LEI Nº 5.788

ESTABELECE NORMAS TÉCNICAS ORDENADORAS DA ATIVIDADE DA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO COLETIVA DE INTERESSE SOCIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A **Câmara Municipal de Mogi Mirim** aprovou e o Prefeito Municipal **LUIS GUSTAVO ANTUNES STUPP** sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - Disposições Gerais

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas técnicas ordenadoras da atividade da construção de edifícios de habitação coletiva verticais, genuinamente destinados à habitação residencial de interesse social.

§ 1º A construção de tais habitações destina-se a atender às necessidades habitacionais e promover o desenvolvimento social das famílias, nas faixas de interesse social, com rendimento familiar de 0 (zero) até 3 (três) salários mínimos, e com rendimento familiar acima de 3 (três) até 6 (seis) salários mínimos.

§ 2º As unidades habitacionais em questão serão destinadas prioritariamente aos munícipes previamente cadastrados na Secretaria de Obras, Habitação e Serviços.

§ 3º Os empreendimentos que se enquadram na presente Lei serão permitidos em todo o perímetro urbano com exceção das zonas: Predominantemente Industrial, Núcleo Urbano Isolado da Cachoeira, Integração Urbana Rural e Zona de Expansão Urbana às margens da SP 340.

Art. 2º O objetivo desta Lei é o de aumentar a oferta de moradias, por meio do estímulo ao aproveitamento de terrenos em áreas dotadas, ou a serem dotadas de infraestrutura pelo empreendedor e da redução do custo de construção dos empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS).

Art. 3º Construção de Edifícios de Habitação Coletiva de Interesse Social (EHCIS) são aquelas que resultam em unidades habitacionais multifamiliares agrupadas verticalmente, destinadas à população específica e que sejam executadas segundo as condições definidas nesta Lei e no Plano Diretor Municipal, devidamente aprovados pela Administração Municipal e com o parecer do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 4º Fica estipulado o número máximo de 300 (trezentas) unidades habitacionais por empreendimento.

Cód. 7054

Art. 5° Não será permitida a implantação de Edifícios de Habitação Coletiva de Interesse Social (EHCIS), em glebas ou lotes que não estejam em situação regular com relação à legislação vigente.

Art. 6° Os Edifícios de Habitação Coletiva de Interesse Social (EHCIS) previstos nesta Lei serão aprovados, prioritariamente, em atendimento ao interesse social, nas áreas consolidadas urbanisticamente.

Art. 7° Todo e qualquer projeto de edifício enquadrado nas disposições desta Lei deverá, quando de sua apresentação à Prefeitura Municipal e ao SAAE, para fins de aprovação, ser acompanhado do Termo de Diretrizes, a ser fornecido pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim.

§ 1° O projeto do edifício aludido no "caput" será composto das seguintes unidades:

I - projeto estrutural;

II - projeto de instalações elétricas;

III – sistema de aquecimento solar de água;

IV - projeto de instalações hidráulicas;

V – projeto de captação e reuso de águas pluviais;

VI - projeto do sistema de prevenção e combate a incêndio;

VII - matrícula atualizada do imóvel;

VIII – estudo de impacto de vizinhança;

IX – estudo de polos geradores de tráfego.

§ 2° Com base no estudo de impacto de vizinhança e no estudo de polo gerador de tráfego, o município poderá exigir do empreendedor obras de infraestrutura urbana no local.

§ 3° De acordo com o estudo de impacto de vizinhança, o Município também poderá exigir do empreendedor obras que viabilizem o melhor acesso aos serviços públicos básicos de saúde, educação e transporte coletivo.

Art. 8° As imposições urbanísticas, de caráter específico correspondem a cinco naturezas de indicadores ou índices: de ocupação de terreno, de aproveitamento do terreno, recuos frontais, laterais e de fundo, densidade bruta e altura dos edifícios.

§ 1º Entende-se por índice de ocupação de terreno a porcentagem obtida da relação entre a projeção horizontal da área coberta do edifício e a área total do terreno.

§ 2º Entende-se por índice de aproveitamento do terreno a porcentagem obtida da relação entre a área total construída e a área total do terreno.

§ 3º Entende-se por recuo frontal a distância entre o alinhamento existente, ou do projeto para alargamento ou retificação do alinhamento da via pública, e o plano vertical da construção, no pavimento térreo.

