



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 13.711, DE 28 DE MARÇO DE 2.018

Regulamenta a Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017, que dispõe sobre o licenciamento de Obras e Edificações no Município de Bauru.

P. 33.563/17

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAURU, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 51 da Lei Orgânica do Município de Bauru,

D E C R E T A

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta os procedimentos administrativos e executivos e fixa regras gerais e específicas a serem obedecidas no processo de licenciamento da atividade edilícia em área urbana, nos termos da Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Bauru.

Parágrafo único. Integram este Decreto os anexos a seguir discriminados:

- I - Anexo I – Glossário;
- II - Anexo II – Normas Técnicas.

Art. 2º Todas as edificações construídas em área urbana no Município de Bauru devem dispor de licença de construção.

Parágrafo único. As edificações que não possuem licença de construção são classificadas como irregulares e devem ser objeto de procedimento de regularização junto ao Município, a ser promovido pelo proprietário ou possuidor, sob pena de atuação e interdição de atividade.

Art. 3º Não serão aprovadas ou regularizadas as edificações que:

- I - Estejam edificadas sobre logradouros ou faixas destinadas a alargamentos das vias;
- II - Estejam situadas em Áreas de Preservação Permanente (APP), faixas não edificáveis de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos, canalizações, áreas em processo de desapropriação, bem como em áreas cuja legislação aponte restrições impeditivas à edificação, salvo se autorizado por legislação específica;
- III - Estejam desrespeitando as normas de segurança aeroportuária.

CAPÍTULO II DO PROPRIETÁRIO E DO POSSUIDOR

Art. 4º São proprietários e possuidores aqueles definidos no art. 18, da Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017.

Art. 5º Para os efeitos de se reconhecer o direito do possuidor, conforme previsto no art. 19 da Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017, deverão ser apresentados um dos seguintes documentos:

- I - Contrato com autorização edilícia expressa do proprietário ou com autorização em separado, que passará a fazer parte do contrato;
- II - Compromisso de compra e venda registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou que contenha autorização expressa da pessoa que conste como proprietária no registro do imóvel, podendo esta autorização constar em separado;
- III - Contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto, no qual esteja expressamente previsto o direito do possuidor providenciar o licenciamento edilício, ou uma autorização em separado do proprietário para o possuidor praticar as ações junto ao Município de Bauru e Ofício de Registro de Imóveis;
- IV - Escritura definitiva sem registro, elaborada por um Notário ou Registrador;
- V - Decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião ou o direito pretendido pelo interessado junto ao Município de Bauru;
- VI - Documento de legitimação fundiária ou legitimação de posse.

§ 1º Os documentos relacionados nos incisos I, II e III deverão ter a firma reconhecida, quando o imóvel tiver área superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º Como alternativa ao reconhecimento de firma, poderá ser aplicado o disposto no Código de Processo Civil, em seu art. 411, que reconhece a autenticidade de documentos nas situações em que:

- I - O tabelião reconhecer firma do signatário;
- II - A autoria estiver identificada por qualquer outro meio legal de certificação, inclusive eletrônico, nos termos da lei;
- III - Não houver impugnação da parte contra quem foi produzido o documento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

- § 3º As declarações constantes de documento particular, escrito e assinado, ou somente assinado, presume-se verdadeira em relação ao signatário.
- § 4º Considera-se autêntico o documento quando apresentado em cópia e for conferido com o original pelo servidor público municipal.
- § 5º Os contratos citados no inciso II do art. 5º, ficam dispensados do registro no Cartório de Registro de Imóveis, quando o valor do mesmo for igual ou inferior à R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

CAPÍTULO III DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

- Art. 6º Compete à Secretaria Municipal de Planejamento a análise dos processos de licenciamento edilício e a emissão das licenças para Obras e Edificações previstas pela Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017, e regulamentadas por este Decreto.
- § 1º Os processos de aprovação de empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego ou sujeito à impacto urbanístico, em razão de sua metragem ou características de uso e ocupação, nos termos da legislação municipal aplicável, serão encaminhados para apreciação do Grupo de Análise de Empreendimentos (GAE), a quem competirá a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou do Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) e a manifestação quanto à eventuais mitigações e contrapartidas que deverão ser providenciadas pelo interessado para a viabilização do empreendimento.
- § 2º Parâmetros construtivos especiais instituídos por livre iniciativa em loteamentos fechados ou condomínios de lotes, que disponham de regulamentações independentes da norma municipal, devem ser analisados e aprovados pelos respectivos órgãos privados responsáveis por essa regulação.
- Art. 7º O processo de licenciamento de obras e edificações regulamentados por este Decreto contemplará a emissão de:
- I - Número predial;
 - II - Alvará de Aprovação de Projeto;
 - III - Autorização para substituição de Projeto;
 - IV - Alvará de Execução de Obras;
 - V - Certificado de Regularização da Edificação;
 - VI - Alvará e Certidão de Demolição;
 - VII - Certificado de Conclusão de Obras.
- § 1º Os modelos de requerimento, declarações e selo padrão constarão disponíveis no endereço eletrônico da Secretaria Municipal de Planejamento em até 10 (dez) dias da publicação deste Decreto.
- § 2º A instalação de infraestrutura de suporte de estação rádio-base deve seguir os procedimentos de licenciamento edilício previstos neste Decreto, observada a legislação específica aplicável a recuos e à implantação de equipamentos, além das normas para o licenciamento para a atividade, que devem ser cumpridas com base em legislação específica.
- Art. 8º Quando forem verificados elementos incompletos ou incorretos ou a necessidade de complementação da documentação ou de esclarecimentos, será emitido um único “Comunique-se”, especificando todas as exigências que devem ser atendidas pelo interessado visando cumprir a legislação aplicável ao caso.
- § 1º O prazo para atendimento do “Comunique-se” pelo interessado será de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data da publicação no Sistema Eletrônico Municipal.
- § 2º O prazo de atendimento do “Comunique-se” poderá ser prorrogado, mediante requerimento do interessado ao respectivo diretor de divisão, devendo ser devidamente justificado, para análise e deferimento.
- § 3º Admite-se a emissão de “Comunique-se” complementar, no momento processual adequado, somente nas seguintes hipóteses:
- I - Cumprir exigências específicas do GAE quanto à impacto, mitigações e contrapartidas e assinatura de Termo de Compromisso;
 - II - Atender a exigências específicas de outras Secretarias, adicionais pela competência;
 - III - Realizar o pagamento de outorga ou de taxas complementares.
- § 4º A emissão de “Comunique-se” complementar que não pelos motivos apontados no “caput” ou no § 3º, somente poderá ser autorizada pelo Diretor da Divisão Técnica.
- Art. 9º O Município terá os seguintes prazos para concluir a aprovação do projeto, seja de construção ou de regularização:
- I - 10 (dez) dias úteis para a aprovação de projetos de residências unifamiliares;
 - II - 20 (vinte) dias úteis para a aprovação de projetos de outras edificações em que não haja a obrigatoriedade de EIV ou RIT;
 - III - 40 (quarenta) dias úteis para a aprovação de projetos em que haja a obrigatoriedade de RIT;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

IV - 100 (cem) dias úteis para a aprovação de projetos em que haja a obrigatoriedade de EIV.

