois pavimentos abaixo do limite máximo da altura definida para a zona.

CIII - PAVIMENTO INFERIOR: Pavimento(s) situado(s) imediatamente abaixo do pavimento térreo, quando o volume deste pavimento situado sob o nível do perfil natural do terreno for menor do que 60% (sessenta por cento), devendo respeitar os recuos obrigatórios, sendo computado no cálculo do número de pavimentos.

CIV - PAVIMENTO TÉRREO: Pavimento único de uma edificação quando não existentes pavimentos abaixo ou acima deste. Quando em edificações com mais de um pavimento, usualmente por onde se dá o acesso à edificação, situado 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do perfil do terreno natural. As implantações de edificações escalonadas poderão ter mais de um pavimento térreo, desde que não haja interpolação entre os pavimentos térreos de níveis diferentes.

CV - PÉ-DIREITO: Altura livre de um pavimento ou andar de edifício cuja medição é feita do piso ao teto do respetivo pavimento.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

8

CVI - PERFIL DE PROJETO DO TERRENO: situação topográfica que reflete as variações de elevação propostas para intervenção sobre o perfil natural do terreno visando implantação de empreendimento ou atividade.

CVII - PERFIL NATURAL DO TERRENO: situação topográfica que reflete o nível natural do terreno, objeto do levantamento topográfico que serviu de base para a elaboração do projeto.

CVIII - PERFIL REAL DO TERRENO: situação topográfica que reflete o nível do terreno em que já houve intervenções de movimentação de solo, objeto do levantamento topográfico que serviu de base para a elaboração do projeto.

CIX - PERGOLADO: Elemento arquitetônico composto por vigas ou estruturas treliçadas intercaladas de espaços vazios, descoberta, apoiada em colunas ou em balanço, isolado ou vinculado à edificação, devendo respeitar os recuos obrigatórios.

CX - PESSOA COM DEFICIÊNCIA: Pessoa que possui limitação ou incapacidade para o desempenho de atividade e se enquadra nas categorias definidas em legislação específica vigente.

CXII - PESSOA COM MOBILIDADE REDUZIDA: Pessoa com dificuldade permanente ou temporária de movimentar-se, com redução efetiva de mobilidade, flexibilidade, coordenação motora e/ou percepção e que não se enquadra no conceito de pessoa com deficiência.

CXIII - PILOTIS: Os pilotis são um conjunto de colunas que sustentam uma obra e, ao mesmo tempo, deixam o pavimento térreo livre.

CXIII - PORÃO: Último pavimento abaixo da edificação, totalmente enterrado em relação ao perfil real do terreno, utilizável para atividades de baixa permanência como depósito, lavanderia, adega e áreas técnicas, com pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e área de ocupação máxima de 30% do pavimento imediatamente acima a este. O porão não será considerado no número de pavimentos da edificação, sendo, porém, incluído em sua área construída e índices urbanísticos.

CXIV - PROJETO DE EDIFICAÇÕES: Processo pelo qual uma obra é concebida, cujo resultado final é um conjunto de peças gráficas que traduzem os aspectos e especificações da futura edificação.

a) **PROJETO DE AMPLIAÇÃO ou ACRÉSCIMO DE ÁREA:** Representação gráfica para construção de novas obras em edificação existente averbada ou que possua atestado de conclusão de obra.

b) **PROJETO DE CONSERVAÇÃO:** Representação gráfica que demonstra intervenção de natureza preventiva para manutenção do imóvel regular, devidamente aprovado e com documentação de comprovação de conclusão de obra emitido pela Prefeitura, visando a preservação da situação de conservação em que se encontra, sem que previsão de obras em que seja necessário o acompanhamento de profissional habilitado, dispensando qualquer tipo de autorização da Prefeitura.

c) **PROJETO DE CONSTRUÇÃO:** Representação gráfica para construção de obras novas que demonstra o que se planeja executar.

d) **PROJETO DE RECONSTRUÇÃO:** Representação gráfica para recuperação e recomposição de uma edificação regular, com projeto aprovado ou documentação de comprovação de conclusão de obra emitido pela Prefeitura, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores e garantindo o direito adquirido das licenças expedidas.

e) **PROJETO DE REFORMA:** Representação gráfica para alteração da edificação em imóvel devidamente regularizado com projeto aprovado e documentação de comprovação de conclusão de obra emitido pela Prefeitura, e tem por finalidade a melhoria das condições de habitabilidade ou a alteração funcional total ou parcial de uma edificação, podendo haver necessidade de acompanhamento e responsabilidade técnica de profissional habilitado, no caso de obras que envolvam alteração estrutural ou riscos na sua execução.

f) **PROJETO DE REGULARIZAÇÃO:** Representação gráfica para regularização de edificações já construídas (levantadas e cobertas, independentemente de estarem acabadas) que atendam aos índices urbanísticos e outros parâmetros da legislação vigente, mas não obtiveram licença para sua edificação e/ou ocupação; podendo ser emitido o alvará de conclusão de obra junto da aprovação no caso de acabadas.

