



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

EDITAL DE CONSULTA PÚBLICA Nº 001/2026 – GABINETE DO PREFEITO

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ORLANDIA**, por intermédio do Gabinete do Prefeito, no uso de suas atribuições legais, e

Considerando a relevância do Código de Obras e Edificações como instrumento legal essencial à regularização, fiscalização e promoção do desenvolvimento urbano sustentável no Município de Orlandia;

Considerando a necessidade de assegurar a transparência e a participação popular no processo de formulação de normas jurídicas que impactem diretamente a vida dos munícipes;

TORNA PÚBLICO o presente Edital de Consulta Pública, nos termos do que segue:

1. Objeto

O presente Edital tem por objetivo promover consulta pública para a minuta do **Projeto de Lei Complementar que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Orlandia**, visando a coleta de sugestões, críticas e contribuições da sociedade civil, com vistas à melhoria do conteúdo técnico e jurídico do referido projeto.

2. Prazos e Condições

2.1. Período da Consulta

A consulta pública terá início no dia **10 de junho de 2026** e término no dia **10 de julho de 2026**, às 18h (horário oficial de Brasília).

2.2. Local de Disponibilização da Minuta

A minuta do Projeto de Lei Complementar será disponibilizada no site oficial da Prefeitura do Município de Orlandia, no endereço eletrônico: **www.orlandia.sp.gov.br**.

2.3. Canal de Envio das Contribuições

As sugestões, críticas e contribuições deverão ser encaminhadas exclusivamente por meio do e-mail institucional: **flavianodribeiro@orlandia.sp.gov.br**.

2.4. Identificação dos Participantes

Os munícipes que desejarem apresentar contribuições deverão identificar-se, obrigatoriamente, informando: **nome completo, número do RG e endereço de e-mail de contato**. A ausência de qualquer um dos dados acima mencionados acarretará a **não apreciação da contribuição**.

2.5. Formato das Contribuições

As contribuições poderão ser apresentadas por meio de:

- Texto livre**, com indicação clara do artigo, inciso ou parágrafo da minuta a ser alterado, bem como a proposta de redação;
- Anexos em formato digital** (PDF ou DOC), desde que claramente identificados e numerados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

3. Publicação dos Resultados

O acolhimento ou a rejeição das contribuições apresentadas será objeto de publicação no Jornal Oficial do Município de Orlandia, até o dia **31 de julho de 2026**, com indicação dos fundamentos jurídicos e técnicos adotados na análise das sugestões.

4. Disposições Finais

4.1. Divulgação

A presente Consulta Pública será divulgada no site da Prefeitura Municipal de Orlandia e no Jornal Oficial de Orlandia.

4.2. Responsabilidade Técnica

A análise das contribuições será realizada por equipe técnica multidisciplinar composta por servidores da Procuradoria-Geral do Município e da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, sob a coordenação do primeiro.

Orlandia, 8 de junho de 2026.

JORGE GABRIEL GRASI

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

MINUTA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

De de de 2026.

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Orlandia – COE, altera a Lei Complementar nº 3.333, de 12 de dezembro de 2003 – Código Tributário do Município de Orlandia, e a Lei Complementar nº 3.607, de 12 de junho de 2008 – Código de Posturas do Município de Orlandia, e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ORLÂNDIA**, Estado de São Paulo, no uso da atribuição que lhe é conferida pelo artigo 90, II, da Lei Orgânica do Município de Orlandia;

Propõe à **CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA** o seguinte Projeto de Lei Complementar:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DO OBJETO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações do Município de Orlandia – COE, estabelecendo normas e regras gerais para o licenciamento, a execução, a manutenção e a utilização de toda e qualquer obra de engenharia civil, arquitetura, urbanismo ou paisagismo no território municipal.

Art. 2º As disposições deste COE abrangem obras de edificação nova, reforma, ampliação, modificação, demolição, reconstrução, reabilitação, requalificação, remodelação, renovação, readequação, *retrofit* e restauro, tanto em perímetro urbano quanto rural, e aplicam-se a construções permanentes e temporárias, sem prejuízo do disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 3º Na aplicação e interpretação das normas contidas neste COE, bem como na legislação urbanística municipal em geral e na formulação das normas infralegais que as complementarem, deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

I - agilidade, imparcialidade e transparência na análise dos projetos e licenciamento das obras ou regularização das edificações;

II - redução dos impactos urbanísticos, ambientais e sociais que as obras poderão causar no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade, considerando fatores como a densidade construtiva, a sobrecarga na infraestrutura existente, a alteração de fluxos de tráfego e pedestres e a alteração da paisagem urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

III - assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a sua habitabilidade, higiene, conforto e segurança;

IV - corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados para a elaboração e execução dos projetos de obras ou a regularização de edificações e os construtores que as promoverem, no que se refere à segurança da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes;

V - observação das peculiaridades do espaço urbano, visando à proteção e preservação dos aspectos ambientais, históricos, patrimoniais, geotécnicos e da paisagem urbana;

VI - incentivo a medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática;

VII - evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações que fundamentam as edificações, as construções e a urbanística ou especificações previstas em Normas Regulamentadoras (NR) ou Normas Técnicas Brasileiras (ABNT);

VIII - incorporação dos avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos, por meio de instrumentos que fortaleçam os objetivos e diretrizes deste Código.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES E TERMINOLOGIAS

Art. 4º A terminologia adotada neste COE encontra-se em seu Anexo I – Glossário, que dele é parte integrante, e suas definições e termos técnicos deverão ser observados para a correta interpretação e aplicação de suas disposições.

Parágrafo único. Integram também este COE as siglas e abreviações discriminadas no Anexo II – Siglas e Abreviações.

CAPÍTULO IV DA ATUALIZAÇÃO DO CÓDIGO

Art. 5º O COE deverá ser revisto e avaliado periodicamente, preferencialmente a cada 5 (cinco) anos, objetivando a sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade, fundamentando-se a revisão em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados.

§ 1º A revisão prevista no *caput* deste artigo não pode incorrer em retrocessos no conteúdo da legislação urbanística municipal, nem transgredir as diretrizes estabelecidas no art. 3º deste COE, a menos que tais ações sejam devidamente fundamentadas em estudos técnicos e demonstrem benefício inequívoco para o interesse público.

§ 2º A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana instituirá, por regimento interno, a Comissão do COE para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este Código, de modo a sugerir a agregação de inovações que fortaleçam seus objetivos e diretrizes, e analisar casos de omissão legislativa.

§ 3º A Comissão do COE de que trata o § 2º deste artigo deverá ser composta por uma equipe interdisciplinar, preferencialmente de servidores públicos efetivos e concursados, incluindo, no mínimo, um arquiteto e urbanista e um engenheiro civil atuantes na análise de projetos e licenciamento de obras, sendo o presidente lotado na Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

TÍTULO II DAS COMPETÊNCIAS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 6º É da competência exclusiva da Prefeitura Municipal de Orlandia, através da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, estabelecer e implementar as regras para a análise de projetos, o licenciamento e a fiscalização do projeto e da execução de toda e qualquer obra de engenharia, arquitetura, urbanismo ou paisagismo situada no território do Município de Orlandia.

§ 1º Além da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, constituem instâncias do processo de licenciamento de obras, sempre que cabível:

I - Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio, pânico e lotação máxima;

II - órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

III - concessionárias dos serviços públicos, em relação aos serviços concedidos;

IV - órgãos de fiscalização do exercício profissional, pela atuação dos responsáveis técnicos pelas obras.

§ 2º A Prefeitura Municipal de Orlandia atuará de forma integrada com as demais instâncias do processo de licenciamento, fornecendo orientações claras e implementando mecanismos de simplificação e coordenação interinstitucional que facilitem ao munícipe a obtenção dos Alvarás de Obras e autorizações necessárias.

§ 3º Os mecanismos a que se refere o § 2º deste artigo deverão incluir, gradativamente, a disponibilização de *checklists* unificados, canais de comunicação eficientes e a adoção de plataformas digitais para o licenciamento integrado, visando reduzir a duplicidade de exigências, otimizar o tempo de resposta e conferir maior segurança jurídica aos processos.

§ 4º A implementação das ferramentas mencionadas no § 3º deste artigo será prioritária, observando-se os prazos e condições a serem definidos em regulamento específico.

Art. 7º São responsabilidades da Prefeitura Municipal de Orlandia:

I - viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste COE e às demais legislações municipais relacionadas;

II - licenciar obras e edificações em geral, nos termos deste COE e demais normas legais e regulamentares atinentes;

III - fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste COE, buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais, culturais e patrimoniais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico e sustentável da cidade;

IV - fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências cabíveis;

V - expedir os Alvarás de Obras e de Habite-se das obras e edificações do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

VI - aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste COE ou de qualquer legislação municipal relacionada;

VII - exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano e sua ocupação.

§ 1º A Prefeitura Municipal de Orlandia não assume qualquer responsabilidade sobre a obra e quaisquer ocorrências decorrentes de deficiência no projeto, na execução e no uso da obra ou da edificação, sendo a responsabilidade do proprietário ou possuidor e responsáveis técnicos.

§ 2º A Prefeitura Municipal de Orlandia se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto, bem como de qualquer questionamento contratual entre profissional e proprietário.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR, CONSTRUTOR E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 8º Para os fins deste COE, entende-se por 'proprietário ou possuidor' toda pessoa física ou jurídica que, na qualidade de proprietário ou possuidor do imóvel, detenha o exercício do direito de uso sobre o qual será promovida a obra ou sua regularização.

Parágrafo único. As obrigações previstas neste COE para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e aos seus sucessores a qualquer título, nos limites da legislação civil brasileira.

Art. 9º O proprietário ou possuidor, o construtor e o responsável técnico são solidariamente responsáveis, nos limites de suas respectivas atuações e atribuições, pelo cumprimento das seguintes obrigações relativas à obra:

I - obter o Alvará de Obras antes do início de sua execução e garantir que seja executada por profissional legalmente habilitado, nos exatos termos do Alvará de Obras emitido e do disposto na legislação urbanística e de edificações vigentes;

II - responsabilizar-se pela veracidade das informações prestadas à Prefeitura Municipal de Orlandia e pela autenticidade dos documentos apresentados nos processos de licenciamento ou de regularização;

III - acompanhar a tramitação do processo de licenciamento, atentando para os prazos legais dos atos que lhe forem atribuídos;

IV - comunicar eventuais ocorrências que afetem ou possam afetar os prazos e procedimentos do licenciamento, assim como nas condições estipuladas nos Alvarás de Obras concedidos;

V - viabilizar o ingresso dos agentes de fiscalização da Prefeitura Municipal de Orlandia para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhes livre acesso ao imóvel e à documentação técnica;

VI - atender às comunicações, notificações e intimações feitas pela Prefeitura Municipal de Orlandia;

VII - promover a conservação de obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, garantindo sua segurança e salubridade;

VIII - responsabilizar-se pelos danos e prejuízos causados em função da falta ou deficiência de conservação das obras e edificações, inclusive das instalações e equipamentos nelas existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

IX - responsabilizar-se pelo uso adequado da edificação e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade.

CAPÍTULO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 10. São deveres do responsável técnico, dentro dos limites de sua competência profissional, conforme legislação federal vigente:

I - encontrar-se em situação regular com o órgão de classe competente;

II - encontrar-se registrado e ativo no cadastro econômico/mobiliário da Prefeitura Municipal de Orlandia;

III - elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente aplicável;

IV - proceder ao registro da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT da obra, conforme o caso, no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua competência profissional;

V - prestar informações à Prefeitura Municipal de Orlandia sobre a obra ou a edificação, de forma clara e inequívoca, sempre que solicitado;

VI - executar a obra de acordo com o projeto aprovado e o Alvará de Obras concedido, em observância às Normas Regulamentadoras (NR) e às Normas Técnicas Brasileiras (ABNT);

VII - cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais;

VIII - assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na elaboração do projeto e/ou na execução da obra nos limites da legislação civil brasileira;

IX - manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade da obra, evitando danos a terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;

X - dar suporte às vistorias e à fiscalização da obra, sempre que necessário;

XI - manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante a Prefeitura Municipal e outros órgãos de controle.

§ 1º Para os fins deste COE, entende-se por responsável técnico os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade nos termos da legislação federal vigente, bem como as pessoas jurídicas constituídas para aquela finalidade.

§ 2º Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão técnica e solidariamente responsáveis pelo cumprimento integral do disposto neste COE e na legislação urbanística e de edificações vigente.

§ 3º A expressão "profissional legalmente habilitado" ou "profissional habilitado" utilizada neste COE refere-se aos profissionais qualificados para o exercício de atividades técnicas de engenharia, arquitetura e urbanismo, conforme a legislação federal vigente e seus respectivos conselhos de classe, bem como suas prerrogativas profissionais.

Art. 11. No caso de substituição do responsável técnico pela execução da obra, o proprietário ou possuidor deverá comunicar o fato, por escrito e imediatamente, à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 1º Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela obra a partir do momento em que apresentar o documento de responsabilidade técnica arquivado junto ao órgão de classe competente, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação pretérita.

§ 2º O procedimento de substituição entre responsáveis técnicos deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da desvinculação do profissional anterior, sob pena de embargo da obra, ressalvada a hipótese de paralisação da obra até a assunção de nova responsabilidade.

§ 3º Em casos excepcionais e devidamente justificados, como a complexidade da obra ou a dificuldade comprovada na contratação de um novo profissional, o prazo previsto no § 2º deste artigo poderá ser prorrogado uma única vez, a critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, mediante requerimento fundamentado.

