

## **RESOLUÇÃO N° 001/2012**

A Secretaria de Obras em atendimento às disposições que regulamentam o Zoneamento e o Parcelamento do Solo, mais as Leis Municipais que instituíram o Código de Obras e o Plano Diretor de Iperó, e em conformidade com o Decreto Estadual nº 12.348/78, com a Lei Estadual Sanitária nº 10.083/93, com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01, com objetivo de consolidar a Legislação existente, facilitar e orientar em especial as construções dos tipos: multifamiliar residencial, não residencial e mista,

### **RESOLVE**

**Art. 1º.** Estabelecer as diretrizes que têm como finalidades:

I - a ordenação, o disciplinamento e o controle das construções multifamiliar residencial, não residencial e misto, para evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes enquanto se aguarda a aprovação das leis de Zoneamento e Parcelamento do Solo;

II - a complementação e o detalhamento dos parâmetros para a ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor e demais Leis para as construções dos tipos multifamiliar residencial, não residencial e misto;

III - a fixação de regras para usos multifamiliar residencial, não residencial e misto.

### **DA DISCIPLINA DO USO DO SOLO**

**Art. 2º.** A disciplina do uso do solo tem como base o zoneamento instituído pelo Plano Diretor para as Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana.

**Parágrafo único.** Enquanto não forem regulamentadas, as Zonas Especiais obedecerão estritamente ao disposto para a Zona em que se situam, à exceção das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que obedecerão à legislação própria, conforme estabelecido no art. 32 do Plano Diretor, LC 17/06.

**Art. 3º.** As categorias de uso do solo previstas nesta resolução são:

I – residencial - destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II - não residencial - destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional;

III – misto - aquele constituído pelo uso residencial e não residencial na mesma edificação ou lote.

**Art. 4º.** O uso residencial divide-se nas seguintes tipologias:

I - unifamiliar, edificação destinada a apenas uma habitação no lote;

II - multifamiliar, tipologia destinada a mais de uma habitação no lote, subdividindo-se em:

a) multifamiliar de pequeno porte, com até 4 (quatro) residências no lote, que poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas;

b) multifamiliar do tipo vila, com mais de 4 (quatro) residências no lote, que poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra;

c) multifamiliar vertical, edificação com mais de uma residência sobreposta.

**§ 1º.** Residência multifamiliar de pequeno porte fica definida como sendo a que em cada unidade não ultrapassa **50,0 m<sup>2</sup>** de construção.

**§ 2º.** As tipologias multifamiliar vertical e vila poderão estar reunidas num mesmo condomínio, valendo-se dos parâmetros do multifamiliar vertical.

**Art. 5º.** Na tipologia multifamiliar vertical será admitido o uso não residencial não incômodo, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

**Art. 6º.** Fica permitida a redução de um dos recuos de frente para 2,00m (dois metros) nos lotes de esquina se o uso for:

I - residencial unifamiliar;

II – residencial multifamiliar de pequeno porte;

III - não residencial ou misto, desde que o Coeficiente de Aproveitamento Básico não ultrapasse 2,0.

**Parágrafo Único.** Ficam vedados balanços sobre o recuo de 2,00m (dois metros).

## **CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO RESIDENCIAL**

### **Seção I Do Uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar de Pequeno Porte**

**Art. 7º.** Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte conforme o Anexo–I desta resolução e da Lei de Zoneamento.

**Parágrafo único** – Não será computada na Taxa de Ocupação e no Coeficiente de Aproveitamento as caixas de escada e de elevador, bem como a cobertura da mesma, limitada à sua área, no número de pavimentos.

**Art. 8º.** As garagens serão consideradas como pavimento, porém sua área não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e na Taxa de Ocupação, quando estiverem localizadas no subsolo ou no térreo.

**Art. 9º.** Nos usos residenciais unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte serão admitidos abrigos desmontáveis para autos no recuo frontal, os quais não serão computados nos cálculos de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.

### **Seção II Dos Usos Residencial Multifamiliar Vertical e Multifamiliar do Tipo Vila**

**Art. 10.** O uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e vila somente poderá ser implantado em lotes ou gleba com área igual ou inferior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Art. 11.** Deverá ser objeto de reserva e doação para uso público parte do total da área do terreno nas mesmas porcentagens que regem as normas de loteamentos da Lei de Parcelamento do Solo.

**§ 1º.** Serão dispensados da reserva os lotes com áreas menores que 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

§ 2º. Nos lotes com área entre 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) a reserva poderá ser:

I - substituída pela edificação de equipamento público ou por área em valor equivalente, às expensas do interessado, feita em imóvel localizado no entorno

§ 3º. As alternativas a que se refere o parágrafo anterior serão adotadas se houver solicitação do interessado e anuência do Poder Público Municipal, após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade.

**Art. 12.** No uso residencial multifamiliar do tipo vila as garagens serão consideradas como pavimento, porém sua área não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento quando estiverem no subsolo ou no térreo.

**Parágrafo único.** As vagas de estacionamento, se limitadas a 10,0m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), poderão estar em abrigos coletivos desmontáveis, que:

I - não computarão nos cálculos do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação;

II - deverão observar os recuos obrigatórios.

**Art. 13.** Serão computadas para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação as áreas de recreação, lazer ou serviço de uso coletivo, quando cobertas.

**Art. 14.** Os parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical estão definido conforme Anexo-I desta resolução e da Lei de Zoneamento.

**Art. 15.** São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento nas edificações com tipologia multifamiliar vertical:

I - área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa de escadas, elevadores e portaria, limitada a 30 % (trinta por cento) da área do pavimento;

II - a garagem, quando estiver localizada no pavimento subsolo, no térreo ou no 1º pavimento;

III - caixa d'água, barriletes, casa de máquinas, poço de elevador e caixa de escada.