g) **PROJETO DE RESTAURAÇÃO:** Representação gráfica para intervenção de natureza corretiva para reconstituição das características originárias do imóvel ou conjunto urbano tombado ou em tombamento, independentemente de sua situação, mediante a recuperação da estrutura afetada e dos elementos destruídos, danificados ou descaracterizados, ou ainda, o expurgo de elementos estranhos ao bem a ser preservado.

h) **PROJETO DE SUBSTITUIÇÃO:** Título dado a um projeto quando há necessidade de substituição de um projeto anteriormente aprovado, dentro do prazo de validade e que não possua emissão anterior de documento de conclusão de

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

9

obra e/ou averbação da construção na matrícula do imóvel. Não estará sujeito à cobrança integral das taxas pertinentes quando se tratar do mesmo proprietário, possuidor ou compromissário do projeto aprovado anteriormente ou quando não houver modificação do projeto já licenciado.

i) PROJETO COMPLETO: Projeto arquitetônico e/ou urbanístico, total ou parcial, com todos os detalhes pertinentes ao empreendimento.

j) PROJETO SIMPLIFICADO: Projeto arquitetônico cuja representação é simplificada para destacar a sua relação urbanística com a cidade, considerando a responsabilidade dos profissionais responsáveis técnicos no cumprimento dos pormenores da legislação.

CXV - PROJETO DE LOTEAMENTO: Processo pelo qual um loteamento é concebido, cujo resultado final é um conjunto de peças gráficas que traduzem os aspectos e especificações do futuro parcelamento do solo com abertura de vias públicas. O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas vigentes e deverá representar todos os elementos de urbanização propostos, com delimitação dos lotes e áreas públicas a serem criados, com todos os detalhes pertinentes. Para aprovação do loteamento, seu projeto deverá possuir chancela de anuência dos órgãos estaduais e federais competentes.

CXVI - PROPRIETÁRIO ou POSSUIDOR ou COMPROMISSÁRIO COMPRADOR: Aquele que é o titular do domínio, tem o direito de posse do imóvel e/ou responde pelo mesmo, independentemente do registro na matrícula do imóvel.

CXVII - QUADRA: área resultante de um loteamento, constituída por agrupamento de lotes e limitada por vias de circulação de veículos, podendo ter como limites as divisas do loteamento.

CXVIII - QUADROS DE PROJETO: Partes do selo do projeto ou quadros complementares destinados a reunir informações diversas sobre o projeto pretendido.

CXIX - RECUO ou AFASTAMENTO: Distância medida perpendicularmente entre o limite externo da projeção da edificação sobre o plano horizontal e a divisa do terreno, classificados em

a) recuo frontal – medido em relação ao alinhamento ou aos alinhamentos, quando se tratar de terreno lindinho a mais de um logradouro público;

b) recuo de fundos – medido em relação à divisa de fundo do terreno;

c) recuos laterais – medidos em relação às divisas laterais dos terrenos.

CXX - REPARO: Obra ou serviço destinados à manutenção de um edifício sem implicar em: mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração dos índices urbanísticos, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação. As obras ou serviços resultantes dos reparos não podem apresentar riscos aos usuários e/ou à vizinhança, nem ao entorno da edificação a ser reparada. As obras ou serviços de reparo não estão sujeitas a qualquer licença municipal e a critério da Prefeitura, mas, a depender do caso, poderá ser exigido o acompanhamento de responsável técnico.

CXXI - SACADA: Plataforma suspensa e saliente das paredes do edifício, coberta ou não, com acesso por uma porta, podendo estar em balanço ou não, devendo respeitar os recuos exigidos pela lei e ser computada na área construída caso esteja coberta.

CXXII - SALÃO: É a edificação comercial ou de prestação de serviços constituída por cobertura apoiada em paredes, protegida por forro ou laje, composta interiormente por espaço amplo cuja área é fechada totalmente em seu perímetro.

CXXIII - SALIÊNCIA: Elemento arquitetônico proeminente, sem possibilidade de utilização, engastado ou apostado em edificação ou muro, não sendo necessário a inclusão do elemento para o atendimento dos recuos.

CXXIV - SELO DO PROJETO: Campo gráfico da folha do projeto (no formato A4) destinado a reunir as informações básicas e documentais do projeto o qual deverá estar situado na parte superior da folha após sua dobragem.

CXXV - SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA (SAA): Conjunto de diversas unidades de abastecimento de água que unidas possibilitam a funcionalidade plena do sistema.

CXXVI - SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (SES): Conjunto de diversas unidades tratamento de esgoto que unidas possibilitam a funcionalidade plena do sistema.

CXXVII - SOLEIRA NEGATIVA: É a condição hidráulica caracterizada pela diferença de cotas entre a rede hidráulica do imóvel e a rede hidráulica pública, onde a primeira possui cota altimétrica inferior à segunda.

CXXVIII - SOLO INSTÁVEL: Tipo de solo cuja resistência e característica apresentam-se com pouca resistência mecânica às ações das intempéries ou às intervenções construtivas, com risco de deslizamento, solapamento ou erosão.