CAPÍTULO IV DO CONSTRUTOR

Art. 12. Para os fins deste COE entende-se por construtor toda pessoa física ou jurídica que promove, realiza e executa a obra de construção diretamente ou através de terceiros, legalmente habilitadas nos termos da legislação federal vigente.

Parágrafo único. As obrigações previstas neste COE para o construtor estendem-se aos seus sucessores a qualquer título nos limites da legislação civil brasileira.

Art. 13. Incumbe, ainda, ao construtor da obra, além das responsabilidades solidárias previstas no artigo 9º deste COE:

I - caso seja empresa construtora dentro da indústria de construção civil, encontrar-se regular perante o conselho profissional de classe competente e devidamente registrado perante a Junta Comercial ou ao Cartório de Registros de Pessoa Jurídica;

II - caso seja pessoa jurídica estabelecida e/ou com sede no Município de Orlandia, encontrar-se registrado e ativo no cadastro econômico/mobiliário da Prefeitura Municipal de Orlandia.

Art. 14. No caso de substituição do construtor responsável pela execução da obra, durante o andamento da construção, o fato deverá ser comunicado por escrito à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana com apresentação de documentação a ser anexa junto ao processo da referida obra.

Parágrafo único. Em caso de substituição ou transferência desta responsabilidade, o novo responsável responderá pela obra a partir do momento em que registrar por escrito e notificar a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, sem prejuízo da responsabilização do responsável anterior por sua atuação pretérita.

TÍTULO III DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I DAS CATEGORIAS E TIPOS DE OBRAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 15. Para os efeitos deste COE, obras são os trabalhos realizados, segundo as determinações de projeto e que devem seguir as legislações, as normas regulamentadoras e as normas técnicas pertinentes, destinados a construir, modificar, adaptar, readequar, demolir ou desmontar, acrescer, reformar, recuperar e fazer manutenções de edificações e infraestruturas, e demais elementos da construção civil correlacionados.

Parágrafo único. Este COE se atentará às edificações, sejam elas permanentes ou temporárias.

Art. 16. As obras são categorizadas como:

- I - obra existente;
- II - obra nova;
- III - obra nova a ser regularizada;
- IV - ampliação ou acréscimo;
- V - reforma;
- VI - demolição;
- VII - reabilitação/requalificação/remodelação/renovação/readequação;
- VIII - *retrofit*; e
- IX - restauro.

Art. 17. Os tipos de área de obra são categorizados como:

- I - área principal: enquadrada de acordo com a destinação do corpo principal do imóvel, sendo coberta;
- II - área complementar: acessório da área principal, podendo ser coberta ou descoberta;
- III - área total: soma de todas as áreas do imóvel, tanto a principal quanto a complementar, seja coberta ou descoberta;
- IV - área privativa: área usada exclusivamente pelo titular do imóvel;
- V - área comum: espaço de uso compartilhado por todos os moradores de um condomínio.

CAPÍTULO II DAS CLASSIFICAÇÕES DE USO

Art. 18. As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

- I - edificação residencial, tanto a unifamiliar quanto a multifamiliar;
- II - edificação não residencial, podendo ser comercial, de serviços, industrial ou institucional;
- III - edificação de uso misto;
- IV - edificação temporária.

Parágrafo único. A classificação descrita no *caput* deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinarão o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

CAPÍTULO III DAS NORMAS GERAIS DE EDIFICAÇÕES

Seção I



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Dos Índices Urbanísticos

Art. 19. Para fins de aplicação dos índices urbanísticos de ocupação e aproveitamento do solo do imóvel, estabelecidos na Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (LPUOS) -, deverão ser considerados os seguintes índices:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA);

II - Taxa de Ocupação (TO);

III - Taxa de Permeabilidade (TP);

IV - gabarito;

V - recuos e afastamentos.

Art. 20. A área construída será definida conforme os seguintes critérios para fins de aplicação dos índices de CA e TO:

I - serão computadas como área construída as seguintes estruturas e elementos:

a) edificações cobertas e fechadas com altura interna livre superior a 2,00m (dois metros), incluindo garagens fechadas, varandas envidraçadas, sacadas fechadas, áreas de serviço, depósitos e outras dependências com uso ou permanência humana regular ou contínua, além do mero estacionamento e guarda de veículos;

b) projeções de grande largura ou que configuram área de uso, como beirais, marquises em balanço, abas e outras coberturas similares, com largura superior a 0,80m (oitenta centímetros), medida a partir do plano externo da fachada, sendo computada a área total de sua projeção;

c) espaços internos utilizáveis que possuam altura útil superior a 2,00 m (dois metros) e área superior a 3,00 m² (três metros quadrados), e configurem ambientes com possibilidade de uso ou permanência humana;

d) pergolados cobertos, que, em razão de possuírem cobertura fixa e impermeável, ou serem total ou parcialmente fechados, perdem seu caráter de elemento vazado e decorativo;

e) saliências com grande projeção, que devido à sua dimensão, assim consideradas aquelas com profundidade superior a 0,40m (quarenta centímetros) a partir do plano da fachada, configuram área de uso, projeção significativa ou volume edificado;

II - não serão computadas como área construída as seguintes estruturas e elementos:

a) coberturas leves e retráteis em estacionamentos, pátios ou vias de circulação, como lonas, sombrites, telas, policarbonato retrátil, telhas translúcidas ou materiais similares, que por sua natureza temporária, permeável à luz e/ou ao ar, ou por não gerarem volume edificado significativo ou área de permanência humana contínua;

b) pequenas saliências arquitetônicas e projeções de fachada, com caráter predominantemente decorativo, funcional ou de proteção, com profundidade de até 0,40m (quarenta centímetros) a partir do plano externo da fachada;

c) beirais de cobertura, marquises em balanço e coberturas similares, com largura de até 0,80 m (oitenta centímetros);

d) áreas técnicas sem permanência humana, destinadas exclusivamente a instalações e equipamentos técnicos essenciais ao funcionamento da edificação, sem previsão de permanência humana regular ou uso



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

habitável, desde que não configurem área fechada de projeção ou uso regular, respeitadas as condições da alínea “c” do inciso I deste artigo;

e) obras complementares de pequeno porte, como mobiliário urbano no lote tipo bancos, lixeiras, bicicletários abertos, dentre outros assemelhados, e pequenas obras complementares com área construída de até 3,00m² (três metros quadrados) que não gerem volume significativo ou uso permanente.

§ 1º Para fins de controle urbanístico e vedação ao desvirtuamento de uso, a somatória das áreas não computáveis descritas na alínea "d" do inciso II deste artigo fica limitada ao percentual máximo de 5% (cinco por cento) da área construída total da edificação.

§ 2º A área que exceder o limite previsto no parágrafo anterior será integralmente computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO), salvo mediante apresentação de laudo ou memorial descritivo firmado pelo profissional responsável que comprove a necessidade técnica de área superior por exigência normativa ou funcional específica, sujeito à aprovação do órgão municipal competente.

Art. 21. O CA é a relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área deste mesmo terreno, definindo a área total que pode ser construída no lote.

Parágrafo único. A LPUOS definirá o CA máximo para cada Zona da cidade, conforme o controle de adensamento ocupacional, os estudos de estruturas viárias e infraestruturas da região envolvida e pela faixa perimetral de crescimento que pertence à região.

Art. 22. A TO é a relação entre a área da projeção horizontal da construção e a área total do terreno/lote, sendo a projeção horizontal máxima da edificação em relação ao terreno, medida em percentual.

§ 1º Se os pavimentos superiores estiverem contidos dentro dos limites do pavimento térreo, considera-se a projeção do térreo.

§ 2º Se algum pavimento tiver elemento que se projeta para além dos limite do pavimento térreo, deve-se considerar toda a área de projeção.

§ 3º A TO deverá atender às diretrizes constantes na LPUOS, ou às restrições contidas no projeto de loteamento devidamente aprovado e/ou nas restrições apresentados nas cláusulas restritivas contidas na matrícula de registro do imóvel.

§ 4º Para obras mistas, deve-se adotar como referência para valor máximo de TO a TO mais restritiva dos usos em projeto.

Art. 23. Em todo imóvel urbano, independentemente de seu uso ou destinação, deverá ser mantida uma TP mínima de 30% (trinta por cento) da área total do lote.

§ 1º A área permeável de que trata o *caput* deste artigo deverá ser completamente livre de qualquer tipo de edificação ou projeções que impermeabilizem o solo ou que sejam computáveis para fins de CA, tanto em subsolo quanto acima do nível do solo, bem como de qualquer superfície impermeável, visando a infiltração, retenção, absorção ou evapotranspiração de águas pluviais.

§ 2º Para o cumprimento da TP mínima, serão consideradas as seguintes soluções, observadas as especificações técnicas, de dimensionamento e de manutenção de cada uma:

I - superfícies de solo natural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

II - telhados verdes e jardins elevados;

III - pavimentos permeáveis;

IV - sistemas de infiltração e biorretenção.

§ 3º A metodologia de cálculo da TP para cada solução, seus coeficientes de permeabilidade ou retenção, suas especificações técnicas detalhadas, os requisitos de projeto, instalação e manutenção, bem como os procedimentos para sua fiscalização, deverão ser estabelecidos em regulamento específico ou em normas técnicas municipais.

§ 4º Outras soluções e tecnologias não previstas nos incisos do § 2º deste artigo poderão ser aceitas e computadas para a TP mínima, desde que comprovada sua capacidade efetiva de infiltração, retenção e/ou absorção de águas pluviais por meio de laudo técnico detalhado de profissional habilitado ou empresa especializada, a ser analisado e aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana.

§ 5º Todos os sistemas mencionados no § 2º deste artigo devem ser devidamente dimensionados por profissional habilitado, com base em estudos geotécnicos de permeabilidade do solo e hidrológicos, e comprovada sua funcionalidade para a finalidade de recarga de aquíferos, mitigação de enchentes e melhoria da qualidade da água, ressalvado o disposto em regulamento para os casos de menor complexidade ou dimensão.

Art. 24. O Gabarito, ou altura máxima em metros ou em número de pavimentos, será definido pela LPUOS para cada Zona da cidade, conforme o controle de adensamento ocupacional e a paisagem urbana, resguardando faixas de ventilação e iluminação livres de construção.

Parágrafo único. O sótão e o porão, quando destinados à habitação, desde que garantidas as condições mínimas de ventilação e iluminação, serão computados como pavimento para efeito de gabarito; quando não destinados à habitação, não serão computados.

Art. 25. Os recuos deverão atender rigorosamente às diretrizes constantes na LPUOS ou às restrições contidas no projeto de loteamento devidamente aprovado ou na matrícula do imóvel.

§ 1º O recuo frontal será definido pela LPUOS, podendo ser admitido de 0,00m (zero metros) ou 4,00m (quatro metros), conforme o zoneamento e as diretrizes urbanísticas específicas da área.

§ 2º No recuo frontal será admitida a construção de beiral, marquise, toldo, cobertura e similares de, no máximo, 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

§ 3º O recuo lateral mínimo será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando as paredes confrontantes da edificação tiverem aberturas para vãos iluminantes e ventilantes.

§ 4º O recuo lateral poderá ter, no mínimo, 1,00m (um metro) de largura desde que as paredes confrontantes não possuam aberturas para vãos iluminantes e ventilantes.

§ 5º No recuo lateral, será admitida a construção de beiral de, no máximo, 0,80m (oitenta centímetros), desde que haja existência de área livre descoberta de, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros).

Seção II

Das Exigências Mínimas e Conforto



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 26. As edificações a serem erigidas, reformadas ou regularizadas no território municipal, além de observar as normas da ABNT, as diretrizes do Plano Diretor Municipal, a LPUOS e demais legislações pertinentes, deverão atender aos requisitos essenciais de habitabilidade, segurança estrutural e contra incêndio, salubridade, conforto ambiental e adequação urbanística, observando as seguintes exigências mínimas:

I - da área mínima residencial unifamiliar: a metragem mínima total das edificações residenciais unifamiliares será de 30,00m² (trinta metros quadrados);

II - das áreas de iluminação e ventilação naturais: jardins de inverno e poços de ventilação, quando utilizados para a iluminação e ventilação natural de ambientes internos, deverão possuir dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e 6,00m² (seis metros quadrados) de área;

III - das projeções sobre o passeio público: será admitido que marquises, beirais e elementos arquitetônicos similares se projetem sobre o passeio público, desde que atendam cumulativamente às seguintes condições:

a) tenham altura livre mínima de 3,00m (três metros) do nível do passeio público;

b) possuam, no máximo, a menor das seguintes larguras: 0,80m (oitenta centímetros) ou 1/3 (um terço) da largura do passeio público;

IV - é vedada a ocupação, construção ou utilização de marquises, beirais e similares como área útil ou de permanência;

V - da área mínima dos ambientes residenciais, conforme tabela:

AMBIENTES	PÉ DIREITO (M)	ÁREA (M ²)
Dormitório	2,70	9,00
Banheiro*	2,50	2,50
Área para banho (contida no banheiro)	2,50	1,10
Cozinha	2,50	4,00
Copa	2,50	3,00
Lavanderia	2,30	3,00
Sala	2,70	8,00
Quarto de vestir (closet)	2,50	4,00
Escritório	2,50	8,00
Lavabo**	2,50	1,50
Vestiários	2,50	6,00
Garagem	2,30	15,00
Varanda	2,50	4,00
Depósitos, despensas, adegas, despejos, rouparias e similares	2,30	1,50

*Banheiro – instalação sanitária contendo bacia sanitária, área para banho com chuveiro, e lavatório.

