



Código de Obras

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ

**LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 30, DE
28 DE FEVEREIRO DE 2024**

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRECÊ

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Apresentação

O Código de Obras e Edificações é o instrumento específico para controle das atividades edilícias. Juntamente com o Plano Diretor e o conjunto da legislação dele decorrente, compõe um sistema integrado para orientação e controle da qualidade da ocupação urbana e do território municipal como um todo, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade.

É por meio dessa Lei que foram estabelecidas normas edilícias específicas a serem utilizadas no município de Irecê, complementando o Plano Diretor Participativo com o compromisso de estabelecer instrumentos de planejamento urbano para tornar-se um lugar mais agradável para se viver.

Princípios Norteadores

Simplificação

Opção por uma proposta restrita a regras edilícias e urbanísticas efetivamente relevantes na produção da cidade.

Clareza

Regras claras, permitindo objetividade na sua aplicação e reduzindo ao máximo a necessidade de interpretação, seja por técnicos especializados ou por colegiados criados com essa finalidade.

Estrutura da Lei

Normativa articulada ao Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e Parcelamento do Solo.

Responsabilização

Além de explicitar claramente as responsabilidades de proprietário, possuidor, responsável técnico pelo projeto e responsável técnico pela obra, o conteúdo do novo COE deve refletir essa disposição, evitando excesso de exigências quanto a detalhes dos projetos que não cabem à municipalidade aferir ou controlar.

Atualização

Conectado aos princípios das cidades inteligentes, eficiência energética, uso da água e sustentabilidade.

Sumário	
CAPÍTULO I	7
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	7
CAPÍTULO II	9
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES	9
Seção I	9
Do Executivo Municipal	9
Seção II	10
Do Titular da Licença	10
Seção III	11
Dos Responsáveis Técnicos	11
CAPÍTULO III	15
DA CATEGORIZAÇÃO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES	15
CAPÍTULO XV	18
DAS CONSTRUÇÕES DE CEMITÉRIOS, FUNERÁRIAS E CREMATÓRIOS	18
CAPÍTULO IV	21
DO LICENCIAMENTO	21
Seção I	21
Das Disposições Gerais	21
Seção II	23
Da Aprovação do Projeto	23
Seção III	27
Da Licença de Obras	27
Subseção I	27
Das Obras em Geral	27
Subseção II	29
Das Obras Gerais de Desmontagem e Demolição de Azeramento	29
Seção IV	29
Da Conclusão e Entrega das Obras	29
Subseção I Do Habite-se	29
Subseção II	31
Da Certificação de Conclusão das Obras Gerais	31
Subseção III	31
Da Certificação de Mudança de Uso	31
CAPÍTULO V	32

DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS	32
Seção I	32
Do Início das Obras	32
Seção II	33
Do Canteiro de Obras	33
Seção IV	35
Da Supressão e Reposição da Vegetação	35
CAPÍTULO VI	37
DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO	37
CAPÍTULO VII	38
DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS OBRAS PÚBLICAS MUNICIPAIS	38
CAPÍTULO VIII	41
DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES	41
Seção I	41
Das Disposições Gerais	41
Subseção I	42
Das Diretrizes de Projeto e Execução	42
Subseção II	43
Das Exigências em Acessibilidade nas Edificações	43
Subseção III	45
Da Assistência Técnica Municipal	45
Seção II	45
Dos Passeios e Vedações	45
DAS INSTALAÇÕES DE CERCAS ENERGIZADAS	49
Seção III	50
Do Terreno e Fundações	50
Seção IV	50
Das Estruturas, Paredes e Pisos	50
Seção V Das Coberturas	51
Seção VI	52
Das Fachadas e Elementos Projetados em Balanço	52
Seção VII	56
Dos Compartimentos	56
Seção VIII	58
Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos	58

Seção IX	63
Dos Acessos e Circulações	63
Subseção I	63
Dos Vãos de Portas e Passagens	63
Subseção II	64
Das Circulações e Corredores	64
Subseção III	65
Das Escadas e Rampas	65
Subseção IV	67
Dos Elevadores e Escadas Rolantes	67
Seção X	68
Das Instalações Prediais	68
Subseção I	69
Das Instalações de Água e Esgoto	69
Subseção II	71
Das Instalações Elétricas	71
Subseção III	71
Da Impermeabilização, Drenagem e Águas Pluviais	71
Subseção III	73
Das Instalações Especiais	73
Seção XI	74
Dos Locais de Estacionamento e Guarda de Veículos	74
CAPÍTULO IX	76
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES	76
Seção I	76
Das Edificações Multifamiliares	76
Seção II	78
Das Edificações de Comércio e Serviços	78
Seção III	80
Das Edificações de Uso Misto	80
Seção IV	80
Das Edificações Industriais	80
Seção V	81
Das Edificações Especiais	81
Seção VI	81