§ 4º Entende-se por recuos laterais e de fundo, as distâncias entre o plano vertical mais proeminente da construção e as divisas laterais e de fundo, respectivamente, do terreno. Em caso de divisa caracterizar uma linha quebrada, inclinada em relação a testada ou irregular, adotar-se-á restrição do recuo tomando-se como base a distância menor entre a divisa e o plano vertical da construção que lhe for correspondente e mais próximo.

§ 5º Entende-se por densidade demográfica bruta, a relação entre o número de pessoas que constituem a população da quadra ou quadras do entorno onde esta situado o edifício, e a áreas totais da quadra ou quadras do entorno onde esta situado o edifício.

§ 6º Entende-se por altura do edifício a medida vertical compreendida entre o plano do pavimento térreo ou primeiro piso acima do nível do passeio frontal e o plano horizontal da cobertura do pavimento mais elevado. Não serão consideradas para este cálculo as massas de construções situadas no topo do edifício, relativas a caixas d'água, caixa de elevador, caixa de escadas e casa do zelador, desde que, em seu conjunto, as áreas de tais elementos não superem a metade da área do pavimento tipo. Para terrenos que não sejam planos, adota-se a cota média do terreno para o cálculo do gabarito.

§ 7º Relativamente à densidade bruta, será adotado o dado oficial do IBGE para a quadra ou quadras, a fim de verificar o seu enquadramento no limite demográfico ao projeto em questão.

Art. 9º Para os empreendimentos de que trata a presente Lei, as unidades habitacionais terão no mínimo 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados) e no máximo 60,00m² (sessenta metros quadrados).

Art. 10. Quanto ao dimensionamento dos cômodos, áreas de circulação, insolação, ventilação e iluminação deverá ser seguido o disposto no capítulo V do Código Sanitário do Estado de São Paulo quanto às Habitações de Interesse Social.

Art. 11. Nos empreendimentos multifamiliares agrupados verticalmente até 15% da área total a ser construída poderá ser utilizada para o uso não residencial, desde que implantado no térreo, obedecendo a recuo frontal de 4 (quatro) metros para vias locais e coletoras e 6 (seis) metros para vias arteriais e de trânsito rápido.

Art. 12. Será concedido isenção de 100% na incidência de ITBI, taxa de aprovação de projeto, habite-se, de ISS da construção, nas taxas de licenciamento e vistoria para empreendimentos na faixa de interesse social com rendimento familiar de 0 (zero) até 6 (seis) salários mínimos.

CAPÍTULO II – Dos Usos e Índices Técnicos

Art. 13. A construção de edifícios destinados a habitações coletivas de interesse social, quanto aos usos e índices técnicos deverão observar as seguintes restrições:

I – quanto aos usos:

a) no pavimento térreo, ou no mezanino (se existir), não serão admitidos apartamentos ou unidades residenciais, constituindo exceção apenas os edifícios de até 4 (quatro) pavimentos que não sejam dotados de elevador;

b) as vedações no pavimento térreo só se limitarão ao "hall" de entrada, caixa dos elevadores, caixa de escadas, compartilhamentos para medidores de força, despejo, dependências de caráter social para uso exclusivo dos moradores do prédio e banheiros;

c) o restante na área térrea fora da projeção dos limites do pavimento térreo deverá ser utilizado como jardins, equipamentos de lazer e garagem com cobertura leve;

d) os estacionamentos dos automóveis poderão ser efetuados em garagens subterrâneas, cujo pé-direito será, no mínimo, de 2,50m (dois metros e meio), obedecendo aos recuos específicos;

e) deverá ser garantida pelo menos uma vaga de garagem para automóvel de porte médio para cada unidade habitacional, e uma vaga de garagem para visitantes a cada 10 unidades habitacionais;

f) as garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

g) no caso de garagens no pavimento térreo se as coberturas e estrutura correspondente forem do tipo desmontável e leve, a área ocupada não entrará no calculo do índice de ocupação até um máximo de 20% da área total; porém, será considerada neste cálculo do índice de ocupação, se cobertura e estrutura forem fixos, em alvenaria ou concreto;

h) uma vez aprovado o projeto de construção, não será permitido qualquer desmembramento de parte do terreno, seja a que título for, mesmo de áreas consideradas excedentes as restrições desta Lei;

i) as áreas comuns do empreendimento deverão atender aos preceitos da acessibilidade, bem como deverá ser garantido ao menos 3% das unidades habitacionais acessíveis.