** Lavabo – instalação sanitária contendo bacia sanitária e lavatório.

§ 1º De forma subsidiária e nos casos de omissão do presente COE, as edificações deverão observar as exigências do Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 - Código Sanitário -, e alterações posteriores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 2º Deverão ser atendidas as demais normas aplicáveis da ABNT, como as relativas a acessibilidade, segurança contra incêndio, instalações elétricas e hidráulicas, bem como outras legislações federais e estaduais correlatas.

§ 3º Em caso de conflito ou divergência entre as normas mencionadas nos §§ 1º e 2º deste artigo e este COE, prevalecerão as disposições mais rigorosas que visem à segurança, saúde e bem-estar da população.

Seção III Da Acessibilidade

Art. 27. As edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, deverão atender as regras de acessibilidade previstas nas normas da ABNT e na Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, suas alterações e regulamentos.

Art. 28. Nas obras de reforma, ampliação, readequação, *retrofit* e restauro de edificação já existente à época de entrada em vigência deste COE, somente será exigido o atendimento às regras de acessibilidade na parte da edificação a ser objeto do novo pedido de análise e aprovação do projeto.

Art. 29. Fica criada a Comissão de Análise de Acessibilidade no âmbito da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, responsável pela análise de questões atinentes à acessibilidade não previstas neste COE ou que apresentem dificuldades técnicas diante da legislação específica.

Parágrafo único. A composição e o funcionamento da comissão serão definidos em regulamento, incluindo, no mínimo, um arquiteto e urbanista e um engenheiro civil.

Seção IV Das Instalações

Art. 30. As instalações de água e esgoto seguirão a legislação urbanística e de edificações vigentes, observando às NR e às normas técnicas da ABNT e ao regulamento dos serviços públicos de água e esgoto prestados pela concessionária responsável.

Art. 31. Toda edificação será abastecida de água potável em quantidade suficiente ao fim que se destina e dotada de dispositivos e instalações adequadas e destinadas a receber e conduzir os despejos sanitários.

Art. 32. É obrigatória a instalação ou construção de reservatório para armazenamento de água para cada ligação existente no imóvel ou equipamento que necessitar de ligação de água, a expensas do proprietário, e serão dimensionadas ou construídas de acordo com as NR, as Normas Técnicas da ABNT e ao regulamento da concessionária.

§ 1º A capacidade mínima dos reservatórios prediais, adicional à exigida para combate a incêndios, será equivalente ao consumo da edificação em 24 (vinte e quatro) horas, no mínimo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 2º Em zonas desprovidas de rede pública de esgotamento sanitário, será permitida a instalação de tratamentos e disposição de esgotos individuais, em cada lote, segundo as disposições das Normas Técnicas da ABNT.

§ 3º A instalação de tratamentos e disposição de esgotos individuais a que se refere o § 2º deste artigo está sujeita ao procedimento de Licenciamento Declaratório, conforme o artigo 70, inciso III, deste COE.

Art. 33. Onde exista ou venha a existir redes públicas de água e esgoto, em condições de atendimento, as edificações novas ou já existentes, serão obrigatoriamente a elas ligadas.

Art. 34. Os tanques e aparelhos de lavagem de roupas deverão ser cobertos.

Art. 35. As águas pluviais deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros públicos.

Art. 36. Nas edificações implantadas no alinhamento dos logradouros públicos, as águas pluviais provenientes dos beirais, marquises, toldos, coberturas e similares, além de balcões e outros locais voltados para o logradouro público, serão captadas em calhas e condutores para despejo na sarjeta passando sob os passeios.

Art. 37. Deverá haver reserva de espaço para a passagem de canalização de águas pluviais provenientes de lotes a montante, exigência esta extensível a canalização de esgoto.

Art. 38. Toda edificação deve dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários, conforme os seguintes mínimos:

I - residência unifamiliar: um banheiro, contendo uma bacia sanitária, uma área para banho com chuveiro e um lavatório;

II - áreas de uso comum de residências multifamiliares:

a) de 4 (quatro) a 12 (doze) unidades: um banheiro, contendo uma bacia sanitária, uma área para banho com chuveiro e um lavatório, devendo, sempre que possível, ter um sanitário acessível ao uso por pessoa com deficiência - PCD ou portadora de mobilidade reduzida - PMR;

b) acima de 12 (doze) unidades: um banheiro, contendo uma bacia sanitária, uma área para banho com chuveiro e um lavatório, para cada sexo, sendo no mínimo, um sanitário acessível ao uso por PCD ou PMR;

III - edificações não residenciais:

a) com área útil de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), deverá ter, no mínimo, um sanitário acessível ao uso por PCD ou PMR;

b) com área útil acima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), deverá ter, no mínimo, um sanitário acessível ao uso por PCD ou PMR para cada 20 (vinte) pessoas de cada sexo, separadas entre público e funcionários, ressalvadas especificações para mercados, oficinas, dentre outros a serem indicados em regulamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 1º A instalação sanitária deverá distar no máximo 50,00m (cinquenta metros) de qualquer ponto da edificação, podendo se situar em andar contíguo, desde que seja considerado deslocamento da circulação vertical de forma acessível.

§ 2º Os sanitários masculinos poderão ter 50% (cinquenta por cento) das bacias sanitárias substituídas por mictórios.

CAPÍTULO IV

DAS OBRAS COMPLEMENTARES E ELEMENTOS ESPECÍFICOS

Art. 39. As obras complementares, executadas como decorrência ou parte da edificação, compreendem, entre outras similares, as seguintes:

- I - coberturas desmontáveis;
- II - portarias, guaritas e bilheterias;
- III - piscinas e caixas d'água;
- IV - chaminés de lareiras ou de churrasqueiras e torres;
- V - coberturas para tanques, pequenos telheiros, churrasqueiras e canis;
- VI - pérgolas em residência;
- VII - passagens cobertas;
- VIII - vitrines e mostruários;
- IX - depósito de gás liquefeito de petróleo - GLP;
- X - depósito de resíduos sólidos.

§ 1º As obras relacionadas no *caput* deste artigo deverão obedecer às disposições deste Capítulo, ainda que se apresentem isoladamente, sem constituir complemento de uma edificação.

§ 2º As obras relacionadas no *caput* deste artigo deverão estar indicadas no projeto, mesmo no Licenciamento Simplificado, e sua área não será considerada para cálculo de TO, e quando destinadas à geração de energia por meios alternativos, que não elétricos, e complementares à construção, não serão computadas para formação da base de cálculo do IPTU.

Art. 40. Para a instalação de coberturas desmontáveis nas edificações no alinhamento do lote deverão ser obedecidas as seguintes condições:

- I - não excederem a largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre o passeio;
- II - não apresentarem quaisquer de seus elementos, com altura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), referida no nível do passeio;
- III - não prejudicarem a arborização e iluminação públicas e não ocultarem placas de nomenclatura de logradouros;
- IV - serem confeccionados em material de boa qualidade e acabamentos, harmônicos com a paisagem urbana;
- V - serem fixados na edificação, não podendo haver colunas de apoio.

Art. 41. Portarias, guaritas e bilheterias deverão estar estruturalmente isoladas da edificação principal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 1º A portaria ou guarita deverá estar recuada, no mínimo 1,00m (um metro) do alinhamento, podendo sua projeção de cobertura estar no alinhamento.

§ 2º Será permitida a construção de guaritas dentro da projeção do recuo frontal desde que não ultrapasse a área construída máxima de 6,00m² (seis metros quadrados) e pé direito máximo de 3,00m (três metros), para utilização exclusiva de posto de vigilância.

Art. 42. Os projetos de construção de piscinas deverão indicar a posição dentro do lote, dimensões e canalização, respeitando o recuo mínimo das divisas laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º As águas provenientes da limpeza da piscina não poderão ser canalizadas para a rede coletora de esgotos sanitários, devendo ser ligados diretamente à rede de água pluvial.

§ 2º Todas as piscinas deverão manter tampas sobre os ralos de sucção, sem os quais, conforme regulamento a ser editado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, a piscina será interdita.

Art. 43. As chaminés de lareiras ou de churrasqueiras observarão o seguinte:

I - deverão se elevar, pelo menos, 1,00m (um metro) acima da cobertura;

II - deverá estar afastada, no mínimo de 1,00m (um metro) das divisas do lote, podendo estar encostadas desde que sejam executadas em material isolante térmico, observadas as Normas Técnicas da ABNT.

Art. 44. Serão permitidas coberturas para tanques ou pequenos telheiros do tipo desmontáveis com área máxima de 4,00m² (quatro metros quadrados) e dimensões máximas de 2,00m (dois metros).

Art. 45. As pérgolas deverão ser vazadas com vigas de largura máxima de 0,60m (sessenta centímetros), uniformemente distribuída por metro quadrado, e sem cobertura, salvo no caso de a cobertura ser de vegetação tipo trepadeiras.

§ 1º As pérgolas poderão ser executadas sobre a faixa de recuo obrigatório, por serem vazadas e sem cobertura, e sua área não computará para área construída.

§ 2º A parte vazada, distribuída por metros quadrados deve ser correspondente a, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área de sua projeção horizontal.

§ 3º Se houver cobertura, perde-se a configuração de pérgola sendo, portanto, considerada área construída.

§ 4º Para garantir a efetiva permeabilidade zenital, o espaçamento livre entre as vigas deverá ser equivalente a, no mínimo, o dobro da largura da viga adotada, sob pena de descaracterização da estrutura como pérgola e cômputo integral de sua projeção na Taxa de Ocupação (TO) e no Coeficiente de Aproveitamento (CA).

Art. 46. São admitidas passagens cobertas, sem vedações laterais, ligando blocos ou prédios entre si, desde que possuam largura máxima de 3,00m (três metros).

Art. 47. As vitrines e mostruários quando justapostas à parede ou elementos estruturais da edificação, não deverão apresentar saliências sobre a linha do recuo mínimo obrigatório do alinhamento ou das divisas do lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 48. Toda edificação deve dispor de instalação permanente para GLP e o recipiente de gás deve ser armazenado fora da edificação, no pavimento térreo, fora da projeção da edificação em ambiente exclusivo e dotado de abertura para ventilação permanente, conforme NBR 15.526.

Art. 49. Toda edificação deve ser dotada de depósito de lixo.

§ 1º Edificações comerciais, industriais, de serviços ou multifamiliares, com área superior a 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão ser dotadas de depósito de lixo com abrigo compartimentado em resíduos orgânico, reciclável e tóxico, se for o caso, dimensionado para comportar o volume de resíduos produzidos durante, no mínimo, 3 (três) dias, e localizado no interior do lote com acesso direto ao logradouro.

§ 2º As residências unifamiliares e habitações agrupadas horizontalmente sem formar condomínio devem ser dotadas de depósito de lixo que poderá ter compartimentos fechados localizados no interior do lote e com acesso direto ao logradouro ou na faixa de serviço do passeio, com largura máxima de 0,70m (setenta centímetros), não podendo ser lixeiras basculantes.

CAPÍTULO V DO PASSEIO PÚBLICO

Art. 50. O passeio público deverá garantir a acessibilidade universal, mediante a preservação contínua de uma faixa livre de obstáculos para a circulação de pedestres, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em conformidade com os princípios do desenho universal e as normas técnicas pertinentes.

Parágrafo único. A execução dos passeios públicos deverá respeitar, naquilo que não contrariar este COE, as normas constantes no Decreto Municipal nº 4.267/2013 e suas atualizações, as normas da ABNT, e demais atos normativos referentes à execução, materiais e técnicas construtivas.

Art. 51. No passeio público somente será permitido o rebaixamento da guia ao nível do leito carroçável da via pública nos seguintes casos e observadas as respectivas condições técnicas e urbanísticas:

I - para acesso de veículos ao interior dos imóveis lindeiros, desde que observadas as dimensões máximas e demais regulamentações estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Orlandia, minimizando a descaracterização do passeio público e não causem risco ou embaraço à circulação de pedestres, sendo que o rebaixamento não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da extensão de cada testada do lote;

II - para a implantação de rampas de acessibilidade em travessias de pedestres e pontos de ônibus, as quais deverão estar em estrita conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da ABNT e demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes à acessibilidade;

III – Somente será permitida a execução de rampa de acesso ao lote no passeio, caso:

- a) seja respeitada uma faixa livre de circulação de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;
- b) o desnível entre o acesso ao lote e o nível do passeio não supere 0,20 m (vinte centímetros), e que as laterais da rampa sejam inclinadas, com, no máximo, 12% (doze por cento) de índice de inclinação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 52. É permitida a implantação de áreas ajardinadas ou arborizadas localizadas nas faixas próximas ao acesso dos lotes ou próximas à área de serviço dos passeios públicos adjacente ao meio-fio, desde que preservada faixa livre central com largura de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o trânsito de pedestres.

§ 1º O proprietário ou o possuidor do imóvel defronte às áreas descritas no *caput* deste artigo será o responsável pela manutenção frequente destas calçadas, na extensão dos limites do seu lote, em estrita observância aos princípios da acessibilidade universal.

§ 2º O manejo de espécies arbóreas existentes nas calçadas do município deve seguir as determinações da legislação municipal de meio ambiente, sendo obrigatório, nos casos de extração, autorização prévia emitida pelo órgão competente.

Art. 53. Em situações excepcionais, devidamente justificadas por inviabilidade técnica ou comprovada onerosidade excessiva, o responsável deverá, antes da execução do passeio público, consultar a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana para a obtenção das orientações e autorizações pertinentes.

Art. 54. A calçada não poderá ser usada para estacionamento de veículo ou local de carga e descarga.