§ 1º. O pavimento subsolo, quando aflorado em até 2m (dois metros) do ponto mais alto e 3m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, fica dispensado de todos os recuos, inclusive o de frente, e não será computado no número máximo de pavimentos permitidos acima do nível da rua.

§ 2º. Quando o pavimento térreo for utilizado para garagem, fica dispensado dos recuos laterais e de fundos.

§ 3º. Para se valer do disposto nos parágrafos anteriores, a edificação deverá cumprir as medidas mitigadoras definidas pelos órgãos técnicos da administração municipal.

## **CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO NÃO RESIDENCIAL**

**Art. 16.** O uso não residencial seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes do Anexo–I desta resolução e da Lei de Zoneamento.

**Parágrafo único.** Não será permitido abrigo de auto no recuo frontal para o uso não residencial.

**Art. 17.** O uso não residencial enquadrado como Não-incômodo ou Incômodo nível I, poderá, a critério do proprietário, valer-se do Coeficiente de Aproveitamento básico do uso residencial multifamiliar vertical da Zona.

## **CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO MISTO**

**Art. 18.** O uso misto seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes no Anexo–I desta resolução e da Lei de Zoneamento.

**Parágrafo único.** Não será permitido abrigo definitivo de auto no recuo frontal quando este for extensão do uso não residencial, mas será permitido para uso de estacionamento temporário de curta duração (15 minutos) e quando o recuo for superior a 5,0 metros.

**Art. 19.** Fica permitido o desdobro de glebas ou lotes, entendido como a divisão dos mesmos sem configurar modalidade de parcelamento do solo.

§ 1º. Para lotes ou glebas com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) não se exigirá a reserva e doação de áreas públicas, se o número de lotes resultantes for igual ou inferior a 3 (três).

§ 2º. Na situação descrita no parágrafo anterior, será anotado na certidão da licença urbanística e em cadastro do Município, para todos os lotes resultantes, a condição de impedimento de novos desdobros.

§ 3º. Os lotes resultantes de desdobro, nos termos do § 1º, poderão ser objeto de parcelamento nas condições definidas no Título V desta Resolução.

§ 4º. Em qualquer hipótese, o desdobro somente será permitido se os lotes resultantes apresentarem pelo menos uma divisa para logradouro público.

**Art. 22.** Fica permitido o englobamento, entendido como a junção de dois ou mais lotes resultando num único.

#### **Seção I**

#### **Do Alvará do Uso do Solo**

**Art. 21.** Toda nova construção ou reforma, com ou sem aumento de área, ou instalação de atividade depende da emissão de alvará da Prefeitura que dará permissão para o uso pretendido, de acordo com as disposições da Legislação vigente.

**Parágrafo único.** O uso residencial unifamiliar e o multifamiliar de pequeno porte exceatam-se das disposições caput.

### **TÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

#### **CAPITULO I**

#### **DOS ATOS ADMINISTRATIVOS**

#### **Seção I**

#### **Da Licença do Uso do Solo e da Construção**

**Art. 22.** Toda nova construção, ou reforma, com ou sem aumento de área, ou instalação de atividade depende da emissão de Licença e Aprovação que dará permissão para o uso pretendido, de acordo com as disposições da Legislação vigente.

## **Seção II**

### **Da Validade das Diretrizes e dos Alvarás**

**Art. 23.** As diretrizes de parcelamento do solo vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano após sua emissão, podendo ser revalidadas por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, mediante pedido feito com 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento das mesmas.

**Art. 24.** O Alvará de loteamento vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos após a sua emissão, podendo ser revalidadas por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, mediante pedido feito com 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento das mesmas.

**Art. 25.** O Alvará de desmembramento vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos após a sua emissão, podendo ser revalidadas por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, mediante pedido feito com 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento das mesmas.

**Art. 26.** As licenças de autorização de desdobramento e de englobamento terão validade de 1 (um) ano a partir de sua emissão.

## **Seção III**

### **Das Taxas**

**Art. 27.** As taxas de serviços serão recolhidas conforme estabelecido pela legislação vigente.

**Art. 28.** Os casos omissos desta Resolução, ou aqueles em que houver dúvidas sobre sua aplicação, serão resolvidos pelos órgãos municipais competentes.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Art. 29.** O uso não conforme terá que se adequar aos níveis de incomodidades exigidos para a zona em que estiver localizado, bem como aos horários de funcionamento.

§ 1º. Considera-se uso não conforme aquele autorizado pela legislação anterior e que não obedece aos parâmetros definidos no Plano Diretor.

§ 2º. O uso não conforme será tolerado, desde que sua existência regular seja comprovada anteriormente à data de publicação desta Resolução, mediante documento expedido pelo órgão competente da Prefeitura.

**Art. 30.** As edificações de uso não conforme não poderão ser ampliadas ou reformadas de modo a agravar a sua não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, suas instalações e equipamentos, bem como à segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros.

**Art. 31.** Os pedidos de Alvará de construção, de ampliação, de demolição e de regularização protocolados na Prefeitura Municipal até a data da publicação desta Resolução, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso, dentro dos prazos legais, poderão ser analisados integralmente de acordo com a legislação anterior, mas deverão obedecer aos níveis de incomodidade estabelecidos em lei.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ, EM 02 DE MAIO DE 2012.**

**Carolina Tavares Padovan Ghelardi**  
**Secretária de Obras**

Publicada nesta Secretaria, em 02 de maio de 2012.

**Joyce Helen Simão**  
**Secretária de Governo**