Parágrafo único. O prazo municipal fica suspenso durante o período de atendimento de “Comunique-se” pelo interessado.

Seção I Do Alvará de Aprovação do Projeto

Art. 10 Para obtenção do Alvará de Aprovação de Projeto, o interessado deverá protocolar solicitação, contendo os seguintes documentos:

- I - Requerimento de Aprovação;
- II - Procuração concedendo poderes para o procedimento, caso o pedido seja protocolado por pessoa que não responda como proprietário, ou como possuidor ou como responsável técnico;
- III - Cópia simples do Documento de Identidade e do CPF, do proprietário ou possuidor;
- IV - Cópia simples da matrícula ou transcrição do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis a menos de 6 (seis) meses;
- V - Tratando-se de possuidor, 01 (uma) via de um dos documentos previstos no art. 5º deste Decreto Municipal;
- VI - Declaração de Resíduos da Construção Civil (RCC);
- VII - Declaração de ciência à Diretriz Básica de Arborização Urbana;
- VIII - Declaração de Reuso de Água, aplicável às edificações com área de cobertura/telhado igual ou superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados), se for construção térrea, ou de 200,00m² (duzentos metros quadrados), se for construção com dois pavimentos ou mais, conforme disposições da Lei Municipal nº 6.110, de 25 de agosto de 2.011;
- IX - Declaração Ambiental, aplicável aos lotes localizados em Área de Proteção Ambiental (APA) ou Área de Preservação Permanente (APP);
- X - Viabilidade Técnica do DAE, aplicável a imóveis multifamiliares, comerciais, industriais e institucionais de médio e grande porte, nos termos estabelecidos pela Resolução nº 03/2.014 do DAE, ou outra que vier a substituí-la;
- XI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Relatório de Impacto de Tráfego (RIT), aplicável a empreendimentos geradores de impacto nos termos da legislação vigente;
- XII - Documento de autorização aeronáutica, caso o imóvel esteja localizado em área de segurança aeroportuária;
- XIII - ART ou RRT, original, emitido pelo profissional responsável técnico, com comprovação de recolhimento da respectiva taxa, onde conste, de forma expressa, sua responsabilidade pela atividade de “Projeto” e, no caso de também incluir regularização, pela atividade “Regularização” e “Vistoria”;
- XIV - 03 (três) vias, no mínimo, do Memorial Descritivo, o qual deve conter:
 - a) Descrição de todos os cômodos ou compartimentos da edificação, especificando as respectivas áreas construídas;
 - b) Quadro de áreas, com a identificação das áreas computáveis e não computáveis para efeito de C.A. e T.O., além da especificação do C.A. e T.O.;
 - c) Sistemas construtivos, materiais e acabamentos adotados na edificação;
 - d) Reservação de água e interligação às redes de infraestrutura.
- XV - 03 (três) vias, no mínimo, do Projeto Legal, o qual deve conter:
 - a) Selo padrão do Município contendo:
 - 1) Dados do responsável técnico pelo projeto compreendendo nome completo, CPF, número de registro no órgão de classe e número de inscrição municipal (ou identificação de enquadramento em serviço esporádico);
 - 2) Dados do proprietário ou possuidor compreendendo o nome completo e o CPF;
 - 3) Dados do imóvel compreendendo a inscrição cadastral municipal (setor, quadra e lote), número de matrícula ou transcrição, especificação do Cartório de Registro de Imóveis, dados do lote conforme registro do loteamento (quadra, lote e nome do loteamento especificado na matrícula) e endereço de localização do imóvel (logradouro e número predial, se houver);
- XVI - Especificação da Zona onde o imóvel está inserido;
- XVII - Quadro de Áreas, com indicação das áreas computáveis e não computáveis, e especificação da C.A. e T.O.;
- XVIII - Planta do pavimento na escala de 1:200 ou superior, contendo ao menos:
 - a) Dimensões externas da edificação;
 - b) Dimensões do terreno;
 - c) Dimensões dos recuos (frontal, lateral, fundos e entre blocos) e dos poços de ventilação e iluminação;
 - d) Especificação quanto a eventuais aberturas (portas, janelas e sacadas) voltadas para as divisas do lote;
 - e) Projeção e dimensões de beirais e marquises;
 - f) Especificação das áreas permeáveis que irão compor a Taxa de Permeabilidade do Solo;
 - g) Características e dimensões do passeio público, incluindo locação de árvores, rebaixamento de guia, indicação do acesso ao imóvel com cotas de nível, e características do calçamento e sua acessibilidade;
 - h) Especificação e dimensões de áreas de estacionamento e pátios de carga e descarga, conforme Lei de Zoneamento e demais legislações pertinentes;
 - i) Especificação das caixas de reservação e caixas de gordura;
 - j) Especificação de eventual solução alternativa para abastecimento e lançamento de efluentes;
 - k) Indicação das posições dos cortes;
- XIX - Cortes esquemáticos transversais e longitudinais na escala 1:200 ou superior, contendo ao menos:
 - a) Indicação dos pavimentos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

- b) Altura da edificação (H);
- c) Cota de nível da edificação e do passeio público;
- XX - Plantas de cobertura na escala 1:250 ou superior;
- XXI - Representação de fachadas que fizerem confrontação com o sistema viário, na escala de 1:200 ou superior.