Art. 55. As interferências necessárias nas calçadas para a drenagem superficial deverão ser executadas segundo os seguintes critérios:

- I - as canalizações para o escoamento de águas pluviais deverão passar sob o piso das calçadas, não interferindo em sua declividade transversal;
- II - as bocas de lobo deverão ser locadas junto às guias na faixa de serviço, distantes o suficiente das esquinas de modo a não interferir no rebaixamento das calçadas e guias para travessia de pedestres;
- III - quando utilizar grelhas, as aberturas ou frestas deverão ter vãos ou juntas com, no máximo, 1,50cm (um centímetro e meio), locados transversalmente ao sentido do fluxo de pedestres.

CAPÍTULO VI DAS OBRAS PÚBLICAS

Art. 56. É de responsabilidade da Comissão Municipal de Licitações ou equivalente a exigência do Alvará de Obras para construção dos equipamentos públicos, bem como a exigência de aprovação de projetos em todos os órgãos públicos no caso de licitação de obras públicas e projetos.

§ 1º Ficarão isentas de pagamento de taxas relativas à aprovação de projetos na Prefeitura Municipal de Orlandia as seguintes obras:

- I - construção de edifícios públicos;
- II - obras de qualquer natureza em propriedade da União ou Estado;
- III - obras a serem realizadas por instituições oficiais ou paraestatais quando para a sua sede própria.

§ 2º Em caráter excepcional, mediante justificativa técnica, será admitida a flexibilização de parâmetros técnicos para obras públicas, desde que respaldados por instrumentos regulamentadores de âmbito estadual e federal, excetuando-se desta flexibilização parâmetros referentes aos índices urbanísticos municipais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 57. O pedido de licenciamento de obras públicas será feito por meio de protocolo, com requerimento dirigido ao Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana pelo órgão interessado, devendo este ofício ser acompanhado de projeto arquitetônico da obra a ser executada nos termos do exigido neste COE, sendo que este processo terá prioridade de análise sobre quaisquer outros processos.

Art. 58. A ocupação de qualquer equipamento público só poderá ocorrer após a emissão do Alvará de Habite-se.

§ 1º A garantia do cumprimento deste artigo é de responsabilidade da Secretaria usuária ou demandante do equipamento, bem como o cumprimento das atualizações e revalidação destes documentos durante seu uso, especialmente quanto à exigência do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB.

§ 2º Para os equipamentos públicos implantados ou em processo de ampliação, reforma, demolição, readequação, *retrofit* ou restauro, cuja utilização da área construída já está consolidada, poderá ser emitido o Alvará de Habite-se de ofício, através de processo administrativo solicitado pela Secretaria usuária do equipamento.

CAPÍTULO VII DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Art. 59. A Habitação de Interesse Social - HIS é a solução de moradia ou a unidade habitacional, entendida como moradia digna e regular mínima, atendida por equipamentos e serviços urbanos, destinada às famílias com renda familiar bruta mensal máxima de 6 (seis) salários-mínimos, conforme referência estabelecida em nível federal.

Art. 60. A HIS deverá atender aos seguintes parâmetros mínimos:

AMBIENTES	PÉ DIREITO (M)	DIMENSÃO MÍNIMA (M)	ÁREA MÍNIMA (M ²)
Dormitório	2,50	2,40	6,00*
Banheiro**	2,30	1,20	2,00
Cozinha	2,50	1,50	4,00
Lavanderia	2,30	1,00	2,00
Sala	2,50	2,40	6,00

* Desde que, pelo menos um dormitório tenha área mínima de 8,00 m² (oito metros quadrados)

**Banheiro – instalação sanitária contendo bacia sanitária, área para banho com chuveiro, e lavatório.

§ 1º O pé direito mínimo será aceito desde que a edificação esteja em conformidade com as normas de desempenho térmico de edificações da ABNT.

§ 2º Será admitida a Unidade Evolutiva em HIS para as unidades destinadas à população de menor renda, com área útil mínima de 18,00m² (dezoito metros quadrados) e composta por, no mínimo, um cômodo de uso múltiplo e um banheiro, desde que atendidas as seguintes condições:

I - previsão de ampliação com, no mínimo, 3 (três) alternativas;

II - apresentação do cômputo da área total da unidade ampliada no cálculo da TO e do CA;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

III - ser entregue com instalações elétricas e hidráulicas sanitárias dimensionadas para a ampliação;

IV - oferta de assistência técnica.

§ 3º A aplicação dos parâmetros definidos neste artigo está condicionada à regulamentação municipal específica sobre a produção de HIS e sua destinação às faixas de renda inferiores.

§ 4º Os parâmetros estabelecidos neste artigo aplicam-se exclusivamente às HIS, prevalecendo sobre as disposições gerais do artigo 26, V, deste COE, em razão de sua natureza e finalidade específica.

TÍTULO IV DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DO LICENCIAMENTO

Art. 61. Qualquer obra, de iniciativa pública ou privada, somente poderá ser executada no território municipal após a aprovação do respectivo projeto e concessão do Alvará de Obras pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, de acordo com as exigências contidas neste COE.

§ 1º Se a obra estiver localizada, no todo ou em parte, junto ao alinhamento do passeio público, será exigida a instalação de tapumes e, quando necessário, andaime, cuja autorização será concedida concomitantemente com o Alvará de Obras.

§ 2º Quando se tratar de demolição de edificação, o proprietário ou possuidor deverá indicar profissional legalmente habilitado como responsável pela execução do serviço e, havendo nova construção no local, a Certidão de Demolição poderá ser expedida conjuntamente com o Alvará de Obras.

§ 3º É terminantemente proibida a execução de obra particular, qualquer que seja a natureza, sobre área pública.

§ 4º Depende, ainda, da expedição do Alvará de Obras a alteração do uso da edificação, conforme usos previstos na LPUOS.

Art. 62. Qualquer obra de reforma pressupõe que a edificação preexistente tenha sido previamente licenciada pela Prefeitura Municipal de Orlandia.

Parágrafo único. Caso a edificação a ser reformada tenha sido erigida sem o correspondente Alvará de Obras, ou em desconformidade com os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação, ou, ainda, desprovida de cadastro municipal ou de registro imobiliário, será necessário efetuar sua regularização previamente à concessão do Alvará de Obras para execução da obra pretendida.

Art. 63. As obras que dependam de Alvará de Obras ou autorização de outros órgãos públicos, federais, estaduais ou municipais, somente terão seu Alvará de Obras concedido após a apresentação dos documentos comprobatórios da expedição daquele Alvará ou autorização.

Art. 64. É vedada qualquer alteração no projeto da obra após a sua aprovação sem expressa autorização da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, sob pena de embargo da obra e cancelamento do Alvará de Obras concedido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 65. Os imóveis aos quais se pretende realizar as obras não poderão estar localizados em:

- I - áreas *non aedificandi* de uso comum, como faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linha de alta-tensão, ou em áreas públicas, como passeios públicos, vielas, entre outros;
- II - áreas verdes e áreas de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente;
- III - faixas de previsão de alargamento viário ou objeto de decreto de utilidade pública para fins de desapropriação;
- IV - áreas de risco ambiental;
- V - loteamentos irregulares ou clandestinos, salvo após a conclusão do processo de regularização fundiária.

Art. 66. Dependerá de prévia anuência ou autorização dos órgãos, secretarias ou conselhos competentes a aprovação das edificações situadas em áreas envoltórias de bens tombados ou em loteamentos com autorização para fechamento.

Art. 67. Não serão permitidas rasuras, ressalvas ou manuscritos em quaisquer documentos do processo, que deverão estar legíveis, íntegros e completos.

CAPÍTULO II DA DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art. 68. São dispensadas da aprovação de projeto e do correspondente Alvará de Obras as seguintes obras, de baixa complexidade e baixo impacto urbanístico:

- I - reformas simples, conforme definidas no Anexo I deste COE, assim consideradas aquelas em que não haja intervenção em sistemas estruturais da edificação, acréscimo de paredes que impliquem em alteração da estrutura principal, ampliações ou reduções de área construída ou alterações de parâmetros urbanísticos, nem mudança de uso da edificação;
- II - execução de reparos gerais destinados à conservação da edificação, desde que não implique em alteração das dimensões do ambiente construído, tais como pinturas internas e externas, revestimentos de paredes e fachadas, execução de forro, substituição de piso, instalações elétricas e hidráulicas;
- III - execução de reparos na cobertura com substituição da sua estrutura ou instalação de painéis fotovoltaicos, desde que não implique aumento da altura;
- IV - execução ou recuperação de passeios públicos;
- V - execução ou recuperação de guia em via pública, sem alteração do alinhamento da caixa da via;
- VI - construção ou reconstrução de muros de, no máximo, 3,00m (três metros) de altura;
- VII - instalação do canteiro de obras;
- VIII - construção de abrigos para animais domésticos, gás e resíduos sólidos de, no máximo, 2,00m (dois metros) de altura e 3,00m² (três metros quadrados) de área;
- IX - escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;
- X - execução de impermeabilização de laje;
- XI - substituição de piso ou revestimento e reparos em áreas comuns de condomínios, inclusive piscina;
- XII - construção de quadra esportiva descoberta ou piscina;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

XIII - instalação de pequenas saliências arquitetônicas e projeções de fachada, desde que não alterem a estrutura principal da edificação;

XIV - abertura de novas janelas ou portas, desde que a localização e dimensão da nova abertura atendam integralmente e de imediato aos recuos mínimos para iluminação e ventilação estabelecidos neste COE.

§ 1º A dispensa a que se refere o *caput* deste artigo somente se aplica às obras em que sejam respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo no imóvel, não necessitem de licenciamento ambiental e não sejam obras em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, tombados ou em área de preservação ambiental.

§ 2º A lista de obras dispensadas de aprovação de projeto e Alvará de Obras, prevista neste artigo, é taxativa para os fins deste COE.

§ 3º A dispensa de licenciamento prevista no inciso XII para a construção de piscinas não exime o proprietário e o responsável técnico do estrito cumprimento das normas de segurança contra acidentes em ralos de sucção estabelecidas no art. 42, § 2º deste COE e sua regulamentação, ficando o equipamento sujeito à interdição imediata pela fiscalização municipal em caso de descumprimento, independentemente da inexistência de projeto aprovado.

CAPÍTULO III DOS TIPOS DE LICENCIAMENTO

Art. 69. O licenciamento de obras comporta os seguintes procedimentos:

- I - Licenciamento Declaratório;
- II - Licenciamento Expresso;
- III - Licenciamento Simplificado; e
- IV - Licenciamento para Demolição.

Parágrafo único. Além dos procedimentos correspondentes aos licenciamentos para novas obras, haverá também os procedimentos para regularização de edificações existentes, que visam à certificação de sua conformidade e habitabilidade, culminando na expedição do Habite-se, sendo eles:

- I - Regularização Simples; e
- II - Regularização Onerosa.

Seção I Do Licenciamento Declaratório

Art. 70. Ficam sujeitas à prévia obtenção de Alvará de Obras mediante apresentação de declaração e projeto técnico simplificado as seguintes obras de baixa complexidade ou de baixo impacto urbanístico:

- I - construção de muro de contenção acima de 1,50m (um metro e meio) de altura, desde que nenhuma parte de sua estrutura ultrapasse os limites do imóvel;
- II - execução, instalação ou substituição de caixa d'água acima de 5.000l (cinco mil litros), desde que de uso restrito ao imóvel em que se encontra;
- III - construção de espelho d'água, poço e fossa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

IV - instalação de central de ar-condicionado, elevadores, plataformas elevatórias, monta-cargas, escada rolante e demais veículos de deslocamento vertical;

V - edificação temporária, conforme definida nesse COE.

§ 1º O Alvará de Obras por declaração somente se aplica a obras que não estejam em áreas de preservação ambiental, de especial interesse social, de diretrizes especiais, de operações urbanas que sejam objeto de lei específica, de projeto viário prioritário ou em conjuntos urbanos protegidos, imóveis tombados ou de interesse de preservação cultural.

§ 2º O Alvará de Obras por declaração deverá ser requerido pelo proprietário ou possuidor com os documentos indicados no Anexo III deste COE.

Seção II

Do Licenciamento Expresso

Art. 71. Ficam sujeitas à prévia obtenção de Alvará de Obras expresso as obras de edificações novas não iniciadas ou edificações novas cujas obras foram iniciadas sem Alvará de Obras, porém ainda não concluídas, visando maior agilidade no licenciamento e na emissão de Alvará de Obras.

§ 1º As obras de reforma, ampliação, demolição, readequação e *retrofit* somente poderão ser abrangidas pelo Alvará de Obras expresso caso a edificação existente possua projeto aprovado anteriormente e tenha obtido o respectivo Habite-se.

§ 2º O Alvará de Obras expresso deverá ser requerido pelo proprietário ou possuidor acompanhado dos documentos indicados no Anexo III deste COE.

Art. 72. Para obtenção do Alvará de Obras expresso, os imóveis em relação aos quais serão realizadas as obras não poderão estar tombados ou em processo de tombamento, salvo prévia anuência, resultar em desmembramento ou unificação de lotes, estar localizados em áreas non aedificandi, áreas públicas, áreas verdes, áreas de proteção ambiental, várzeas, áreas de preservação permanente, faixas de previsão de alargamento viário, áreas de risco ambiental ou loteamentos irregulares ou clandestinos.

Art. 73. O Alvará de Obras expresso ficará condicionado a que tanto o proprietário ou possuidor do imóvel, quanto o autor do projeto e o responsável técnico pela sua execução, conjuntamente assumam o compromisso de que a elaboração do projeto e a execução da obra estejam estritamente de acordo com as leis municipais de uso e ocupação do solo, de edificações, normas sanitárias, ambientais e demais legislações vigentes correlatas.

Art. 74. Sendo deferido o processo de Licenciamento Expresso, será aprovado o projeto e emitido o Alvará de Obras, formalizando e atestando a aprovação da construção da obra.