Atos do Poder Executivo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA Estado de São Paulo

10

CXXIX - SÓTÃO ou ÁTICO: é o último pavimento de uma edificação, normalmente projetado nos espaços aproveitáveis dos desniveis do telhado. Para sua utilização, deverá ter pé-direito conforme determinado por esta lei complementar e não ter área de ocupação maior do que 30% da área de ocupação do pavimento imediatamente abaixo a este, não podendo ultrapassar a área de 16m². O sótão não será considerado no número de pavimentos da edificação, sendo, porém, incluído em sua área construída e índices urbanísticos.

CXXX - SUBSOLO: Pavimento(s) situado(s) imediatamente abaixo do pavimento térreo, inferior ou de outro subsolo, em que o volume deste pavimento sob o nível do perfil natural do terreno for maior ou igual a 60% (sessenta por cento). Não será considerado para efeito do cálculo do no número de pavimentos da edificação.

CXXXI - TAPUME: Vedaçao provisória que separa um terreno ou uma obra do logradouro público.

CXXXII - TAXA DE OCUPAÇÃO (TO): Relação entre área ocupada (Ao) e área do terreno em que se situa (At): TO = Ao / At. Não inclui as áreas de instalação e áreas descobertas exteriores à edificação, ainda que pavimentadas, inclusive piscinas e pergolados. A área construída que esteja situada sob o nível natural do terreno, desde que não utilizada para habitação ou uso prolongado, não será computada no cálculo da taxa de ocupação, conforme as regras estipuladas para os subsolos.

CXXXIII - TAXA DE PERMEABILIDADE (TP): Relação entre Área Permeável (Ap) e Área Total (At) do terreno: TP = Ap / At.

CXXXIV - TERRAÇO: Recinto aberto, descoberto e pavimentado, localizado em qualquer nível da edificação, separado da área externa por diferença de nível de piso e comumente com guarda-corpo, possuindo acesso pela parte interna da edificação, com a finalidade de ambiente de estar a céu aberto, devendo respeitar as legislações concorrentes ou supervenientes. No caso de se estenderem até a divisa com confrontantes particulares, deverão possuir barreiras fixas no limite permitido pelas legislações concorrentes ou supervenientes.

CXXXV - TERRENO: porção de terras destinada a uma atividade. Classificam-se em:

a) GLEBA: área de terra não urbanizada que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos; e

b) LOTE ou ÁREA: unidade imobiliária destinada à edificação autônoma, resultante de parcelamento do solo que tem sua testada voltada para logradouro público, reconhecido ou projetado, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para o local em que se situe e disponham de infraestrutura urbana.

CXXXVI - TOLDO: Elemento construtivo de cobertura fixa ou retrátil, em material leve, independente da estrutura da edificação, fixado a esta, não engastado e totalmente em balanço, com possibilidade de fácil remoção (ver também definição de cobertura leve). Os toldos fixos na parte interna do imóvel não poderão exceder um metro medidos transversalmente.

CXXXVII - UNIDADE IMOBILIÁRIA: Imóvel ou parte de imóvel caracterizada por se constituir autonomamente como objeto de propriedade formalizada por escritura ou documento equivalente, sob a forma direta ou condominal.

CXXXVIII - UNIFICAÇÃO: reagrupamento de terrenos contíguos para constituição de terreno maior, sujeita a análise e aprovação da Prefeitura, desde que os terrenos sejam de propriedade da mesma pessoa.

CXXXIX - URBANIZAÇÃO: Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, podendo ocorrer por meio de criação de unidades imobiliárias ou por implantação de sistemas e instalações de infraestrutura.

CXL - UVRM: Expressão monetária denominada Unidade de Valor de Referência Municipal utilizada para referenciar os valores das multas, taxas, impostos e outros emolumentos municipais.

CXLI - VARANDA ou ALPENDRE: Recinto aberto, coberto e pavimentado separado da área externa por diferença de nível de piso e comumente com guarda-corpo localizado em qualquer nível da edificação, com acesso pela parte interna desta, devendo respeitar os recuos previstos em lei, devendo ser computada na área construída.

CXLII - VIA EXCLUSIVA DE PEDESTRES: Via de trânsito exclusivo de pedestres situada internamente às áreas públicas, bem como as vielas de pedestres, conforme definição do Plano de Mobilidade Urbana. Não estão inclusas nesta classificação as faixas livres ou passeios pertencentes às calçadas.

CXLIII - VOÇOROCA ou BOÇOROCA ou RAVINA: Fenômeno geológico que consiste na formação de grandes erosões causadas pelas intempéries em solos onde a vegetação é escassa e não consegue oferecer proteção.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F9B0-71ED-FBFF-9C9D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CLAUDIO PEIXOTO DA SILVA (CPF 106.XXX.XXX-83) em 23/05/2025 18:10:10 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://atibaia.1doc.com.br/verificacao/F9B0-71ED-FBFF-9C9D>