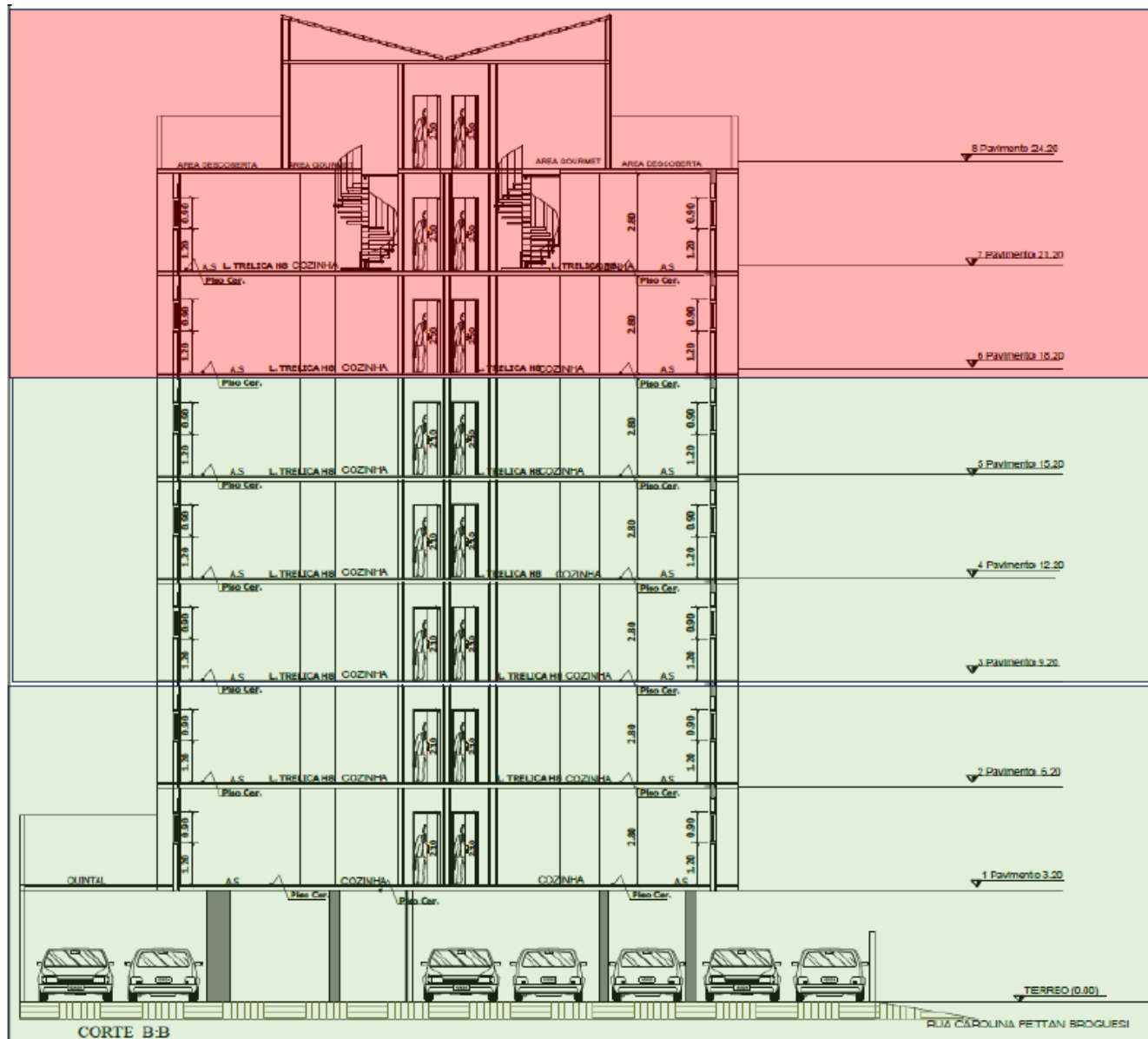




Comparando com o recuo realizado de 2,38 m. Essa área construída está **em desacordo com o plano diretor.**



Art. 122. As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos seguintes recuos mínimos:

5. nº 2º pavimento dos imóveis localizados na ZPI, ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZRDS, e CCS1, o recuo será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em ambos os lados. Após o 2º pavimento o recuo será dado pela fórmula: $R_m = h/10 + 1,50m$, onde R_m é o recuo mínimo e h é a altura da edificação medida a partir do piso do 3º pavimento.

A partir do piso do 3º Recuo mínimo = $9 m / 10 + 1,50 m = 2,40 m$.

Altura 5 pavimento 18,20 m - Altura 3 pavimento 9,20 m = 9 m



Art. 122. As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos seguintes recuos mínimos:

5. nº 2º pavimento dos imóveis localizados na ZPI, ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZRDS, e CCS1, o recuo será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em ambos os lados. Após o 2º pavimento o recuo será dado pela fórmula: $R_m = h/10 + 1,50m$, onde R_m é o recuo mínimo e h é a altura da edificação medida a partir do piso do 3º pavimento.