Parágrafo único. O Licenciamento Expresso será deferido ou indeferido em até 15 (quinze dias) úteis, contados a partir da data de entrada do protocolo.

Seção III

Do Licenciamento Simplificado



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 75. Ficam sujeitas à prévia obtenção de Alvará de Obras simplificado as obras de edificação e suas reformas que não se enquadrem nos demais procedimentos de licenciamento previstos nesta Seção.

§ 1º No Alvará de Obras de que trata este artigo, o projeto simplificado substitui o projeto arquitetônico completo.

§ 2º No projeto simplificado deverão ser demonstrados tão somente os seguintes elementos da edificação e/ou do imóvel, além de todos os dados e informações necessárias para a análise quanto aos parâmetros urbanísticos e demais informações pertinentes:

I - recuos frontal e laterais;

II - zoneamento;

III - índice de ocupação;

IV - número de pavimentos;

V - taxa de permeabilidade;

VI - área da construção;

VII - jardim de inverno e poço de ventilação; e

VIII - tipo de uso.

§ 3º O Alvará de Obras simplificado deverá ser requerido pelo proprietário ou possuidor acompanhado dos documentos indicados no Anexo III deste COE.

Art. 76. No caso de loteamentos fechados ou condomínios horizontais cujas unidades habitacionais sejam iguais entre si, o requerente da obra deverá aprovar pelo menos uma via do projeto referente a uma das unidades.

Art. 77. Sendo deferido o processo de Licenciamento Simplificado, será aprovado o projeto e emitido o Alvará de Obras, formalizando e atestando a aprovação da construção da obra.

Seção IV

Do Licenciamento para Demolição

Art. 78. As obras de demolição deverão ser previamente licenciadas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, mediante requerimento de quem as promover e acompanhado dos documentos indicados no Anexo III deste COE.

§ 1º A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana poderá, sempre que a obra resultar em impactos ao meio urbano, estabelecer horário dentro do qual a desmontagem da edificação temporária ou a demolição de edificação permanente deverá ser feita.

§ 2º O prazo para finalizar os trabalhos de desmontagem ou demolição, conforme o caso, e limpeza do imóvel não poderá exceder a 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogado por igual período mediante requerimento do proprietário ou possuidor devidamente justificado.

Art. 79. Sendo deferido o processo de Licenciamento para Demolição, será emitida uma Certidão de Demolição formalizando e atestando a aprovação da demolição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Seção V Da Regularização Simples

Art. 80. A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana poderá, através de procedimento específico, considerar regularizadas as edificações executadas sem o competente Alvará de Obras, desde que:

I - sejam passíveis de adequação e atendam, no momento da regularização, aos dispositivos deste COE no que se refere às condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene conforme as normas técnicas sanitárias e de saúde pública vigentes;

II - não tenham descumprido os critérios urbanísticos essenciais e parâmetros de uso e ocupação do solo, tais como recuos frontal e laterais mínimos, gabarito de altura máxima, taxa de ocupação máxima, CA máximo, taxa de permeabilidade mínima e número de pavimentos máximos permitidos para o local, conforme a legislação de uso e ocupação do solo vigente.

§ 1º A regularização simples deverá ser requerida pelo proprietário ou possuidor acompanhada dos documentos indicados no Anexo III deste COE.

§ 2º A regularização simples não exime o proprietário ou possuidor do pagamento da multa pela edificação erigida sem o devido Alvará de Obras, sendo ela aplicada cumulativamente.

Seção VI Da Regularização Onerosa

Art. 81. A regularização onerosa aplica-se a edificações executadas sem o competente Alvará de Obras que apresentem descumprimento de parâmetros urbanísticos essenciais, nos termos e condições estabelecidos nos incisos abaixo:

I - no caso de descumprimento do índice de ocupação máxima do imóvel, será admitida a regularização desde que a área ocupada não ultrapasse em mais de 15% (quinze por cento) o limite máximo estabelecido na LPUOS e que, em nenhuma hipótese, configure ocupação total do lote, ou que a ocupação excedente não comprometa as condições mínimas de ventilação, iluminação e salubridade das edificações vizinhas, atestadas por laudo técnico de profissional habilitado;

II - no caso de descumprimento da Taxa de Permeabilidade mínima, será admitida a regularização desde que a área permeável existente não seja inferior a 15% (quinze por cento) da área total do lote e o requerente comprove a implementação de sistemas de infiltração e/ou biorretenção que compensem o déficit de permeabilidade em relação ao mínimo exigido em lei;

III - somente será admitida a regularização por descumprimento da metragem mínima de recuo lateral nos casos em que o recuo existente for igual ou superior a 0,90m (noventa centímetros) e não haja aberturas para o imóvel lindeiro ou, havendo, que seja apresentada declaração do proprietário e responsável técnico pela regularização de que aquela situação está consolidada há mais de um ano e um dia e que inexistem questionamentos judiciais acerca da obra e do recuo existente;

IV - somente será admitida a regularização por descumprimento da metragem mínima do recuo frontal nos casos em que o recuo existente for igual ou superior a 1,00m (um metro);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

V - não será admitida a regularização de jardins de inverno ou poços de ventilação cujas dimensões sejam inferiores às mínimas estabelecidas no artigo 26, inciso II, deste COE, uma vez que estas dimensões são consideradas requisitos mínimos e inegociáveis para a garantia de salubridade, iluminação, ventilação e segurança contra incêndio das edificações;

VI - a regularização dar-se-á mediante pagamento de contrapartida urbanística.

§ 1º A regularização onerosa deverá ser requerida pelo proprietário ou possuidor acompanhada com os documentos indicados no Anexo III deste COE.

§ 2º Não sendo possível a regularização da edificação, o proprietário ou possuidor deverá promover no prazo que lhe for assinalado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana as obras necessárias à regularização, sob pena de multa diária até a efetiva regularização.

§ 3º A regularização onerosa não exime o proprietário ou possuidor do pagamento da multa pela edificação erigida sem o devido Alvará de Obras, sendo ela aplicada cumulativamente.

CAPÍTULO IV

DOS PRAZOS E VALIDADE DOS ALVARÁS DE OBRAS

Art. 82. O Alvará de Obras terá validade de 24 (vinte e quatro) meses para o início da obra, contados da data de sua expedição, admitida a prorrogação por igual período, mediante requerimento justificado e aprovação da administração municipal.

§ 1º Uma vez iniciada dentro do prazo previsto no caput deste artigo, a obra deverá ser concluída no prazo máximo de 60 (sessenta) meses a partir da data de expedição do Alvará de Obras.

§ 2º O prazo de validade para conclusão poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante requerimento justificado e análise da administração municipal, especialmente para obras de grande porte ou complexidade.

§ 3º Considera-se obra iniciada quando da execução dos trabalhos de fundação, ou seja, estaqueamento, tubulações, sapatas, bem como aterro ou desaterro.

§ 4º Prescrito o alvará, cessa automaticamente o seu efeito e, nesse caso, a obra dependerá de novo requerimento de Alvará de Obras, observada a legislação edilícia vigente à época do novo protocolo, sem prejuízo das sanções cabíveis.

CAPÍTULO V

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE ANÁLISE

Art. 83. O proprietário ou possuidor, para obtenção do Alvará de Obras, deverá protocolar no setor de protocolo da Prefeitura Municipal de Orlandia o seu requerimento, acompanhado de todos os documentos necessários à sua análise, conforme o procedimento cabível e respectiva tabela de documentos contida no Anexo III deste COE.

Parágrafo único. O requerimento também poderá ser enviado através de correspondência eletrônica na forma que for estabelecida em regulamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 84. A análise do projeto da obra e dos documentos obrigatórios que o acompanham limitar-se-á à verificação de sua adequação às exigências previstas neste COE e na legislação edilícia municipal pertinente, bem como ao atendimento do Decreto Estadual nº 12.342/1978 - Código Sanitário -, do Código Civil e das normas legais de acessibilidade aplicáveis.

Art. 85. Durante a análise do requerimento de Alvará de Obras, o projeto ou documentos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos ou necessitarem de complementação, o servidor público competente deverá expedir o Comunique-se ao proprietário ou possuidor, através do seu responsável técnico, para que as falhas sejam sanadas ou esclarecimentos prestados.

§ 1º O prazo para atendimento do comunicado é de 60 (sessenta) dias, contados da data do recebimento da comunicação, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, mediante requerimento fundamentado e análise do servidor que expediu a comunicação ou seu substituto.

§ 2º Enquanto não sanadas as falhas comunicadas, os prazos previstos para a análise do projeto ficarão suspensos.

§ 3º O requerimento de Alvará de Obras ou de regularização de edificação será indeferido caso as falhas comunicadas não sejam sanadas no prazo previsto no § 1º deste artigo.

§ 4º O processo arquivado poderá ser reaberto, mediante novo requerimento e recolhimento das taxas pertinentes, desde que protocolado no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de arquivamento, e o projeto esteja em conformidade com a legislação vigente à época da reabertura, e que as falhas que motivaram o arquivamento anterior tenham sido devidamente sanadas.

§ 5º Em casos excepcionais e devidamente justificados, a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana poderá analisar requerimentos para reaberturas adicionais, observando sempre o interesse público e a devida conformidade com a legislação vigente.

Art. 86. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja precedida de vistoria pelo órgão municipal competente e expedido o respectivo Habite-se.

§ 1º Após a conclusão das obras deverá ser requerida pelo proprietário ou possuidor a vistoria para fins de Habite-se.

§ 2º O pedido de vistoria deverá ser acompanhado de requerimento assinado pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico, comprovante de pagamento da taxa de emissão de Habite-se, AVCB ou CLCB para imóveis não-residenciais, e declaração de cumprimento de normas ambientais.

§ 3º A vistoria de edificações novas ou reformadas deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do pedido.

§ 4º A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana concederá ou recusará o Habite-se no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da realização da vistoria e verificada a observância ou não do projeto aprovado e os dispositivos desse COE.

Art. 87. Para efeitos da vistoria de que trata esta Seção, considera-se concluída a obra quando esta reúne elementos que lhe conferem as condições básicas de habitabilidade, segundo os fins a que se destina, a saber:

- I - estar a construção, reforma ou unidade isolada finalizada;
- II - ter sido obedecido o projeto aprovado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- III - ter sido colocada a numeração predial;
- IV - inexistência de aberturas, vãos e similares voltados para as divisas com outros lotes que não estejam em conformidade com os recuos mínimos previstos, ou que não tenham sido regularizadas conforme as hipóteses do artigo 81 deste COE;
- V - remoção de todas as instalações do canteiro de obras e entulhos;
- VI - ser dotada das soluções de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, com hidrômetro na divisa do imóvel com o passeio público;
- VII - estar provida de instalações elétricas;
- VIII - existência de instalações sanitárias;
- IX - não ter saída de água pluvial vinculada ao esgoto;
- X - ter calçada, quando houver guia e pavimentação no loteamento/bairro;
- XI - ter sido plantada árvore defronte o imóvel, conforme orientação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Art. 88. O Habite-se poderá ser emitido parcialmente desde que a obra tenha condições de funcionamento como unidade autônoma e possam ser utilizadas independentemente da parte do restante do conjunto aprovado e, ainda, apresentem condições de habitabilidade, segurança e salubridade para os usuários.

Parágrafo único. O Habite-se parcial não substitui o Habite-se definitivo.

TÍTULO V DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 89. A execução das obras deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, ao Alvará de Obras concedido e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

Art. 90. Toda obra poderá ser fiscalizada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana em qualquer momento, devendo o construtor e o responsável técnico por ela garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

Art. 91. Deverá ser respeitado o nivelamento no alinhamento predial mantendo o nível do arruamento existente, respeitando-se o limite máximo de inclinação transversal da calçada de 3% (três por cento), preservando-se a largura da calçada conforme especificada no loteamento.

Art. 92. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas oficiais e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

CAPÍTULO II DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 93. O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, e implantação de instalações temporárias.

§ 1º É obrigatória a instalação de placa de identificação da obra em posição visível a partir do logradouro público e que atenda aos padrões estabelecidos pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, na forma que dispuser o regulamento.

§ 2º O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto neste COE, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

Art. 94. Durante a execução da obra deverá ser mantido no canteiro de obras, em local de fácil acesso à fiscalização, o projeto aprovado e o Alvará de Obras.

Art. 95. Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.

Art. 96. As vias e o passeio público lindeiro às obras deverão ser mantidos desobstruídos e em perfeitas condições de uso, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou depósito de materiais, salvo autorização da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana.

§ 1º É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros.

§ 2º Não havendo alternativa, o passeio público poderá ser utilizado como depósito de materiais em, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da sua largura, desde que sobre, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o trânsito livre de pedestres.

CAPÍTULO III DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

Art. 97. As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um profissional legalmente habilitado, preferencialmente, um técnico em agrimensura ou topógrafo.

Parágrafo único. Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Posturas Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

Art. 98. Se o preparo do terreno ou escavações causar instabilidade ou danos a logradouro público ou imóvel vizinho, fica o construtor obrigado a executar as obras corretivas necessárias, sem prejuízo de eventuais indenizações pelos danos causados na forma da legislação civil brasileira.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 99. Em se fazendo necessária a supressão de arborização para a execução das obras, o construtor deverá solicitar autorização prévia à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, mediante formalização de Termo de Compromisso de Compensação Ambiental.

CAPÍTULO IV DAS OBRAS PARALISADAS

Art. 100. Constatada a paralisação de uma construção por mais de 90 (noventa) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento predial, por meio de um muro, devendo ser demolidos os andaimes, tapumes, fôrmas e equipamentos existentes que possam provocar riscos às edificações lindeiras e completa liberação da calçada e passeio, que deverão ser deixados em perfeitas condições de uso.