Das Edificações Públicas	81
Seção VII	81
Dos Locais de Aglomeração e Reuniões	81
Seção VIII	83
Dos Edifícios-Garagem – vocês veem essa possibilidade no futuro?	83
Seção IX	83
Dos Postos de Combustíveis	83
Seção X	84
Das Edículas e Guaritas	84
Seção XI	84
Das Churrasqueiras e Chaminés	84
Seção XII	85
Das Construções em Madeira e Edificações com Cobertura em Fibras Naturais	85
CAPÍTULO X	86
DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES	86
Seção I	86
Das Disposições Gerais	86
Seção II	88
Dos Instrumentos da Fiscalização	88
Subseção I	88
Do Auto de Infração	88
Subseção II	90
Do Embargo	90
Seção III	90
Das Sanções Administrativas	90
Subseção I	90
Das Disposições Preliminares	90
Subseção II	91
Das Multas	91
Subseção III	92
Da Cassação da Licença	92
Subseção IV	92
Da Interdição de Edificação ou Dependência	92
Subseção V	93
Da Demolição	93



Seção IV	93
Da Defesa e do Recurso	93
CAPÍTULO XI	95
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	95
Anexo 01 Glossário	96
Anexo 2: Regulamento para apresentação de Projetos para Aprovação;	110
Anexo 3 - Tabelas de multas	114



LEI MUNICIPAL Nxxxxde xxxx de 2023

Ementa: Institui o Código de Obras do Município de Irecê e dá outras providências.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE IRECÊ, Estado da Bahia, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º Esta Lei institui o Código de Obras do Município de Irecê, que estabelece normas para a elaboração de projetos; análise, aprovação e licenciamento; e execução de obras e instalações, em seu território.

Parágrafo único Todos os projetos, obras e instalações, públicos ou privados, a serem executados no Município deverão estar de acordo com este Código, com as diretrizes previstas na Lei do Plano Diretor Participativo do Município de Irecê e com a legislação dele decorrente, especialmente as leis referentes ao parcelamento do solo urbano e ao uso e ocupação do solo urbano, com os demais regulamentos urbanísticos, bem como com a legislação ambiental.

Art.2º As obras, instalações e edificações, sejam públicas, sejam privadas, deverão atender às seguintes diretrizes gerais, de forma a assegurar padrões eficientes de segurança e solidez, salubridade e saúde, conforto ambiental e desempenho energético, acessibilidade e livre trânsito de pessoas, preservação e uso sustentável dos recursos naturais, em cada caso e sempre que couber:

- I. Subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;
- II. Promoção do direito à cidade sustentável e da função social da propriedade;
- III. Utilização das normas técnicas brasileiras e regulamentações aplicáveis para orientação do desenvolvimento de projetos e execução de obras;
- IV. Desenvolvimento de soluções alternativas, sempre que necessário, com base nas práticas locais benéficas e na produção científica, tendo em vista a manutenção da qualidade do espaço construído do local onde se dá a intervenção e a correlação com valores culturais da população;
- V. Garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização pela população em geral das edificações e do espaço e mobiliário urbano de uso público e coletivo, com adoção de soluções específicas para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto nas normas técnicas e na legislação aplicável.
- VI. Adoção de parâmetros climáticos para o desenvolvimento de projetos de arquitetura, de parcelamentos do solo e de desenho urbano, tendo em vista a correta orientação solar da edificação e demais elementos, as melhores condições de iluminação e ventilação e pela escolha de materiais construtivos e soluções arquitetônicas e urbanísticas adequadas em função das condicionantes ambientais locais de temperatura, pluviosidade, dominância de ventos, ruído e paisagem natural, além dos aspectos culturais que interagem com essas condições;
- VII. Utilização de tecnologias sustentáveis, materiais de construção certificados e ajudas técnicas disponíveis em complemento à promoção do conforto ambiental, eficiência energética e acessibilidade das edificações e do meio urbano;