Até o segundo Pavimento, recuo obrigatório de 1,50 m

Artigos onde estão citadas as regras para Coeficiente de Aproveitamento

ZONEAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 116. Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, são adotadas as seguintes definições:

VII - coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a área construída computável de uma ou mais edificações e a área do terreno a ela(s) vinculado;

Seção I Parâmetros de Ocupação Por Zona

Art. 120. Os valores limites para os índices urbanísticos por zona são aqueles indicados no quadro a seguir:

QUADRO 02			
ZONAS DE USO	To Taxa de Ocupação Máxima	Ca Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Pp Percentual Mínimo de Permeabilidade
ZC - ZONA CENTRAL	0,80	4,0x	5 % A < 150,00m² 10 % 150,00m² ? A < 450,00m² 20 % A ? 450,00m²
ZPI - ZONA PREDOMINANTEMENTE INSTITUCIONAL	0,60	2,5x	
ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1	0,60	1,5x	
ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2	0,60	2,0x	
ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3	0,70	2,0x	
ZR3-e - ZONA RESIDENCIAL 3 - EXPANDIDA	0,70	2,0x	
ZRDS - ZONA RESIDENCIAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	0,60	1,5x	30%
ZI 1 - ZONA INDUSTRIAL 1	LIVRE	LIVRE	10%
ZI 2 - ZONA INDUSTRIAL 2	LIVRE	LIVRE	
ZAE - ZONA DE ATIVIDADE ECONOMICA	0,60	2,5x	
ZCH - ZONA DE CHÁCARAS URBANAS	0,35	0,6x	50%

Seção III

Outorga Onerosa do Direito de Construir e Mudança de Uso

Art. 43. A Prefeitura de Sorocaba poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei, e nas zonas de uso ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZRDS, ZCA, CCS2, CCI e CCR, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas zonas, bem como a instalação de usos diversos daqueles previstos para as mesmas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

§ 1º Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas zonas ZC, ZPI, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZRDS, ZCA, CCS2, CCI e CCR, e em todos os casos a taxa de ocupação pode ser ampliada em até 40% (quarenta por cento), desde que não ultrapasse o valor de 0,8, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

Tamanho do Terreno X Área Construída (realizado)

QUADRA DE ÁREAS			
TERRENO	541.62	M2	
TAXA DE OCUPAÇÃO	324,87	M2	0.60 %
TAXA AR LIVRE	233.002	M2	0.23%
TAXA APROVEITAMENTO (1.335.41 m2)			= 2.46
AREA PERMEAVEL 20%			
PAV. TERREO	397.79	m2	
PAV. TIPO (7X)	1.667.75	m2	
COBERTURA	187.87	m2	

Lei /Artigos X Construção Realizada

1- Dimensão Terreno (Real): 541,62 M2.

2- Dimensão área construída (Real): 2253,32 M2
PAV. TERREO: 397,70 M2
PAV. TIPO (7X): 1667,75 M2
COBERTURA: 187,87 M2

Art. 120. Considerando Zona Residencial 2, a área construída poderia ter 2x o tamanho do terreno: 1083,24 M2.

Construção Real: 2253,32 M2
Construção Conforme Art 120: 1083,24 M2.
Área Construída acima do Permitido: 1170,08 M2

Art. 43. Considerando uma possível autorização para outorga onerosa no seu âmbito total, a área construída poderia ter 3x o tamanho do terreno: 1624,86 M2.

Construção Real: 2253,32 M2
Construção Conforme Art 43: 1624,86 M2.
Área Construída acima do Permitido: 628,46 M2

Art. 122. As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos seguintes recuos mínimos:

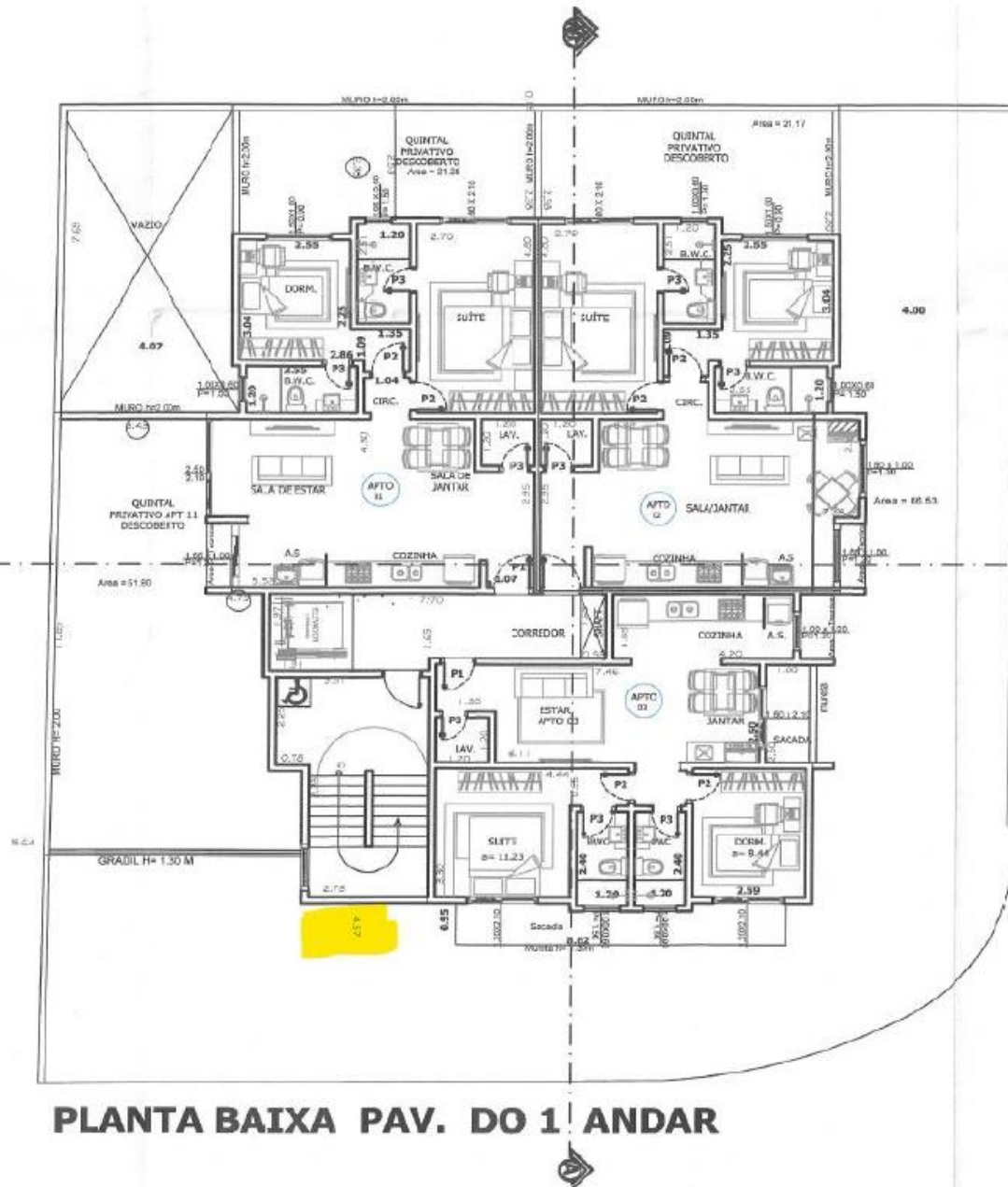
I - Nas zonas de uso ZR1, ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZRDS, ZPI, ZC, CCS1, CCS2 e CCR:

- a) recuo mínimo de frente de 5,00 (cinco) metros, em todos os pavimentos,
- b) recuos mínimos laterais e de fundo:

§ 7º Para imóveis cuja testada frontal para a via de circulação oficial possua alinhamento resultante de ângulos irregulares, em diagonal acentuada e/ou em curvas, deverá ser observado recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) no ponto médio da testada principal, observando recuo mínimo nunca inferior a 2,00m (dois metros) em um dos lados e maior igual a 5,00m (cinco metros) do lado oposto.

Descumprindo a planta aprovada. A obra não segue os aspectos legais quanto ao recuo de frente, teria que ter no mínimo 5 metros no ponto médio, por ser um terreno de ângulos irregulares. Contudo, a obra apresenta 4,57 m, no maior ponto, e se extrairmos o avanço de 0,95 m da sacada, a medida final de 3,62 m.

O que deixa a obra irregular em sua totalidade



ANEXO III**DOS PRAZOS E MULTAS PELO NÃO ATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE CÓDIGO****TABELA I - PRAZOS**

Item	Infração	Artigo	Prazo em dias corridos
1	Apresentação do Projeto Aprovado e Alvará de Licença	2º	30
2	Colocação da Placa de Identificação na Obra	13º	10
3	Providenciar a assunção do novo dirigente técnico, em virtude de afastamento do anterior.	16º	30
4	Para atendimento de qualquer das disposições desta Lei ou demais exigências relacionadas à regularização da edificação não constantes nesta tabela	73º	7
5	Adequar edificação ao projeto aprovado / Uso aprovado	74º	30
6	Para apresentação da conclusão da obra	42º	30
7	Providenciar a comunicação prévia de projeto protocolado a mais de 120 dias sem análise	33º	5
8	Realizar o reparo e/ou demolição quando do risco de colapso iminente	76º	2
9	Providenciar tapumes	82º	10
10	Execução do Muro de Divisa	93º	30
11	Para cumprimento do previsto na Seção III: Águas Pluviais	105º a 108º	30
12	Construir/reparar o passeio público	234º a 235º	30
13	Fechamento do imóvel abandonado	75º	30