§ 1º Não sendo executados os serviços mencionados no *caput* deste artigo, a Prefeitura Municipal de Orlandia poderá promover sua retirada cobrando os custos aos proprietários ou possuidores do imóvel, sem prejuízo de aplicação de multas.

§ 2º Constatada a paralisação da construção por mais de um ano e meio, o Alvará de Obras será suspenso.

§ 3º O proprietário ou possuidor do imóvel será notificado sobre a paralisação da obra e seus deveres, podendo proceder com defesa e recurso.

TÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 101. Para os efeitos deste COE considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário e o responsável pelo uso, de forma solidária.

§ 1º A fiscalização será exercida por um agente Fiscal de Obras da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra desde que devidamente identificado.

§ 2º O direito da Prefeitura Municipal de Orlandia de aplicar as sanções previstas neste COE decai em 5 (cinco) anos, contados da data do conhecimento da infração pela autoridade competente ou da data em que a infração se tornou passível de conhecimento.

CAPÍTULO II DA NOTIFICAÇÃO

Art. 102. A inobservância a qualquer disposição deste COE, seja por ação ou omissão, ou constatada divergência entre quaisquer parâmetros construtivos determinados pelas leis urbanísticas em vigência e aqueles definidos no projeto aprovado e correspondente Alvará de Obras, é considerada infração e implicará na lavratura da competente Notificação ao infrator, de caráter meramente orientativo.

§ 1º A Notificação conterà, no mínimo:

I - data, local e hora de sua lavratura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

- II - qualificação do infrator;
- III - local da infração;
- IV - descrição sucinta e objetiva da infração e sua capitulação legal;
- V - medidas a serem tomadas para regularização; e
- VI - a identificação do agente fiscalizador.

§ 2º A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal com aviso de recebimento, e, não sendo possível ou infrutífera a notificação, por publicação no Jornal Oficial de Orlandia.

Art. 103. O prazo para atendimento da notificação será de 30 (trinta) dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação, podendo ser prorrogado a critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana.

Parágrafo único. Contra a lavratura da Notificação não caberá qualquer recurso administrativo, haja vista o seu caráter meramente orientativo.

CAPÍTULO III DO AUTO DE INFRAÇÃO E DAS MULTAS

Art. 104. Não atendida a Notificação de que trata o artigo 102 deste COE no prazo estabelecido, será lavrado o Auto de Infração.

Art. 105. O Auto de Infração será lavrado por agente fiscal competente devidamente investido de poderes para tanto e conterà obrigatoriamente, sob pena de nulidade:

- I - identificação completa do infrator, incluindo nome/razão social, CPF/CNPJ, endereço completo e, quando possível, a identificação do responsável técnico;
- II - descrição clara, precisa e objetiva da infração constatada, com a indicação dos dispositivos legais violados;
- III - a classificação da infração como leve, média, grave ou gravíssima, e o valor da multa imposta, expresso em Unidade Fiscal do Município de Orlandia - UFMO, conforme o artigo 106 deste COE, e a forma de cálculo;
- IV - notificação para que o infrator apresente defesa prévia no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 106. A imposição de multas administrativas decorrentes da inobservância ou violação das disposições deste COE serão aplicadas em UFMO, conforme a natureza e a gravidade da infração, o porte e a condição do infrator, e a ocorrência de reincidência, observando-se a seguinte gradação e critérios objetivos:

- I - infrações leves: multa de 100 UFMO a 300 UFMO, para aquelas que não acarretam riscos iminentes à segurança estrutural, à saúde pública ou ao meio ambiente, nem comprometem significativamente o planejamento urbano ou a funcionalidade essencial da edificação;
- II - infrações médias: multa de 301 UFMO a 800 UFMO, para aquelas que implicam em descumprimento de exigências de caráter normativo ou técnico, podendo gerar riscos potenciais ou comprometer a qualidade urbanística e ambiental, mas que podem ser sanadas sem grandes alterações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

III - infrações graves: multa de 801 UFMO a 2.000 UFMO, para aquelas que comprometem a segurança, a salubridade, a acessibilidade, a habitabilidade ou a qualidade ambiental, ou que implicam em alteração significativa dos parâmetros urbanísticos sem o devido Alvará de Obras;

IV - infrações gravíssimas: multa de 2.001 UFMO a 5.000 UFMO, para aquelas que representam risco iminente e elevado à vida, à integridade física de pessoas, ao patrimônio público ou privado, ou ao meio ambiente, ou que implicam em grave e irreversível desrespeito às normas de uso e ocupação do solo.

§ 1º Em caso de primeira reincidência, caracterizada pela prática da mesma infração pelo mesmo infrator no período de 5 (cinco) anos após a aplicação da penalidade anterior e sua definitiva ciência, o valor da multa será aplicado em dobro.

§ 2º A partir da segunda reincidência da mesma infração, a multa será progressivamente multiplicada pela quantidade de reincidências, limitando-se a 10 (dez) vezes o valor da multa base.

§ 3º Para as infrações que se caracterizem pela continuidade no tempo, além da multa única, poderá ser aplicada multa diária, cujo valor será de 1% (um por cento) do valor mínimo da multa prevista para a infração correspondente, limitada a 30% (trinta por cento) do valor máximo da multa.

§ 4º A multa administrativa não desobriga o infrator de sanar a irregularidade que a originou, nem impede a aplicação cumulativa de outras sanções administrativas previstas neste COE.

CAPÍTULO IV DOS BENEFÍCIOS DE REDUÇÃO OU REMISSÃO DE MULTAS

Art. 107. Com o objetivo de incentivar a pronta regularização das infrações e a eficiência na arrecadação, a Prefeitura Municipal poderá conceder benefícios de redução ou remissão do valor das multas aplicadas com base neste COE.

§ 1º O valor da multa administrativa poderá ser reduzido em 30% (trinta por cento) caso seja efetuado o pagamento integral dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da ciência da notificação do Auto de Infração, desde que o infrator não tenha apresentado defesa ou recurso administrativo.

§ 2º Para as infrações classificadas como leves ou médias, a multa administrativa poderá ser reduzida em 50% (cinquenta por cento), desde que o infrator comprove a regularização integral e definitiva da situação que deu origem à infração e o atendimento de todas as exigências do Auto de Infração no prazo estabelecido na notificação de multa.

§ 3º Os benefícios de redução ou remissão não serão aplicados em caso de reincidência, descumprimento de embargo/interdição, risco iminente à vida/segurança/saúde pública ou falsidade na documentação.

CAPÍTULO V DO EMBARGO DA OBRA

Art. 108. A Prefeitura Municipal de Orlandia poderá determinar, a qualquer tempo e de forma imediata, o embargo da obra, como medida de caráter coercitivo, acautelatório e preventivo, nas seguintes situações:

I - a obra for executada sem o competente Alvará de Obras, ou em desacordo com o projeto aprovado ou com alterações não aprovadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

II - a obra estiver sendo executada em desacordo com as disposições deste COE, da legislação urbanística e ambiental vigente, das normas da ABNT ou de outras normas aplicáveis, e a natureza da irregularidade, sua gravidade ou a recusa em saná-la justifiquem a paralisação imediata;

III - a obra implicar em risco iminente e comprovado à segurança de pessoas, de edificações vizinhas, de logradouros públicos, de infraestrutura ou ao meio ambiente;

IV - o proprietário, possuidor ou responsável técnico desobedecer a qualquer intimação ou determinação da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana;

V - houver falsidade em documentos, informações ou declarações apresentadas no processo de licenciamento.

§ 1º O embargo será formalizado mediante Auto de Embargo, que deverá ser lavrado pelo Fiscal de Obra no local da ocorrência e conterà obrigatoriamente:

I - a identificação da obra/edificação e do proprietário/responsável técnico;

II - a descrição da irregularidade e dispositivos legais violados;

III - a abrangência da medida; e

IV - prazo para defesa.

§ 2º A determinação de embargo terá efeito imediato e o seu não cumprimento implicará em multas, demolição da parte irregular, cassação de Alvarás de Obras, apreensão de materiais, acionamento da força policial e comunicação aos conselhos profissionais.

§ 3º O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação da regularização integral da situação, incluindo o pagamento de todas as multas e despesas.

CAPÍTULO VI DA INTERDIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 109. A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana poderá determinar a interdição da edificação ou de sua parte, como medida de caráter coercitivo, acautelatório e preventivo, nas seguintes situações:

I - a edificação apresentar condições de instabilidade estrutural, risco iminente de desabamento, comprometimento grave da solidez e segurança ou qualquer outro risco grave e comprovado à vida, à segurança ou à saúde das pessoas;

II - a edificação for utilizada para fins diversos daqueles licenciados ou permitidos e tal uso representar risco à segurança, à saúde pública, ou grave perturbação à ordem urbanística;

III - a edificação apresentar condições sanitárias, de higiene, de segurança contra incêndio e pânico, ou de salubridade que comprometam gravemente a saúde pública ou a integridade física de seus usuários ou vizinhos;

IV - a edificação ou sua ocupação configurar grave e reiterado descumprimento de normas de acessibilidade.

§ 1º A interdição será formalizada mediante Auto de Interdição e terá efeito imediato, independentemente de defesa ou recurso, seguindo as mesmas condições do artigo 108, §§ 1º, 2º e 3º deste COE, no que couber.

§ 2º Em caso de risco iminente e grave, a interdição poderá ser acompanhada da determinação de desocupação imediata do imóvel.

CAPÍTULO VII



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

DA DEMOLIÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 110. A demolição compulsória de qualquer obra ou edificação, ou de parte dela, será determinada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana como medida de última instância, em caráter excepcionalíssimo e após esgotados todos os meios de regularização ou adequação, ou em situações de risco iminente à vida, à segurança ou à saúde pública, nas seguintes hipóteses:

I - quando a obra ou edificação não for passível de regularização por desrespeito insanável e irremovível às disposições deste COE, da legislação urbanística e ambiental vigente, ou das normas técnicas brasileiras e regulamentos de segurança, como construção em área *non aedificandi*, invasão de logradouros públicos, desrespeito insanável aos afastamentos mínimos, gabarito de altura ou taxa de ocupação que comprometam a insolação, ventilação ou a infraestrutura urbana;

II - quando a obra ou edificação, ainda que inicialmente licenciada, apresentar risco iminente e grave à vida, à segurança ou à saúde pública, devidamente comprovado por laudo técnico circunstanciado e não houver qualquer outra medida corretiva;

III - quando o proprietário ou possuidor descumprir reiteradamente e de forma contumaz as determinações da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, dando continuidade à execução da obra embargada, mantendo o uso da edificação interdita, ou se recusando a sanar as irregularidades graves;

IV - quando a obra ou edificação for objeto de intervenção em imóvel tombado ou situado em área de proteção de patrimônio histórico, cultural ou ambiental, em desacordo com as normas de proteção específicas e a irregularidade for considerada insanável ou irreversível.

§ 1º A ordem de demolição será precedida de regular e completo processo administrativo, garantindo ao proprietário ou responsável o direito ao contraditório e à ampla defesa, salvo nas hipóteses de urgência.

§ 2º Caso a demolição não seja executada voluntariamente pelo infrator no prazo estabelecido, a medida será realizada compulsoriamente pela Prefeitura Municipal de Orlandia, sendo os custos cobrados integralmente do infrator.

§ 3º Em caso de risco iminente e comprovado à segurança de pessoas ou ao patrimônio público ou privado, atestado por laudo técnico conclusivo da Defesa Civil ou por vistoria urgente, a demolição poderá ser efetuada imediatamente, independentemente de prévia notificação.

§ 4º A demolição compulsória não exime o infrator ou proprietário da aplicação de outras sanções previstas neste COE, bem como de responsabilidades civis e criminais.

CAPÍTULO VIII

DOS RECURSOS E DEFESA ADMINISTRATIVA

Art. 111. É cabível recurso contra os autos de infração e a imposição das penalidades descritas neste COE.

§ 1º O recurso será interposto no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento da notificação física ou da publicação no Jornal Oficial de Orlandia, devendo ser dirigido à Comissão Julgadora do COE.

§ 2º O recurso será feito através de petição protocolada na Prefeitura Municipal de Orlandia e deverá conter:

I - o título do documento objeto do recurso;

II - a qualificação do infrator e o endereço para intimações;

III - a prova de suas alegações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

IV - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta; e

V - o pedido.

Art. 112. Fica a cargo da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana instituir em regimento interno a Comissão Julgadora do COE para acompanhar e responder os recursos contra as notificações, autos de infração e imposição das penalidades.

Parágrafo único. A Comissão será composta, no mínimo, por 2 (dois) arquitetos e urbanistas ou engenheiros civis atuantes na análise de projetos, licenciamento e aprovação de obras, um fiscal de obras e um consultor jurídico, necessariamente funcionários públicos efetivos e concursados.

Art. 113. O recurso não suspende a medida preventiva aplicada, como embargo ou interdição.

Art. 114. Da decisão da Comissão Julgadora que julgou o recurso, caberá pedido de reconsideração ao Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência da decisão.

TÍTULO VII DAS TAXAS E DA CONTRAPARTIDA

CAPÍTULO I DAS TAXAS

Art. 115. As taxas referentes ao poder de polícia administrativa sobre obras e edificações são as seguintes:

I - Taxa de Licenciamento, aplicável aos procedimentos de Licenciamento para Demolição, Licenciamento Declaratório, Licenciamento Expresso e Licenciamento Simplificado: 418 UFMO;

II - Taxa para Regularização, simples ou onerosa: 2.092 UFMO;

III - Taxa para Renovação de Alvará de Obras: 21 UFMO;

IV - Taxa para Expedição de Habite-se: 628 UFMO.