- § 1º As informações relacionadas aos parâmetros urbanísticos relevantes, especificados no § 1º do art. 29, da Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017, deverão constar especificados no Projeto Legal.
- § 2º A critério do responsável técnico, visando propiciar maior legibilidade ao projeto, as informações indicadas para constar na planta do pavimento, poderão ser disponibilizadas na planta de cobertura ou em outras constantes do Projeto Legal.
- § 3º O projeto deverá conter representações gráficas que permitam identificar os tipos de construção, tais como existentes, a demolir, a construir e a regularizar, nos termos do § 1º do art. 30, da Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017.
- § 4º Tratando-se de construção em loteamentos fechados ou em condomínios de lotes que exijam aprovação prévia do loteador/associação, a planta deverá apresentar respectivo carimbo de aprovação.

Seção II Da Substituição de Projeto

- Art. 11 A substituição do projeto aprovado, quando necessária, deverá ser feita por procedimento específico.
- Parágrafo único. Até que haja a emissão do Certificado de Conclusão de Obras, o interessado poderá requerer a substituição do projeto aprovado, inclusive para compatibilizar a execução da obra à condição de aprovação.
- Art. 12 Para a substituição do projeto aprovado, o interessado deverá protocolar solicitação, apresentando:
- I - Requerimento de Substituição de Projeto;
 - II - Procuração concedendo poderes para o procedimento, caso o pedido seja protocolado por pessoa que não responda como proprietário, ou como possuidor ou como responsável técnico;
 - III - ART ou RRT retificador, emitido pelo profissional responsável técnico;
 - IV - Três vias, no mínimo, do Projeto Legal e do Memorial Descritivo, atualizados, nos termos dos incisos XIV e XV e dos §§ 1º a 4º, do art. 10 deste Decreto.
 - V - Reenvio das declarações exigidas quanto do pedido do Alvará de Aprovação, conforme impacto da alteração projetual.

Seção III Do Alvará de Execução de Obras

- Art. 13 O Alvará de Execução de Obras poderá ser solicitado de forma integrada ao Alvará de Aprovação de Projeto, ou em separado, em procedimento próprio, a critério do interessado.
- Art. 14 Para solicitar o Alvará de Execução de Obras de forma integrada à Aprovação de Projeto, o interessado deverá, no ato de protocolo da solicitação do Alvará de Aprovação de Projeto, incluir os seguintes documentos:
- I - Requerimento para Autorização à Execução de Obra;
 - II - Declaração de responsabilidade e providências visando à execução da obra em conformidade ao projeto aprovado, a ser assinada pelo responsável técnico pela obra;
 - III - ART ou RRT, original, emitido pelo profissional responsável técnico, com comprovação de recolhimento da respectiva taxa, onde conste, de forma expressa, sua responsabilidade por uma das seguintes atividades: "Direção" ou "Execução".
- Parágrafo único. Poderá ser emitida uma única ART ou RRT, que contemple as atividades relacionadas ao projeto e à obra, desde que o órgão expedidor, CREA ou CAU, assim permita.
- Art. 15 Para solicitar o Alvará de Execução de Obras de forma independente ao Alvará de Aprovação de Projeto, o interessado deverá protocolar solicitação, contendo os seguintes documentos:
- I - Requerimento para Autorização à Execução de Obra, assinado pelo interessado;
 - II - Procuração concedendo poderes para o procedimento, caso o pedido seja protocolado por pessoa que não responda como proprietário, ou como possuidor ou como responsável técnico;
 - III - Cópia simples da matrícula ou transcrição do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis a menos de 6 (seis) meses;
 - IV - Documentos do novo proprietário ou possuidor, caso tenha havido transferência do imóvel, ou Declaração confirmando a permanência dos mesmos titulares especificados no procedimento de solicitação de Alvará de Aprovação de Projeto;
 - V - Declaração de responsabilidade e providências visando à execução da obra em conformidade ao projeto aprovado, a ser assinada pelo responsável técnico pela obra;
 - VI - ART ou RRT, original, emitido pelo profissional responsável técnico, com comprovação de recolhimento da respectiva taxa, onde conste, de forma expressa, sua responsabilidade por uma das seguintes atividades: "Direção" ou "Execução".



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

- Art. 16 No caso de serviços ou obras executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, deverão constar da solicitação a área de atuação de cada profissional.
- Art. 17 Para aditamento de prazo para a conclusão de obras e revalidação do Alvará de Execução, conforme previsto no Parágrafo único, do art. 38 da Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2.017, o interessado deverá protocolar solicitação, a qual será analisada e autorizada pelo Diretor da Divisão Técnica.

Seção IV Do Alvará e Certificado de Demolição

- Art. 18 As demolições edilícias não contempladas em procedimentos de emissão de alvarás de aprovação de projetos deverão ser precedidas de autorização, a ser concedida pela Prefeitura por meio da emissão de Alvará de Demolição.
- Art. 19 Para solicitar o Alvará de Demolição, o interessado deverá protocolar solicitação, contendo os seguintes documentos:
- I - Requerimento para autorização de demolição;
 - II - Procuração concedendo poderes para o procedimento, caso o pedido seja protocolado por pessoa que não responda como proprietário, ou como possuidor;
 - III - Cópia simples do Documento de Identidade e do CPF, do proprietário ou possuidor;
 - IV - Cópia simples da matrícula ou transcrição do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis a menos de 6 (seis) meses;
 - V - Tratando-se de possuidor, 01 (uma) via de um dos documentos previstos no art. 5º deste Decreto Municipal;
 - VI - ART ou RRT, original, emitido pelo profissional responsável técnico, com comprovação de recolhimento da respectiva taxa, onde conste, de forma expressa, sua responsabilidade pelas atividades de “direção” ou “execução” e pela atividade de “demolição”.
- Art. 20 Após a conclusão do serviço, o interessado deverá ingressar com pedido para emissão do Certificado de Demolição, para fins de averbação do Cartório de Registro de Imóveis, munido do requerimento para emissão do Certificado de Demolição, com a especificação de ter havido a conclusão dos serviços de demolição.
- Parágrafo único. Para a regularização de demolições realizadas sem anuência prévia da Prefeitura, ou seja, sem que tenha havido a emissão do Alvará de Demolição, o interessado deverá juntar Relatório de Constatação, emitido por responsável técnico, acompanhado da respectiva ART ou RRT, que ateste a conclusão da obra de demolição.