VIII. Implantação do objeto arquitetônico no lote, bem como do mobiliário urbano e demais artefatos nos logradouros públicos, garantidas a acessibilidade, a qualidade estética e tecnológica, de forma a potencializar os atributos da paisagem urbana e evitar a poluição visual;

IX. Adoção preferencial de espécies nativas na arborização pública, demais projetos paisagísticos e no ajardinamento de lotes particulares;

X. Simplificação dos procedimentos administrativos pelo Poder Público e promoção da assistência técnica para a habitação de interesse social pelos agentes promotores, tendo em vista facilitar a regularidade e a correta execução de projetos e obras, inclusive apoiando as iniciativas de autoconstrução da clientela de baixa renda.

§1º. A garantia da acessibilidade de que trata este artigo será dada por intermédio da adoção dos parâmetros estabelecidos nas normas técnicas brasileiras, especialmente a NBR 9050, conforme as disposições da Legislação Federal no 10.098/2000 e do Lei no 5.296/2004, além daquelas previstas neste Código

§2º. A eficiência energética nas edificações será proposta de acordo com os requisitos estabelecidos nos regulamentos publicados pelo INMETRO para: a) edifícios comerciais, de serviços e públicos RTQ-C; e b) edifícios residenciais RTQ-R; e de acordo com as normas brasileiras pertinentes - NBR 15.220 e NBR 15.575.

Art. 3º A regulamentação deste Código distinguirá:

I. As edificações localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) com elementos constitutivos de padrão específico que permita a sua regularização;

II. As edificações destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS), localizadas ou não em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com padrão específico para a sua produção ou regularização.

Art. 4º O processo de licenciamento das obras para abrigo de atividades submetidas ao Estudo de Impacto de vizinhança, urbanísticos e ambientais só poderá ser estabelecido após cumprimento dos ritos exigidos pela legislação municipal aplicável, observados os requerimentos das contrapartidas para mitigação de impactos, além das disposições deste Código.

Art. 5º Constituem os anexos desta Lei:

I. Anexo 01: Glossário;

II. Anexo 02: Tabelas características mínimas dos compartimentos das edificações residenciais e comerciais.

III. Anexo 03: Regulamento para apresentação dos Projetos

IV. Anexo 04: Tabelas de Multas;

Parágrafo único. Para os efeitos deste Código, adotam-se as definições do Glossário constante do Anexo 01, que é parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Executivo Municipal

Art. 6º Cabe ao Poder Executivo Municipal a aprovação de projetos e licenciamento das obras, observando as disposições previstas na legislação urbanística municipal, na legislação ambiental, neste Código e sua regulamentação, além da legislação estadual e federal aplicável.

§1º. Além da legislação municipal, cabe ao Município, observar normas e leis de outras esferas tais como o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo, o Plano de Zoneamento de Ruído e da Área de Segurança Aeroportuária (ASA).

§2º. Além dos órgãos municipais competentes, constituem instâncias do processo de licenciamento, sempre que cabível:

- I. Corpo de Bombeiros do Estado, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico;
- II. Órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- III. Concessionárias dos serviços públicos;
- IV. Órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

§3º. A aprovação do projeto e a emissão de licença de qualquer natureza não implicam responsabilidade técnica da municipalidade quanto à execução da obra, salvo nos casos previstos em lei.

Art. 7º O Município licenciará e fiscalizará a execução de todas as obras previstas neste Código, bem como a utilização das edificações, podendo, sempre que necessário ou exigido por lei, apoiar sua decisão em pareceres emanados de entidades com notória especialização.

Seção II

Do Titular da Licença

Art. 8º As Licenças de Obras e de Habite-se serão outorgadas ao titular do direito de construir, conforme o Código Civil Brasileiro, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Município.

§1º. O titular da licença responde pela veracidade dos documentos apresentados sempre que couber, não implicando sua aceitação por parte do Município em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

§2º. Para apresentação do projeto e execução da obra, deverá o titular da licença obrigatoriamente municiar-se de responsável técnico legalmente habilitado, exceto para os casos de dispensa da licença.

Art. 9º O titular da licença, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela integridade e manutenção das condições de estabilidade e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

Art.10º O proprietário ou o corresponsável do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei e legislação municipal correlata.