Parágrafo único. O recolhimento antecipado das taxas de licença para execução de parcelamento do solo se dará conforme o disposto no Anexo IV do Código Tributário do Município de Orlandia e, especificamente para Alvarás de Obras para edificação nova, reforma, reparo, reconstrução, acréscimo e demolição de edificações, e para a expedição de Habite-se, nos termos e valores estabelecidos neste COE.

CAPÍTULO II DA CONTRAPARTIDA URBANÍSTICA

Art. 116. A regularização onerosa dar-se-á mediante pagamento de contrapartida urbanística, a ser recolhida em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou fundo similar, destinada a compensar o impacto gerado pela irregularidade e a contribuir para a melhoria da infraestrutura urbana e dos equipamentos comunitários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 1º O valor da contrapartida, cujo cálculo será detalhado em regulamento, terá como ponto de partida 500 UFMO, sem prejuízo da taxa de regularização prevista no inciso II do artigo 115 deste COE e das multas por infração.

§ 2º A contrapartida será calculada conforme metodologia específica a ser detalhada em regulamento, considerando, obrigatoriamente, os seguintes fatores:

I - a área total da edificação irregular;

II - o grau de desconformidade com os parâmetros urbanísticos aplicáveis;

III - a localização do imóvel segundo zoneamento municipal; e

IV - o impacto urbanístico e ambiental gerado.

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA A ZONA RURAL

Art. 117. As edificações e instalações situadas na zona rural do Município de Orlandia submetem-se às disposições gerais deste COE, com as adaptações e as normas específicas estabelecidas neste Título, em observância às suas particularidades de uso, ocupação do solo, função social da propriedade rural, preservação ambiental e fomento às atividades agropecuárias, extrativistas e de turismo rural.

Art. 118. Serão dispensadas da exigência de Alvará de Obras e de apresentação de projeto arquitetônico, ficando sujeitas apenas a comunicação prévia à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e ao cumprimento de normas mínimas de segurança, salubridade, distanciamento e ambientais, as seguintes edificações e instalações de baixo impacto localizadas na zona rural:

I - edificações de apoio à produção agrícola e pecuária de pequeno porte, como galpões para insumos ou máquinas agrícolas com área máxima de 100m² (cem metros quadrados), estufas agrícolas, pocilgas, galinheiros, estábulos ou abrigos para animais com área máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados), e paióis ou depósitos com área máxima de 30m² (trinta metros quadrados), desde que não possuam mais de um pavimento ou altura superior a 4,00m (quatro metros);

II - benfeitorias e instalações complementares que não configurem edificação permanente ou que possuam baixo impacto, como cercas, muros de divisa com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), tanques de piscicultura, cisternas, caixas d'água elevadas com capacidade máxima de 10.000l (dez mil litros), churrasqueiras, fornos e fogões a lenha externos, e pequenas estruturas de lazer como quiosques abertos com área máxima de 20,00m² (vinte metros quadrados).

§ 1º A comunicação prévia de que trata o *caput* deste artigo deverá ser protocolada junto à Prefeitura Municipal de Orlandia antes do início da construção, e deverá conter, no mínimo:

I - identificação completa do proprietário e do imóvel;

II - breve descrição da edificação ou instalação;

III - croqui simplificado ou planta baixa esquemática; e

IV - declaração de que a edificação ou instalação atende às normas mínimas aplicáveis.

§ 2º A dispensa de Alvará de Obras e de projeto arquitetônico visa desburocratizar o processo para edificações de baixo risco e impacto, não eximindo o proprietário da responsabilidade pela observância de outras legislações pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 119. O licenciamento de obras na zona rural que não se enquadrem nas dispensas do artigo 118 deste COE, mas que possuam características de menor complexidade em comparação com edificações urbanas, poderá se dar por meio dos procedimentos de Licenciamento Declaratório ou Licenciamento Simplificado, desde que adaptados os parâmetros de análise aos requisitos específicos da zona rural, a serem definidos em regulamento ou em normas técnicas municipais.

TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 120. O Poder Executivo Municipal deverá promover a capacitação e atualização periódica dos agentes fiscais e demais servidores envolvidos na aplicação deste COE, visando assegurar a correta interpretação e aplicação das normas técnicas, urbanísticas e ambientais.

Art. 121. O Poder Executivo Municipal editará os decretos e a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana os demais atos regulamentares necessários à plena e fiel execução deste COE, contemplando, dentre outros aspectos:

- I - a regulamentação detalhada dos procedimentos de licenciamento, incluindo *checklists* de documentos;
- II - a metodologia de cálculo e aplicação dos valores da UFMO e de contrapartidas, multas e taxas;
- III - o detalhamento das categorias de infrações e a gradação das penalidades;
- IV - as condições para a concessão de benefícios de redução e remissão de multas;
- V - os procedimentos para a fiscalização; e
- VI - a regulamentação específica sobre a manutenção de tampas em ralos de sucção de piscinas, conforme artigo 42, § 2º deste COE.

Art. 122. Os processos de licenciamento, regularização e fiscalização de obras e edificações que estiverem em trâmite na data de entrada em vigor deste COE deverão, por solicitação formal do proprietário ou possuidor, optar pela continuidade do processo conforme a legislação anterior ou pela adequação às disposições do presente COE.

§ 1º A opção pela adequação ao presente COE deverá ser formalizada pelo proprietário ou possuidor em até 90 (noventa) dias contados da sua entrada em vigor, sob pena de o processo seguir a tramitação e as regras da legislação revogada.

§ 2º As obras e edificações já existentes, que estejam em desconformidade com as disposições deste COE, mas que foram erigidas de acordo com a legislação anterior vigente à época de sua construção, serão consideradas regulares para todos os fins de direito, resguardados os direitos adquiridos, salvo nos casos de risco iminente à vida, à segurança ou à saúde pública, ou de grave prejuízo ao interesse público.

Art. 123. Os prazos estipulados neste COE serão contados em dias úteis, salvo disposição expressa em contrário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Art. 124. A Lei Complementar nº 3.333, de 12 de dezembro de 2003 - Código Tributário do Município de Orlandia -, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 154. Qualquer pessoa física ou jurídica que queira construir, reconstruir, reformar, reparar, acrescentar ou demolir edifícios, casas, edículas, muros, grades, guias e sarjetas, assim como proceder ao parcelamento do solo urbano, à colocação de tapumes ou andaimes e quaisquer outras obras em imóveis, está sujeita à prévia licença da Prefeitura e desde que obedecidas as condições constantes do Poder de Polícia para a respectiva execução.

Parágrafo único. O recolhimento antecipado das taxas de licença para execução de parcelamento do solo se dará conforme o disposto no Anexo IV deste Código e, especificamente para Alvarás de Obras para edificação nova, reforma, reparo, reconstrução, acréscimo e demolição de edificações, e para a expedição de 'Habite-se', nos termos e valores estabelecidos no artigo 115 e demais disposições pertinentes do Código de Obras e Edificações do Município de Orlandia."

"Art. 156. Ao contribuinte que não recolher a Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares nos casos e prazos previstos na legislação municipal, ficará sujeito às penalidades estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Município de Orlandia, sem prejuízo das demais sanções previstas neste Código e legislação correlata."

Art. 125. Ficam revogadas as referências dos serviços de Códigos 01.00, 04.00, 05.00 e 06.00 constantes do Anexo IV – Taxa de Licença Para Execução de Obras Particulares da Lei Complementar nº 3.333, de 12 de dezembro de 2003, inclusive as suas respectivas observações.

Art. 126. Ficam revogadas as seguintes disposições da Lei Complementar nº 3.607, de 12 de junho de 2008 – Código de Posturas do Município de Orlandia:

I - os artigos 405, 406, 407, 411, 412, 413, 414 e 415; e

II - os §§ 1º e 2º do artigo 410.

Art. 127. O *caput* do artigo 410 da Lei Complementar nº 3.607, de 12 de junho de 2008 – Código de Posturas do Município de Orlandia -, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 410. Os infratores dos dispositivos deste Título serão punidos com multas."

Art. 128. Este COE entra em vigor após 90 (noventa) dias, contados da sua publicação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

ANEXO I – GLOSSÁRIO

Acréscimo (de estruturas internas): adição de novos elementos que possuem função estrutural (portante) ou que alteram o comportamento da estrutura, distinguindo-se de simples paredes divisórias não-portantes ou mudanças de *layout* que não afetam a estrutura.

Alinhamento: linha que serve de limite entre o terreno e o logradouro para o qual faz frente.

Alvará de Obras: documento emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana que autoriza o início de uma obra, no qual foram estabelecidos os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos pela construção.

Ampliação ou acréscimo: aumento da área construída feita durante ou após a sua conclusão.

Andaime: plataforma elevada destinada a sustentar os materiais e operários na execução de uma construção, demolição ou reparo.

Aprovação (do projeto): ato administrativo que precede o licenciamento de uma construção.

Área construída: soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação que são computáveis para os índices urbanísticos.

Área livre: superfície de lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal.

Área ocupada: superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação.

Áreas técnicas sem permanência humana: espaços destinados exclusivamente a instalações e equipamentos técnicos essenciais ao funcionamento da edificação, sem previsão de permanência humana regular ou uso habitável, tais como cisternas, caixas d'água, casas de máquinas para elevadores ou sistemas de ar-condicionado, abrigo para gás e medidores de energia ou água, *shafts* e dutos técnicos. Tais áreas não serão computadas desde que não configurem área fechada de projeção ou uso regular. Painéis fotovoltaicos serão desconsiderados como área construída, inclusive quando utilizados como estrutura de sombreamento ou cobertura para veículos, desde que não gerem espaço edificado fechado ou de permanência humana abaixo deles, mantendo-se como estruturas leves e de caráter técnico.

Bacias de biorretenção e jardins de chuva: depressões paisagísticas projetadas para coletar, filtrar e infiltrar o escoamento superficial através de um meio de solo especializado e vegetação adaptada, promovendo também a evapotranspiração e a remoção de poluentes.

Balanço: avanço da edificação sobre os alinhamentos ou recuos regulamentares.

Beiral: prolongamento de cobertura que sobressai das paredes externas.

Coberturas desmontáveis: toldos, cobertura retrátil, cobertura em lona tensionada e similares.

Coberturas leves e retráteis em estacionamentos: áreas destinadas a estacionamentos, pátios ou vias de circulação com cobertura móvel, retrátil, em lona, sombrite, tela, policarbonato retrátil, telhas translúcidas ou materiais similares, por sua natureza temporária, permeável à luz e/ou ao ar, ou por não gerarem volume edificado significativo ou área de permanência humana contínua. Independem de possuírem apoios fixos, desde que a estrutura principal seja leve e não configure uma edificação convencional.

Coefficiente de aproveitamento (CA): relação (divisão) entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área deste mesmo terreno.

Comunique-se: notificação administrativa para correção ou complementação de documentos e projetos.

Construção: se refere à execução de uma nova unidade qualquer de edificação, composta de dependências que a possam caracterizar segundo suas funções como autônoma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Construtor: pessoa física ou jurídica, devidamente habilitada e/ou contratada, responsável pela execução material da obra, incluindo a coordenação dos trabalhos, o emprego adequado de materiais e tecnologias, e a segurança no canteiro de obras, em conformidade com o projeto aprovado e os Alvarás de Obras concedidos. Pode ser o próprio responsável técnico pela execução da obra, ou uma empresa/pessoa distinta.

Demolição: se refere a qualquer decréscimo de área, podendo ser parcial ou total.

Dependências e instalações de uso comum: conjunto de dependências e instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou parte dos titulares de direito das unidades autônomas.

Edificação residencial unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma.

Edificação temporária: edificação em que os materiais utilizados possam ser desmontados ou retirados sem importar em sua destruição ou inutilização, e cujo uso estimado é pelo prazo de, no máximo, 1 ano, prorrogável por igual período a requerimento de quem a promoveu, devidamente justificado.

Edificações cobertas e fechadas: qualquer construção com cobertura e fechamentos verticais, tais como paredes, esquadrias e divisórias fixas, com altura interna livre superior a 2,00m (dois metros), incluindo garagens fechadas com uso habitável ou de permanência humana regular ou contínua além do mero estacionamento e guarda de veículos, varandas envidraçadas, sacadas fechadas, áreas de serviço, depósitos e outras dependências com uso ou permanência humana.

Embargo da obra: consiste na paralisação total ou parcial de qualquer tipo de obra, incluindo construção, reforma, ampliação, modificação, demolição, reconstrução, movimento de terra ou qualquer intervenção no solo ou em edificações.

Estufa agrícola: estrutura coberta, total ou parcialmente transparente, construída com materiais como filme plástico, vidro ou policarbonato, destinada ao cultivo de plantas em ambiente controlado.

Fachada: elevação das paredes externas de uma edificação.

Gabarito (altura ou largura máximas): medida que limita ou determina largura de logradouros e altura de edificações.

Guia: bloco de cantaria ou concreto que separa a calçada do leito carroçável das vias públicas.

Habite-se: documento que atesta a conclusão, total ou parcial, de obra ou serviço para o qual tenha sido obrigatória a obtenção prévia do Alvará de Obras e que autoriza a ocupação da edificação.

Índice de ocupação: a relação estabelecida em lei entre a área de projeção das paredes externas ocupada por edificação em um terreno e a área desse mesmo terreno.

Interdição da edificação: consiste na proibição do uso ou ocupação total ou parcial de qualquer edificação ou parte dela, com o propósito de salvaguardar a segurança, a saúde e o bem-estar dos ocupantes e da coletividade.

Intervenção (estrutural): acréscimos, modificações, reforços ou remoções de elementos estruturais existentes que possam impactar na estabilidade e segurança da edificação.