Seção V Do Certificado de Conclusão de Obras

- Art. 21 Consideram-se concluídas as construções que se apresentem com condições mínimas de habitabilidade, com a existência e o funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, colocação de portas e janelas externas e execução de barra impermeável.
- Art. 22 Para obtenção do Certificado de Conclusão de Obras, o interessado deverá protocolar solicitação, contendo os seguintes documentos:
- I - Requerimento para emissão do Certificado de Conclusão de Obras, onde conste informações do proprietário e do possuidor;
 - II - Procuração concedendo poderes para o procedimento, caso o pedido seja protocolado por pessoa que não responda como proprietário, ou como possuidor;
 - III - Cópia da planta aprovada, a qual será devolvida ao interessado no final do processo administrativo;
 - IV - Alvará do Corpo de Bombeiros, aplicável às situações previstas pela Lei Municipal nº 3.996, de 18 de dezembro de 1.995 ou outra que vier a lhe substituir;
 - V - Declaração do responsável técnico pela obra, atestando a conformidade da obra com o projeto aprovado e com as normas técnicas e legislações aplicáveis;
 - VI - Termo de recebimento de obras ou que reporte o cumprimento de Termo de Compromisso ou outras obrigações eventualmente ressalvadas no processo de aprovação ou na autorização para execução da obra.

Seção VI Do Certificado de Regularização da Edificação

- Art. 23 Para obtenção do Certificado de Regularização da Edificação, o interessado deverá protocolar solicitação, contendo os seguintes documentos:
- I - Requerimento para emissão do Certificado de Regularização da Edificação;
 - II - Procuração concedendo poderes para o procedimento, caso o pedido seja protocolado por pessoa que não responda como proprietário, ou como possuidor;
 - III - Relatório de Constatação, em conformidade ao disposto no artigo 3º da Resolução Confex nº 229/75, a ser elaborado por profissional habilitado para promover a regularização edilícia, que ateste que o imóvel apresenta condições para seu aproveitamento, se encontra em condições de habitabilidade e apto à finalidade a qual se destina, além de apontar eventuais



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

- características da construção que estejam em desacordo às normas gerais, mas que possam ser reconhecidas para fins de registro e regularização com base no Código Civil, conforme artigo 15 do Anexo II deste Decreto;
- IV - ART ou RRT, original, emitido pelo profissional responsável técnico, com comprovação de recolhimento da respectiva taxa, onde deve constar, de forma expressa, a sua responsabilidade pelas atividades “Projeto”, “Regularização” e “Vistoria”;
 - V - Comprovação de anterioridade, conforme previsto no §1º, art. 15 do Anexo II deste Decreto, contendo declaração e foto aérea;
 - VI - Declaração de ciência à Diretriz Básica de Arborização Urbana;
 - VII - Declaração Ambiental, aplicável aos lotes localizados em Área de Proteção Ambiental (APA) ou Área de Preservação Permanente (APP);
 - VIII - Viabilidade Técnica do DAE, aplicável a imóveis multifamiliares, comerciais, industriais e institucionais de médio e grande porte, nos termos estabelecidos pela Resolução nº 03/2014 do DAE, ou outra que vier a substituí-la;
 - IX - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Relatório de Impacto de Tráfego (RIT), em situações em que for aplicável;
 - X - Documento de autorização aeronáutica, caso o imóvel esteja localizado em área de segurança aeroportuária;
 - XI - 03 (três) vias, no mínimo, do Projeto Legal e do Memorial Descritivo, atualizados, nos termos dos incisos XIV e XV e dos §§ 1º a 4º, do art. 10 deste Decreto.

Art. 24 As ampliações e reformas que contemplem a regularização de área existente poderão ser licenciadas por procedimento integrado de solicitação, por meio solicitação de Alvará de Aprovação do Projeto, do Alvará da Execução de Obra e do Certificado de Conclusão de Obra, que será emitido em modelo específico e especificará a regularização da edificação.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 25 Assim que entrar em vigor, este Decreto Municipal terá efeitos imediatos, respeitado o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada, nos termos do art. 6º, do Decreto-Lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1.942.

Art. 26 Na aplicação das normas deste Decreto, se atenderá os fins sociais a que ele se dirige e as exigências do bem comum.

Art. 27 Para efeito de cobrança dos tributos (taxas, impostos e contribuições), fica mantida a legislação tributária já em vigor em 2.018, especialmente o Decreto Municipal nº 13.645, de 27 de dezembro de 2.017, durante todo exercício de 2.018, devendo ser elaborado nova legislação para vigorar no exercício de 2.019.

§ 1º Para elaboração do novo Decreto, que vigorará para o exercício de 2.019, serão consideradas as novas nomenclaturas.

§ 2º No período de transição/adaptação serão editadas normas internas para e acompanhamento junto aos servidores da Prefeitura Municipal e do Poupatempo.

Art. 28 Fica instituído um período de 60 (sessenta) dias de transição para que os procedimentos, rotinas e modelos previstos neste Decreto sejam observados com exclusividade.

Parágrafo único. Durante o período fixado no “caput” deste artigo, os usuários do serviço público municipal poderão utilizar-se de documentos e modelos já existentes.

Art. 29 Este Decreto entra em vigor na data de sua expedição.

Bauru, 28 de março de 2.018.

CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA
PREFEITO MUNICIPAL

ANTONIO CARLOS GARMS
SECRETÁRIO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

LETÍCIA ROCCO KIRCHNER
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO

Registrado no Departamento de Comunicação e Documentação da Prefeitura, na mesma data.