Art. 11º O proprietário ou o corresponsável responderá solidariamente aos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra pelos documentos que assinar em conjunto com estes.

Art. 12º Ao proprietário ou o corresponsável cabe a obrigação de manter as edificações de sua propriedade de acordo com os projetos aprovados pela Municipalidade.

§ 1º É de responsabilidade do proprietário ou corresponsável, sempre que houver alterações, manter atualizados junto à Municipalidade os projetos arquitetônicos das edificações de sua propriedade.

§ 2º O projeto arquitetônico referido no parágrafo anterior tem fins de arquivo público e deverá seguir os moldes determinados em norma específica.

Art. 13º É ainda de responsabilidade do proprietário ou o corresponsável, salvo disposições contratuais contrárias:

I - garantir ou exigir um ambiente de trabalho que ofereça proteção à saúde e segurança dos trabalhadores;

II - não utilização de mão de obra infantil ou escrava;

III - a não submeter os trabalhadores a atividades degradantes;

IV - não utilização de materiais e equipamentos que tenham sido produzidos de forma ilícita e em desacordo com as normas internacionais e de direitos humanos ou de preservação ambiental das quais o Brasil seja signatário.

Seção III

Dos Responsáveis Técnicos

Art. 14º Somente profissionais e empresas legalmente habilitadas e com situação regular perante o respectivo Conselho Regional poderão elaborar e executar projetos e obras no Município com o intuito de obtenção da licença.

Art. 15º Para efeito deste Código somente profissionais habilitados devidamente inscritos na Prefeitura poderão projetar, fiscalizar, orientar, administrar e executar qualquer obra no Município.

Art. 16º Os profissionais de Engenharia e Arquitetura, para exercer suas atividades no Município de Irecê, deverão ser registrados no Setor de Expediente da SEINFRA. Para o registro, os profissionais em questão, deverão apresentar a seguinte documentação: Requerimento solicitando inscrição; Formulário de cadastro profissional devidamente preenchido e assinado; Uma foto 3X4 (recente); Cópia de comprovante de endereço; Cópia da carteira profissional expedida ou visada pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), frente e verso, autenticadas; Cópia do comprovante de pagamento de anuidade do CREA/CAU; Comprovante de recolhimento da taxa referente ao cadastro a ser renovada anualmente.

§1º. Caso a autoria do projeto de arquitetura e a responsabilidade técnica pela obra recaiam sobre profissionais diferentes, ambos deverão comprovar a regularidade profissional exigida para obtenção da licença.

§2º. Para fins de aprovação do projeto arquitetônico e licenciamento da obra, os profissionais responsáveis deverão comprovar junto ao órgão municipal competente a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica perante o respectivo Conselho Regional.

Art. 17º O responsável técnico pela obra responde quanto à fiel execução do projeto até a sua conclusão, pelo cumprimento das exigências aplicáveis previstas em legislação, pela qualidade dos materiais e técnicas empregadas para a execução, pelo risco ou prejuízo aos prédios vizinhos, aos operários e a terceiros e pela inobservância das disposições deste Código e da legislação urbanística municipal sempre que aplicável.

Art. 18º É obrigação do responsável técnico pela execução da obra a colocação de placa de identificação da mesma em local visível, devendo conter as seguintes informações:

- I. Endereço completo da obra;
- II. Nome do proprietário, quando pessoa jurídica;
- III. Nome do autor do projeto e número de registro no respectivo Conselho Regional;
- IV. Nome do responsável técnico pela execução da obra e número de registro no respectivo Conselho Regional;
- V. Número, data de emissão e prazo de validade do alvará de licença;
- VI. Finalidade da obra.

Art. 19º No caso de substituição do responsável técnico pela execução da obra, o fato deverá ser comunicado por escrito ao órgão municipal competente e cumpridas todas as exigências formais estabelecidas nesta seção.

§1º. A substituição do responsável técnico pela obra por outro estará condicionada à inexistência de constatação de irregularidade pelo órgão competente, salvo se o novo responsável técnico assumir a promoção da correção devida.

§2º. O procedimento de substituição entre responsáveis técnicos deverá ocorrer no prazo máximo de 7 (sete) dias, sob pena de paralisação da obra.

§3º. Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

Art.20º O autor do projeto assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas nesta Lei e das demais leis municipais pertinentes à edificação.

Art.21º O autor do projeto responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho e pelos documentos que produzir.