Licença: ato administrativo realizado por órgão competente que reconhece o direito do requerente da obra para a realização de determinada atividade ou empreendimento.

Licenciamento ambiental: procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimento utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependendo da atividade que será desenvolvida ou do local em que será instalada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.

Loteamento clandestino: aquele que a Prefeitura Municipal de Orlandia não tem nenhum conhecimento oficial ou que não foi por ela aprovado.

Loteamento irregular: quando foi inicialmente aprovado pela Prefeitura Municipal de Orlandia, mas não foi inscrito no Registro de Imóveis ou foi executado em desconformidade com o plano e as plantas aprovadas.

Manutenção ou reparo: serviço ou conjunto de serviços executados em uma edificação com a finalidade de melhorar aspectos e duração, sem modificar sua forma interna ou externa ou seus elementos essenciais.

Marquise: laje constituindo cobertura.

Mezanino: pavimento intermediário entre o piso e o forro de um compartimento e de uso exclusivo deste.

Obras: são os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados a modificar, adaptar, recuperar ou construir edifícios, estruturas e demais elementos correlacionados em geral. Considera-se como obras, ainda, os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados à desmontagem de estruturas permanentes e demolições parciais ou totais.

Obras complementares de pequeno porte: mobiliário urbano no lote (ex: bancos, lixeiras, bicicletários abertos) e pequenas obras complementares com área construída de até 3,00m² (três metros quadrados) que não gerem volume significativo ou uso permanente, como casinhas para gás, abrigos de lixo, pequenas guaritas de segurança sem uso habitável, ou depósitos de ferramentas de jardim.

Orientativo: explícita ou específica obrigações, indicando o direcionamento a ser seguido.

Parâmetros ou índices urbanísticos: indicam os usos e as formas de ocupação e de implantação da edificação nos lotes urbanos (ou glebas, imóveis, terrenos), de acordo com a definição das normas legais de uso e de ocupação do solo, a exemplo do instrumento de zoneamento. Podem ser demonstrados por expressões matemáticas. Exemplos: coeficiente de aproveitamento, índice de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito (ou altura máxima, em metros ou em número de pavimentos), entre outros.

Passeio público: também conhecido como calçada, é a porção da via pública, adjacente ao leito carroçável e, geralmente, em nível distinto, concebida como espaço público essencialmente destinado à circulação, mobilidade e permanência segura de pedestres.

Pavimento: plano que divide a edificação no sentido da altura; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos.

Pavimentos permeáveis: superfícies pavimentadas que permitem a infiltração da água no solo através de sua estrutura porosa ou de espaços vazios, incluindo pisos drenantes vazados (concregrama/grelhas drenantes), piso em concreto drenante e piso em concreto intertravado.

Pequenas saliências arquitetônicas e projeções de fachada: elementos que se projetam da fachada ou corpo da edificação com caráter predominantemente decorativo, funcional (ex: sombreamento, abrigo contra intempéries) ou de proteção, desde que suas dimensões não resultem em área de uso ou ocupação significativa, nem configurem um pavimento adicional, sendo assim consideradas: 1 - os elementos arquitetônicos, ornatos, ornamentos, jardineiras, floreiras, brises e abas horizontais ou verticais, com profundidade de até 0,40m (quarenta centímetros), medida a partir do plano externo da fachada; e 2 - beirais de cobertura, marquises em balanço (desde que não se configurem como pavimento adicional ou área de uso permanente), e coberturas similares, com largura de até 0,80m (oitenta centímetros) e altura inferior ou igual a 3,00m (três metros) em relação ao nível do passeio público ou do terreno natural adjacente à projeção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Pergolados cobertos: estruturas de pérgola que, em razão de possuírem cobertura fixa e impermeável, ou que sejam totais ou parcialmente fechadas com elementos que as transformem em áreas de uso, permanência ou armazenamento, perdem seu caráter de elemento vazado e decorativo e são, por definição, computáveis como área construída nos termos do artigo 20, inciso I, alínea 'd', deste COE.

Piso em concreto drenante: concreto poroso com alto índice de vazios interconectados (geralmente entre 15% e 25% de vazios) que permitem a rápida passagem da água através de sua matriz. Deve ser aplicado sobre uma camada de base granular projetada para retenção e infiltração.

Piso em concreto intertravado: peças de concreto ou outro material (como blocos de pedra natural ou cerâmica) assentadas sobre uma base permeável de brita ou areia, com espaçamento entre as peças e rejunte preenchido por material granular (areia ou brita fina) que permite a infiltração da água para as camadas de base e sub-base.

Pisos drenantes vazados: elementos pré-moldados de concreto, plástico ou outro material com aberturas preenchidas por solo com vegetação ou brita, garantindo uma superfície vazada mínima de 50% (cinquenta por cento) para infiltração direta. O sistema deve incluir uma base granular permeável para armazenamento e infiltração gradual.

Poço de ventilação: área livre destinada à iluminação e ventilação natural de ambientes internos, que, quando configurada como jardim, poderá ser denominada jardim de inverno.

Poços de infiltração: estruturas subterrâneas cilíndricas ou retangulares, preenchidas com brita, que recebem e armazenam temporariamente a água da chuva para posterior infiltração.

Porão: parte não utilizável para habitação, abaixo do pavimento térreo.

Procedimentos: conjunto de formalidades que deve ser observado para a prática de certos atos administrativos. O procedimento se desenvolve dentro de um processo administrativo.

Reconstrução: restabelecimento parcial ou total de uma edificação, na mesma forma da construção anterior.

Recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e divisa do lote, podendo ser frontais, laterais e de fundos.

Reforma: alterações de projeto com modificação ou substituição de materiais empregados em uma edificação, sem acréscimo de área, sendo a área de reforma menor ou igual à área existente.

Reforma simples: alterações em uma edificação que não envolvem intervenção em sistemas estruturais, acréscimo de paredes que alterem a estrutura principal, ampliações ou reduções de área construída, alterações de parâmetros urbanísticos ou mudança de uso da edificação. São consideradas de baixíssima complexidade e baixo impacto urbanístico, sendo dispensadas de aprovação de projeto e Alvará de Obras conforme artigo 68, I, deste COE.

Resíduos sólidos: lixo.

Saliência: elemento ornamental da edificação que avança além dos planos das fachadas; molduras, friso.

Saliências com grande projeção: elementos que se projetam da fachada ou corpo da edificação e que, devido à sua dimensão (profundidade superior a 0,40m a partir do plano da fachada), configuram área de uso, projeção significativa ou volume edificado. Isso inclui elementos como sacadas com profundidade excessiva que se assemelham a varandas ou áreas de piso adicionais.

Sótão: espaço situado entre o forro e a cobertura, aproveitável como dependência de uso comum de uma edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Sistemas de infiltração e biorretenção: estruturas de engenharia projetadas especificamente para promover a infiltração controlada e/ou o tratamento de águas pluviais no solo, tais como trincheiras de infiltração, bacias de biorretenção e jardins de chuva e valas de biorretenção.

Superfícies de solo natural: áreas de solo exposto com vegetação (gramados, canteiros, jardins, áreas ajardinadas, bosques ou árvores), sem qualquer revestimento impermeável. Estas áreas devem possuir solo com capacidade de infiltração comprovada e profundidade adequada para o desenvolvimento radicular da vegetação, preferencialmente com espécies nativas ou adaptadas ao clima local, que otimizam a retenção e evapotranspiração da água da chuva.

Tapume: vedação provisória usada durante a construção.

Taxa de Ocupação (TO): a relação entre a área da projeção horizontal da construção pela área total do terreno/lote.

Taxa de Permeabilidade (TP): a relação entre a área permeável do terreno e a área total do terreno/lote.

Telhados verdes e jardins elevados: coberturas vegetadas ou jardins implantados sobre lajes e pavimentos, desde que projetados e executados com camadas de drenagem, filtro, substrato e vegetação que permitam reter e/ou absorver significativamente a água da chuva, retardando seu escoamento e contribuindo para a redução do volume de água lançado na rede de drenagem urbana.

Trincheiras de infiltração: vala preenchida com material granular (brita) e envolta em geotêxtil, projetada para coletar e infiltrar o escoamento superficial.

Turismo rural: conjunto de atividades e serviços turísticos que utilizam como base o patrimônio natural, cultural e produtivo de áreas rurais, promovendo a interação do visitante com o modo de vida no campo, as tradições locais, as atividades agropecuárias e as belezas naturais.

Unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal do terreno, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica.

Valas de biorretenção: canais vegetados com características de biorretenção, que transportam e tratam o escoamento superficial.

Vistoria: diligência efetuada pelo Poder Público tendo por fim verificar as condições de uma edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

ANEXO II SIGLAS E ABREVIACÕES

- ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART: Anotação de Responsabilidade Técnica (vinculada ao CREA)
AVCB: Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
CA: Coeficiente de Aproveitamento
CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CLCB: Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros
CND: Certidão Negativa de Débitos
COE: Código de Obras e Edificações do Município de Orlandia
CPF: Cadastro de Pessoas Físicas
CNPJ: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CRT: Conselho Regional dos Técnicos Industriais
GLP: Gás Liquefeito de Petróleo
HIS: Habitação de Interesse Social
IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano
ISS: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
LPUOS: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano
NR: Normas Regulamentadoras Brasileiras
PCD: Pessoa com Deficiência
PMR: Portadora de Mobilidade Reduzida
RRT: Registro de Responsabilidade Técnica (vinculado ao CAU)
TO: Taxa de Ocupação
TP: Taxa de Permeabilidade
TRT: Termo de Responsabilidade Técnica (vinculada ao CRT)
UFMO: Unidade Fiscal do Município de Orlandia



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

ANEXO III – RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

I – DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS OBRIGATORIAMENTE COM O PEDIDO DE LICENÇA PARA QUALQUER TIPO DE OBRA OU REGULARIZAÇÃO PREVISTA NESTE COE
a) Requerimento padrão: o requerimento padrão para cada tipo de licença ou regularização de obra encontra-se disponível para impressão na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Orlandia.
b) ART, RRT OU TRT: documento de responsabilidade técnica do autor do projeto e do seu executor, conforme a sua habilitação profissional e dentro dos limites de suas competências ou atribuições legais.
c) Certidão de matrícula imobiliária: matrícula imobiliária referente ao imóvel onde será executada a obra, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis a, no máximo, 90 dias anteriores à data do protocolo do requerimento padrão.
d) CPF/CNPJ do proprietário/possuidor e comprovante de endereço: CPF, se pessoa física, ou CNPJ, se pessoa jurídica, do proprietário ou possuidor do imóvel, e comprovante de endereço (água, luz, telefone etc.).
e) Inscrição municipal: a inscrição do autor do projeto e do seu executor no Cadastro de Contribuintes Mobiliários da Prefeitura Municipal de Orlandia para efeito de recolhimento de ISS – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
f) Comprovante de pagamento da taxa de licença: comprovante de pagamento da taxa (a guia para recolhimento da taxa é fornecida pela Prefeitura Municipal de Orlandia, a pedido do requerente da obra).
g) Peças gráficas ou projeto simplificado de contorno: as peças gráficas ou projeto simplificado de contorno deverão conter todos os dados e informações necessárias para a sua análise quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal. No caso de projeto simplificado de contorno, deve-se seguir o detalhamento previsto para o respectivo tipo de licenciamento.
h) Termo de responsabilidade: o modelo do Termo de Responsabilidade para cada tipo de licença ou regularização instituído pela Prefeitura Municipal, podendo estar contido no próprio requerimento do Alvará de Obras.
i) Última notificação do IPTU: a última notificação de lançamento do IPTU (corresponde à cópia da capa do carnê do imposto, onde constam todos os dados cadastrais do imóvel em que a obra será realizada ou regularizada).
j) Certidão de uso do solo: exceto no caso de demolição e reformas.
II – DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS OBRIGATORIAMENTE COM O PEDIDO DE LICENÇA PARA OBRAS DE REFORMA E AMPLIAÇÃO PREVISTAS NESTE COE
a) Documentação comum: os documentos relacionados nas alíneas “a”, “b”, “d”, “e”, “f”, “g”, “h” e “i” do item I deste Anexo.
b) Projeto anteriormente aprovado: projeto da edificação anteriormente aprovado do imóvel a ser reformado e/ou ampliado.
III – DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS OBRIGATORIAMENTE COM O PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO ONEROSA:
a) Documentação comum: todos os documentos relacionados no item I deste Anexo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

b) Comprovante de contrapartida urbanística: conforme art. 81 do COE.

c) Declaração de construção: conforme art. 81 do COE.

d) Declaração de recuos: conforme art. 81 do COE.

e) CND: Certidão Negativa de Débitos municipais do imóvel a ser regularizado.

IV – DOCUMENTO A SER APRESENTADO OBRIGATORIAMENTE PARA A RETIRADA DO HABITE-SE

a) Declaração de origem da madeira: de acordo com a Lei nº 3.681, de 6 de agosto de 2009.

V – DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS EM SITUAÇÕES ESPECÍFICAS

a) Procuração: instrumento de mandato especificando os poderes que são conferidos pelo requerente do Alvará de Obras ou regularização de obra ao mandatário, se for o caso.

b) Croqui: quando for o caso, deve demonstrar as soluções técnicas adotadas para a obra.

c) Licenças de outros órgãos públicos: quando a obra for em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em área de preservação ambiental, forem tombados ou em processo de tombamento, ou sujeitos a qualquer outra espécie de limitação ao direito de propriedade e controle do uso por órgãos públicos federais, estaduais ou municipais, deverá ser apresentada a devida anuência ou autorização destes órgãos para a sua execução.