DANILO ALTAFIM PINHEIRO
DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE COMUNICAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

ANEXO I – GLOSSÁRIO

ABREVIATURAS:

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnica
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Área de Proteção Permanente
ART	Anotação de Responsabilidade técnica
CA	Coefficiente de Aproveitamento
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CPA	Comissão Permanente de Acessibilidade
CREA.	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
DAE	Departamento de Água e Esgoto
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
GAE	Grupo de Análise de Empreendimentos
NBR	Norma Brasileira
PCD	Pessoa com deficiência
RCC	Resíduos de Construção Civil
RIT	Relatório de Impacto de Tráfego
RRT	Relatório de Responsabilidade Técnica
TO	Taxa de Ocupação
TP	Taxa de Permeabilidade do Solo

DEFINIÇÕES TÉCNICAS:

Acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

Alinhamento: linha de divisa entre o terreno e o logradouro público;

Altura "H": Altura da edificação contada a partir da cota de nível do pavimento térreo da edificação considerada, até a cota da laje de cobertura do último pavimento útil;

Área Livre: Superfície não edificada do lote ou cuja edificação existente esteja em nível que não gere bloqueio de luz ou de ventilação ao espaço que pretenda usufruir da área livre;

Área Construída Computável: soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se as áreas excluídas pelo Anexo II deste Decreto;

Beiral: prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação;

Habitabilidade: condições de conforto, higiene e salubridade da edificação;

Marquise: Elemento da edificação construído em balanço em relação à fachada que pretende dar cobertura e proteção;

Muro de arrimo: muro construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobreterro e situações similares;

Passeio Público: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

Pé Direito: Altura vertical livre entre o piso e o teto ou forro de um compartimento;

Pergolado: conjunto de vigas horizontais ou inclinadas;

Recuo: distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta;

Tapume: vedação provisória usada durante a construção, visando à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço;

Taxa De Permeabilidade do Solo: relação percentual entre a parte permeável do solo, que permite a infiltração de água;

Testada: é a dimensão da face do lote na divisa lindeira ao logradouro que lhe dá acesso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

ANEXO II - NORMAS TÉCNICAS

- Art. 1º Este Anexo estabelece critérios e parâmetros técnicos específicos, regulamentadores da Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2017 e complementares às demais normas técnicas aplicáveis, que devem ser observados pelos Responsáveis Técnicos para elaboração do projeto e execução de obras.
- Parágrafo único. Cabe aos responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra o pleno cumprimento a todos os parâmetros técnicos e normas edilícias aplicáveis, sejam elas instituídas por regulamentação municipal, estadual ou federal, ainda que não estejam entre os parâmetros urbanísticos a serem analisados pela Prefeitura no ato do licenciamento edilício, previstos pelo §1º do artigo 29 da Lei Municipal nº 7.028, de 21 de dezembro de 2017.

DO CANTEIRO DE OBRAS

- Art. 2º O Canteiro de Obras é o espaço destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósito, tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público.
- Art. 3º Durante a execução da obra ou serviço é obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em condições de acessibilidade ao pedestre, conforme legislação municipal aplicável, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.
- Art. 4º Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras normas técnicas ou instalações de interesse público.
- Art. 5º É obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por tapume com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).
- Art. 6º Durante o desenvolvimento de serviços de fachada em obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), será autorizado o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.
- Art. 7º Concluído o serviço de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deve ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

DA IMPLANTAÇÃO

- Art. 8º A implantação de edificações no lote deverá atender às disposições previstas no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento, além de outras legislações correlatas, em especial quanto ao coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos.
- Art. 9º A edificação deverá respeitar as normas que regem o afastamento em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações.
- Art. 10 Em atendimento ao disposto no Código Civil, deverá ser observado:
- I - Distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a instalação de aberturas e sacadas voltada para as divisas do lote;
 - II - Distância mínima de 0,75m (setenta e cinco centímetros) para a instalação de aberturas quando estiver perpendicular à divisa do lote.
- Parágrafo único. Não serão consideradas aberturas:
- I - As paredes de tijolos de vidro;
 - II - Os vãos com até 10cm (dez centímetros) de largura sobre 20cm (vinte centímetros) de comprimento, construídos a mais de 2,00m (dois metros) de altura de cada piso.
- Art. 11 A implantação de novas edificações com altura "H" superior a 10,00m (dez metros) deverá apresentar:
- I - Recuos mínimo laterais e de fundos:
 - a) H/6, quando a face dispôr de aberturas ventilação e iluminação, devendo ser respeitado o afastamento mínimo de 2 metros da divisa;
 - b) H/12, quando a face não dispôr de aberturas, devendo ser respeitado o afastamento mínimo de 2 metros da divisa;
 - II - Recuo mínimo frontal:
 - a) 5,00m (cinco metros) na testada principal do lote;
 - b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nas testadas secundárias;
 - III - Distância mínima entre blocos:
(H1+H2)/12, ou seja, a soma das alturas de cada bloco dividido por doze;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

- § 1º Considera-se “H” a altura da edificação, medida em metros, contada a partir da cota de nível do pavimento térreo da edificação considerada, até a cota da laje de cobertura do último pavimento útil.
- § 2º Admite-se a implantação de novas edificações na divisa do lote somente quando a altura “H” for igual ou inferior a 10,00m (dez metros), desde que haja conformidade às normas de recuo previstas pelo Plano Diretor, Lei de Zoneamento e demais legislações urbanísticas aplicáveis, e desde que não haja aberturas na face que se pretende alinhar à divisa.
- § 3º As edificações existentes, implantadas antes de 28 de março de 2018, que possuam altura “H” superior a 10,00m e que não atendam as normas de recuo instituídas por este Decreto, poderão ser regularizadas desde que respeitados os recuos mínimos obrigatórios estabelecidos pelo Código Civil e o disposto no § 4º deste artigo.
- § 4º Nas edificações existentes com altura “H” superior a 10,00m (dez metros), implantadas no alinhamento do lote antes de 28 de março de 2018, e que possuam aberturas para a via pública, é obrigatória a construção de marquise em balanço para proteção do pedestre.
- Art. 12 Nas zonas onde forem permitidas construções no alinhamento, estas deverão observar as seguintes condições:
- I - Edificações que ultrapassem o alinhamento em balanço:
 - a) Projeção no plano horizontal até o limite máximo de 80cm (oitenta centímetros) sobre o passeio público;
 - b) Altura mínima de 3,00m (três metros) em relação a qualquer ponto do passeio.
 - II - Edificações residenciais com aberturas de iluminação e ventilação voltadas para a via pública: altura mínima de 1,80m (um metros e oitenta centímetros) a partir do nível do passeio público, qualquer que seja o compartimento.
- Parágrafo único. A restrição de altura mínima definida na alínea c do inciso II deste artigo não é aplicável a aberturas para ventilação de garagens e patamares técnicos.
- Art. 13 As piscinas devem distar pelo menos 75cm (setenta e cinco centímetros) das divisas laterais e de fundos e do alinhamento frontal do lote.
- Art. 14 Nos lotes de esquina que não possuam, em sua descrição registrária, raio de curvatura, deve ser previsto, na aresta de confluência das vias, raio de 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros), salvo se tal concordância tiver sido implantada ou fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público, a qual deverá ser seguida nesses casos.
- § 1º Poderão ser regularizados, para efeito de licenciamento edilício, os imóveis onde o raio de curvatura da esquina esteja em desacordo com a matrícula, mas acompanhem a curvatura das guias e sarjetas do leito carroçável já implantado, desde que não haja invasão do passeio público.
- § 2º O imóvel cuja legalização se baseie no disposto no § 1º deste artigo, deverá conter essa condição expressamente indicada no Relatório de Constatação, emitido pelo responsável técnico pela regularização, documento este que subsidiará a emissão do Certificado de Regularização, para fins de averbação na matrícula do imóvel.
- Art. 15 Em conformidade às disposições do Código Civil, as edificações comprovadamente existentes há mais de um ano e um dia e que não tenham obedecido às normas legais de construção com relação aos recuos com os vizinhos, poderão ser regularizados em seus registros junto ao Município de Bauru, sem que isto implique em direito adquirido quanto ao direito de vizinhança, sendo de responsabilidade do proprietário os danos causados a terceiros.
- §1º A comprovação poderá ser feita por foto aérea datada, ainda que obtidas em endereços eletrônicos de acesso público, onde seja possível a verificação da edificação concluída, além de declaração emitida pelo proprietário ou possuidor, que confirme tratar de edificação concluída a mais de um ano e um dia.
- § 2º O imóvel cuja legalização se baseie no disposto no “caput”, deverá conter essa condição expressamente indicada no Relatório de Constatação, emitido pelo responsável técnico pela regularização, documento este que subsidiará a emissão do Auto de Regularização, para fins de averbação na matrícula do imóvel.