II – quanto aos índices de ocupação e de aproveitamento:

a) a taxa de ocupação máxima será de 60% (sessenta por cento);

b) o índice de aproveitamento máximo será de 3 (três);

c) pelo menos 14 % (quatorze por cento) do terreno deverá ser área livre, pelo menos 6% (seis por cento) deverá ser destinado ao sistema de lazer e o restante poderá ser destinado a garagens com estrutura removível e circulação.

III – quanto aos recuos mínimos:

a) o recuo frontal (Rf) será definido pela equação:

$Rf = \frac{H - L}{2}$, onde:

H – é a altura total do edifício compreendida entre o plano do pavimento térreo e o plano da cobertura do pavimento mais alto, não considerados os volumes das caixas de elevadores, escadas, água e casa do zelador, desde que tais volumes se enquadrem no disposto do parágrafo 6° do artigo 7°.

L – é a largura da via pública frontal à entrada principal do edifício, compreendendo leito de tráfego de veículos e passeios.

b) o recuo frontal mínimo será de 4,0 (quatro) metros na vias locais e coletoras e 6,00 (seis) metros nas vias arteriais e de trânsito rápido;

c) nos casos de terrenos situados em esquinas, o recuo mínimo para a via secundária será de 2,00 metros;

d) quando existir projeto de alargamento de via, o recuo frontal corresponde ao mínimo obrigatório, será contado a partir do alinhamento previsto no projeto ou da diretriz estabelecida pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim;

e) os recuos laterais e de fundo, serão correspondentes no mínimo a 1/5 (um quinto) da altura do edifício, para os casos relativos às faces que contenham apenas paredes "cegas", isto é sem aberturas ou com aberturas apenas em caixas de escada, banheiros, "closets", cozinhas ou áreas de serviço desde que, atendendo aos mínimos índices de insolação e ventilação, estabelecidos pela Lei Estadual, tenham seus vãos ou aberturas com peitoris situados acima de 1,50m (um metro e meio) do plano do piso correspondente. Em nenhum caso, porém, os recuos laterais e de fundo serão inferiores a 3,50 (três metros e meio) para os imóveis situados em terreno de meio de quadra;

f) para os casos de paredes que contenham janelas, terraços, portas, vãos iluminantes e de ventilação não enquadrados no subitem anterior, para quartos e salas de toda espécie, os recuos laterais e de fundo serão de 1/3 (um terço) da altura do edifício;

g) no caso de conjunto de edifícios, isto é, dois ou mais prédios de habitação coletiva situada na mesma gleba, os espaços compreendidos entre eles observarão as mesmas restrições contidas nos itens "e" e "f";

h) as garagens subterrâneas deverão respeitar os recuos frontais mínimos de 4 (quatro) metros para vias locais e coletoras e 6 (seis) metros para vias arteriais e de transito rápido e recuos laterais e de fundo mínimos de 5 (cinco) metros;

i) a partir do Estudo de Polos Geradores de Tráfego a Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana expedirá diretriz para a área de acomodação de veículos.

IV – quanto à densidade:

a) a densidade demográfica bruta será de 200 (duzentos) habitantes por hectare.

V – quanto às alturas:

a) gabarito: 12 pavimentos.

Art. 14. Para o estabelecimento da altura máxima do edifício, o índice L (Largura da via pública), compreendendo leito destinado a veículos e os passeios, não considerará existência eventual de calçadões, ou equivalente, praça, jardim ou quaisquer outras áreas que possam descaracterizar a largura do passeio ou dos passeios; neste caso, prevalecerá a largura média do passeio existente na mesma via publica, em trecho de rua normal.

Art. 15. As guaritas deverão respeitar os recuos mínimos de 4 (quatro) metros para vias locais e coletoras e 6 (seis) metros para vias arteriais e de transito rápido.

CAPÍTULO III – Das Disposições Finais

Art. 16. Para não serem computados como área construída os balanços deverão ter até 1,50 m (um metro e meio) de largura em relação à linha do perímetro do pavimento térreo que define a figura de ocupação do edifício no terreno, acima de 1,50 m (um metro e meio) de largura, balanços ou projeções entrarão no cômputo das áreas construídas.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Mogi Mirim, 23 de junho de 2 016.

LUIS GUSTAVO ANTUNES STUPP
Prefeito Municipal

REGINA C. BIGHETI
Coordenadora de Secretaria

Projeto de Lei nº 22/2016
Autoria: Poder Executivo Municipal

Gabinete do Prefeito
A(O) lei nº 5788
FOI PUBLICADA(O) em 25/06/16
NO ÓRGÃO OFICIAL DO MUNICÍPIO
(JORNAL Oficial M.M.)