DAS CONDIÇÕES DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

- Art. 16 Os compartimentos das edificações serão classificados como:
- I - De permanência prolongada: espaços habitáveis por tempo longo e indeterminado, tais como: dormitório, sala e área de estudo ou trabalho;
 - II - De utilização transitória: espaços habitáveis ocasional ou temporariamente por tempo determinado, tais como: área de circulação, sanitário, depósito e cozinha.
- Art. 17 Os ambientes de permanência prolongada devem ter aberturas para iluminação e ventilação, devendo ser respeitadas as dimensões mínimas previstas na Norma Técnica de Desempenho NBR 15.575, ou outra que vier a substituí-la.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

- Art. 18 Consideram-se suficientes para servir à iluminação e à ventilação, a área livre com as seguintes dimensões mínimas:
- I - Quando "H" for igual ou inferior a 10,00m (dez metros):
 - a) Área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados);
 - b) Largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
 - II - Quando "H" for superior a 10m (dez metros):
 - a) Área mínima de $H^2/20$;
 - b) Largura mínima de $(H1+H2)/12$, quando abertura estiver localizada entre dois blocos em um mesmo lote, ou de $H/6$, para as demais situações, devendo ser respeitado distanciamento mínimo de 2,00m (dois metros).
- Art. 19 Os compartimentos sanitários e cozinhas devem dispor de ventilação.
- Parágrafo único. Consideram-se suficientes para servir à ventilação natural de compartimentos sanitários e de cozinha, a área livre com área mínima de 4,00 m² (quatro metros quadrados).
- Art. 20 A iluminação e ventilação natural poderá ser feita a partir de ambiente contíguo, desde que sua profundidade, a partir da abertura iluminante, não for superior a três vezes o seu pé-direito.
- Art. 21 A iluminação artificial e a ventilação por duto ou mecânica poderão ser adotadas pelo responsável técnico pelo projeto como medida alternativa para a viabilização arquitetônica, desde que atendidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

DAS DIMENSÕES MÍNIMAS DOS COMPARTIMENTOS

- Art. 22 Nas edificações, os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas.
- Art. 23 As edificações para fins residenciais deverão ser projetadas com observância das seguintes dimensões mínimas:

Uso do Compartimento	Pé Direito (m)	Área (m ²)	Dímetro inscrito (m)
Repouso	2,50	6,00	2,00
Estar	2,50	6,00	2,00
Cozinha	2,30	---	1,50
Sanitário	2,30	---	1,00
Circulação	2,30	---	0,90

DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

- Art. 24 Os materiais empregados nas construções deverão atender às normas e especificações da ABNT, em especial à NBR 15.575 - Norma Técnica de Desempenho.
- Parágrafo único. As paredes externas das edificações deverão ser impermeáveis, resistentes e garantir isolamento termo-acústico.

DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS E DA PERMEABILIDADE DO SOLO

- Art. 25 A execução de qualquer tipo de obra junto a Áreas de Preservação Permanente, deverá atender às disposições da legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinentes.
- Art. 26 Para cumprimento da Taxa de Permeabilidade (T.P.), os lotes deverão dispor de reserva de área permeável correspondente a pelo menos 10% da área do lote.
- § 1º Será admitido o uso de pavimentação semi-permeável em até 50% da área a ser computada para atendimento da Taxa de Permeabilidade.
- § 2º Os lotes com área de terreno igual ou inferior a 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) ficam dispensados do cumprimento da Taxa de Permeabilidade prevista por este Decreto, assim como aqueles localizados em zonas cuja Taxa de Ocupação máxima for de 100% do lote.
- § 3º A reserva de área permeável poderá ser compensada na forma a ser definida por portaria da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

DAS CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

- Art. 27 O fechamento do terreno não poderá impedir o escoamento das águas nem as operações de limpeza e manutenção da faixa não-edificável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

- Art. 28 Fica proibido o lançamento das águas servidas no sistema de drenagem, na sarjeta ou diretamente na calçada, e ainda o lançamento sob regime de pressão hidráulica, devendo escoar sob regime de escoamento livre.
- Art. 29 O despejo das águas servidas canalizadas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamento, bem como a ligação de esgoto, deverão ser feitos por canalização ligada à rede coletora, de acordo com as normas municipais e do Departamento de Água e Esgoto (DAE).
- Art. 30 Não é permitido o lançamento de água proveniente da limpeza da piscina na rede de coleta de esgoto, exceto se autorizado pelo órgão competente.
- Art. 31 A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deverá dispor de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as normas pertinentes.
- Parágrafo único. As instalações a que se refere este item deverão ser implantadas no interior do imóvel.
- Art. 32 As tubulações para lançamento das águas pluviais oriundas dos lotes particulares nas sarjetas ou no sistema público de drenagem poderão ser:
- I - Águas provenientes das chuvas;
 - II - Águas provenientes da lavagem de áreas descobertas dos lotes, desde que não haja a veiculação de produtos poluentes.
- Art. 33 O projeto de edifício público ou privado destinado ao uso coletivo deverá dispor de dutos e outras infraestruturas com bitolas adequadas e que possibilitem a passagem de cabos e fibras óticas de redes de telecomunicações, nos termos das normas técnicas de edificações.

DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

- Art. 34 As edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, deverão ser executadas de modo a serem acessíveis, observados os parâmetros técnicos estabelecidos na NBR 9050/2015, nas Leis Federais nº 10.098/2000 e 13.146/2015, seus decretos regulamentadores ou outras normas correlatas ou que vierem a substituí-las.
- Art. 35 Ficam dispensadas da obrigatoriedade de acessibilidade:
- I - A edificação residencial unifamiliar, a unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente e a unidade habitacional na edificação de uso multifamiliar, na forma prevista pela legislação federal aplicável;
 - II - Os espaços e compartimentos de utilização restrita, onde não haja permanência humana, caracterizados como espaços, salas ou elementos internos ou externos, disponíveis estritamente para pessoas autorizadas nos termos da NBR 9050/2015, tais como casas de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e outros com funções similares.
- Art. 36 Poderá ser autorizado pavimento não acessível desde que possua até 150,00m² e a atividade instalada neste pavimento seja a mesma ou funcionalmente complementar à atividade desenvolvida no pavimento acessível.
- Art. 37 As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais necessitam ser acessíveis em suas áreas de uso comum, devendo as unidades autônomas acessíveis e adaptáveis estar conectadas a rotas acessíveis.
- Art. 38 Na reforma e requalificação de imóveis, as condições de acessibilidade deverão ser atendidas, salvo hipóteses de impraticabilidade técnica, a qual deverá ser justificada e submetida a apreciação prévia da CPA.
- Parágrafo único. Como justificativa da impraticabilidade do atendimento à determinação de adaptação da edificação, deverão ser apresentados os seguintes documentos assinados pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico pelo projeto, acompanhado da respectiva ART ou RRT, para análise e manifestação da Comissão Permanente de Acessibilidade - CPA:
- I - Requerimento para análise da CPA, assinada pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico pelo projeto;
 - II - Declaração de impraticabilidade do atendimento à determinação da adaptação e apresentação de alternativas viáveis, devendo este documento ser acompanhado de ART ou RRT, original, com comprovação de recolhimento da respectiva taxa;
- Art. 39 As edificações novas e ampliações de uso coletivo ou público com mais de 50m² de área útil devem dispor de pelo menos uma instalação sanitária em local acessível e com dimensões para o uso por pessoa com deficiência.
- Art. 40 Edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, deverá ser dotada de rampa com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso, sendo admitida a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente para esta finalidade.
- Art. 41 No mínimo um dos elevadores da edificação deverá ser acessível, podendo ser substituído por rampa quando o desnível a vencer for igual ou inferior a 12,00 metros (doze metros), observadas as normas pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

- Art. 42 Serão admitidas edificações verticais multifamiliares sem elevador cuja cota de piso do último pavimento for igual ou inferior a 11,00m (onze metros) em relação a soleira de ingresso do piso térreo, devendo, neste caso, ser previsto fosso para futura instalação.
- Art. 43 Deverão ser fixadas vagas especiais de estacionamento de veículo destinadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, na proporção mínima de 2% do total de vagas disponíveis e em conformidade à legislação aplicável.
- Art. 44 Deverão ser sinalizadas as vagas especiais de estacionamento de veículos para idosos na proporção mínima de 5%, conforme o Estatuto do Idoso, dentre as vagas para automóveis previstas no projeto.
- Art. 45 Nos teatros, cinemas, auditórios, bibliotecas, estádios, ginásios de esporte, locais de espetáculos e de conferências, e similares, serão reservados espaços livres e assentos para a pessoa com deficiência, de acordo com a capacidade de lotação da edificação, observadas as seguintes proporções:
- I - Cadeiras ou poltronas especiais para uso de Pessoas Obesas: 1% da capacidade total de assentos, atendido no mínimo 1 (um) assento;
 - II - Assento para Pessoa com Mobilidade Reduzida e pessoas com deficiência visual: 1% da capacidade total de assentos, atendido no mínimo 1 assento;
 - III - Espaço para Pessoa com Cadeira de Rodas: 2% da capacidade total de assentos, atendido no mínimo 1 espaço reservado.
- Art. 46 Os hotéis, pousadas e similares devem ser construídos observando-se os princípios do desenho universal e reservar número mínimo de quartos acessíveis, em conformidade ao disposto no Decreto Federal nº 9.296/2018 ou outra norma que vier a substituí-la.

DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO

- Art. 47 As edificações deverão ser concebidas em conformidade ao Decreto Estadual nº 56.819, de 10 de março de 2011, ou outro que vier a lhe substituir, seguindo ainda o disposto nas instruções técnicas emitidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

- Art. 48 Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários.
- Art. 49 As edificações destinadas ao uso residencial deverão dispor de instalações sanitárias na seguinte quantidade mínima:
- I - Residência unifamiliar e unidade residencial em condomínio: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (uma) área para banho com chuveiro;
 - II - Áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) área para banho com chuveiro; sendo uma para cada sexo, com ao menos uma delas adequada ao uso por pessoa portadora de deficiência.
- Art. 50 As edificações de uso não residencial devem possuir instalações sanitárias mínimas, definidas pelos órgãos reguladores que incidam especificamente sobre a atividade pretendida e, na sua ausência, devem ser aplicadas as referências quantitativas a seguir:

ATIVIDADE	DESCRIÇÃO / EXEMPLOS	PROPORÇÃO
comércio varejista especializado	lojas em geral em operação de vendas e entrega de mercadoria de pequeno e médio porte	1 vaso/20 pessoas
	mercado, supermercado, hipermercado, shopping	1 vaso/75 pessoas
comércio de alimentos e consumo	bar, padaria, lanchonete, restaurante	1 vaso/20 pessoas
locais de reunião, cultos e público em geral	templo, auditório, cinema, teatro	1 vaso/50 pessoas
serviço pessoal ou profissional	escritório, consultório, clínica	1 vaso/100 pessoas
serviço técnico ou de manutenção	oficina de conservação, mecânica, tornearia	1 vaso/100 pessoas
serviço de armazenamento	depósito em geral, transportadoras e distribuidoras	1 vaso/100 pessoas
indústria de fabricação, produção e montagem		1 vaso/100 pessoas

- Art. 51 A distribuição das instalações sanitárias para cada sexo deverá decorrer da atividade desenvolvida.
- Art. 52 Os sanitários masculinos poderão ter até 50% (cinquenta por cento) das bacias sanitárias substituídas por mictórios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

Art. 53 Toda edificação deverá possuir reservatório de água, com capacidade mínima igual ou superior ao consumo diário estimado, em conformidade às Normas Técnicas da ABNT, acrescido do volume para combate a incêndio que venha a ser exigido pelo Corpo de Bombeiros.

DAS MARQUISES E BEIRAIS

Art. 54 A marquise ou beiral poderá ocupar até 60% (sessenta por cento) da largura de recuo do lote.

Art. 55 Quando localizadas sobre o passeio público, a marquise ou beiral deve:

- I - Possuir largura de até 2/3 (dois terços) do passeio público e preservar uma faixa descoberta de pelo 60cm da largura do passeio considerada a distância a partir meio-fio;
- II - Possuir pé-direito de pelo menos 2,50 metros;
- III - Não ocultar ou prejudicar árvores, semáforos, postes, luminárias, fiação aérea, placas ou outros elementos de informação, sinalização ou instalação pública;
- IV - Possuir condutores para águas pluviais, embutidos nas paredes e passando sob o passeio até alcançar a sarjeta.

Art. 56 Para não ser considerada área computável, a marquise ou beiral deve observar o disposto no artigo 64 deste Anexo.

DOS MUROS, MURETAS E CALÇADAS

Art. 57 É obrigatória a construção de muro ou mureta no alinhamento e calçada no passeio público em todos os imóveis onde tenha sido executado, pelo Município, a instalação de guias, observadas as normas seguintes:

- I - Mureta com altura mínima de 30 cm;
- II - Calçada revestida de material anti-derrapante e compatível às normas técnicas de acessibilidade.

Art. 58 É obrigatória a conservação permanente das calçadas, devendo o proprietário repará-las quando necessário, colocando-as em estado de novas.

Art. 59 As calçadas deverão acompanhar a declividade longitudinal das guias e ter uma inclinação transversal de 2% para escoamento de água.

Art. 60 O rebaixamento de guia destinado ao acesso de veículos não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do imóvel, aplicável aos lotes com testada igual ou superior a 10,00 (dez) metros;

§ 1º O rebaixamento poderá ser fracionado desde que respeite um vão entre os rebaixos de 5,00 metros, para que possa ser utilizado para estacionamento de veículos na via pública.

§ 2º Será permitido o rebaixamento de guias somente nos locais onde a disposição das vagas de estacionamento possibilite que o veículo fique estacionado integralmente dentro do lote, devendo, para isso, dispor de espaço mínimo de 4,50 metros de comprimento por 2,50 metros de largura.

§ 3º Os lotes cuja testada for inferior a 10,00m (dez metros) não terão dimensão máxima de rebaixamento.

Art. 61 Para os terrenos edificados é facultativa a construção de muro de fechamento em suas divisas e alinhamento, observadas as disposições do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento.

Parágrafo único. Quando executados, os muros devem observar altura máxima de 3,00m (três metros), medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os muros de arrimo que terão altura compatível com o desnível de terra.

Art. 62 Os muros em divisa com o sistema viário não poderão ser totalmente vedados, devendo ser interrompidos por elementos vazados, transparentes ou do tipo gradil, na proporção de pelo menos 30% (trinta por cento) de sua extensão horizontal.

§ 1º Este artigo não se aplica aos muros de arrimo, aos muros de divisas laterais de lotes (com exceção dos disposto no § 2º), aos muros cuja testada possua extensão máxima de 30,00m (trinta metros) e a imóveis de uso específico tais como presídios, transportadora de valores e outros que impliquem diretamente na segurança da atividade desenvolvida.

§ 2º Empreendimentos multifamiliares devem dispor de elementos vazados em todas as suas faces com o sistema viário, na proporção mínima de 30%.

§ 3º Para atendimento no disposto neste artigo, os elementos vazados poderão ser fixados em mureta com altura máxima de 50cm (cinquenta centímetros).

Art. 63 É obrigatório o plantio e a manutenção de árvores no passeio público, devendo ser providenciadas pelo proprietário do lote, sob pena de autuação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 13.711/18

Parágrafo único. A localização, a quantidade, as características para locação das árvores e as espécies permitidas devem atender ao disposto na Diretriz Básica de Arborização Urbana, emitida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 64 Serão classificadas como áreas não computáveis, para cálculo de área edificada:

- I - Piscinas pré-fabricadas em fibra;
- II - Coberturas retráteis;
- III - Coberturas de lona;
- IV - Casa de máquinas de piscinas;
- V - Marquises com até 12,00m² (doze metros quadrados);
- VI - Beirais com até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- VII - Pergolados sem cobertura;
- VIII - Sacadas/varandas/terraços com larguras de até 1,00 (um metro);
- IX - Abrigos de lixo;
- X - Abrigos de gás;
- XI - Abrigos para medidores;
- XII - Abrigos para portão com largura máxima de 1,00 (um metro).

Art. 65 Serão classificados como áreas não computáveis para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) e Taxa de Ocupação (T.O.):

- I - Piscinas de vinil ou de concreto armado;
- II - Áreas de construção no subsolo;
- III - Áreas construída sobre pilotis quando livre e sem vedação, a não ser as caixas de escada e elevadores;
- IV - Áreas para instalações técnicas, acima do último pavimento;
- V - Patamares técnicos para instalação de equipamentos de climatização;
- VI - Telheiros com coberturas translúcidas executadas em policarbonato, vidros ou acrílicos, com pelo menos duas de suas faces sem vedação, com área de até 12,00m² (doze metros quadrados);
- VII - Abrigos desmontáveis para guarda de automóveis;
- VIII - Passarelas sem vedação lateral, executadas em estruturas leves cobertas por telha metálica ou translúcida, com largura de até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- IX - Elevatórias de abastecimento de água;
- X - Sacadas/varandas/terraços em edificações verticais.