Art. 22º O responsável técnico pela obra, desde seu início até sua total conclusão, responde pela fiel execução do projeto previamente aprovado pela Municipalidade, bem como pela correta execução da obra e adequado emprego de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, em obediência às NBR/ABNT vigentes ou normas correlatas relativas ao assunto.

Parágrafo Único: A obra que for notificada devido à falta de licenciamento prévio e tiver o(s) responsável(eis) técnico(s) identificados, os mesmos sofrerão as mesmas sanções administrativas prevista nesta Lei

Art. 23º O Município fiscalizará o cumprimento das disposições da presente Lei, exigindo ao proprietário ou corresponsável, bem como aos responsáveis técnicos, que garantam a adequação do direito de construir às normas urbanísticas.

Art.24º A fiscalização será exercida pelos agentes fiscais que, no exercício de suas funções, deverão se identificar como tais, cujos atos praticados deverão constar de procedimento fiscal nos termos da legislação municipal em vigor, em especial a lei que regula o Poder de Polícia Municipal.

Art.25º Qualquer servidor público que no exercício de suas funções tome conhecimento de eventual infração às disposições da presente Lei deverá informar ao órgão de fiscalização do Município para que este tome as medidas cabíveis.

Art.26º Ao servidor que se identifique como agente fiscal é franqueado a vistoria em edificações executadas ou em execução, configurando infração a obstrução da fiscalização.

Seção VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art.27º A penalidade de advertência será aplicada ao profissional responsável por projeto de edificações ou pela execução das mesmas, quando.

I - modificar projeto aprovado sem a prévia solicitação da modificação junto ao órgão competente da Prefeitura; ou

II - iniciar ou executar projeto sem a necessária licença da Prefeitura.

Parágrafo único - A penalidade de advertência é aplicável, também, a empresas ou a proprietários que infringirem quaisquer dos itens do presente artigo.

Art.28º Os proprietários de estabelecimentos comerciais, industriais ou prestadores de serviços que infringirem dispositivo desta Lei, poderão sofrer a penalidade de advertência

Da Suspensão

Art.29º A penalidade da suspensão será aplicada ao profissional responsável nos seguintes casos:

I - quando sofrer, em um mesmo ano, 4 (quatro) advertências;

II - quando modificar projeto de edificação aprovado, introduzindo alterações contrárias a dispositivos desta Lei;

III - quando iniciar ou executar projeto de edificação sem a necessária licença da Prefeitura ou em desconformidade com as demais prescrições desta Lei.

IV - quando, em face de sindicância, for constatado ter se responsabilizado pela execução de projeto de edificação, entregando-o a terceiro sem a devida habilitação;

V - quando, através de sindicância, for apurado ter assinado projeto de edificação como de sua autoria, sem o ser, ou que, como autor de referido projeto, falseou medidas, a fim de burlar dispositivos desta Lei.

VI - quando, mediante sindicância, for constatado ter executado projeto de edificação em desconformidade com o projeto aprovado ou ter cometido, na execução do mesmo, erros técnicos; ou

VII - quando for autuado em flagrante na tentativa de suborno ou for apurado, através de sindicância, ter subornado servidor público municipal ou quando for condenado pela Justiça por atos praticados contra interesses da Prefeitura e decorrentes de sua atividade profissional.

§ 1º - A penalidade de suspensão é aplicável, também, a firmas que infringirem quaisquer dos itens do presente artigo.

§ 2º - A suspensão poderá variar de dois a vinte e quatro meses a depender do tipo de infração.

§ 3º - No caso de reincidência pela mesma pessoa física ou jurídica, dentro do período de dois anos, contados a partir da data do início da vigência da penalidade anterior, o prazo de suspensão será aplicado em dobro.

Art. 30º Os demais procedimentos para instauração do competente processo administrativo, serão objeto de regulamentação pelo Poder Executivo, no prazo de trinta dias a partir da edição desta Lei.

Das Penalidades

Art.31º A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará na aplicação das seguintes sanções, sucessiva e ou cumulativamente:

- I - notificação
- II - multa;
- III - embargo;
- IV – demolição.
- V – medidas compensatórias, regulamentadas por decreto do Poder Executivo.

§ 1.º Na hipótese da aplicação de medidas compensatórias deverá haver prazos para o atendimento das exigências.

§ 2.º O Poder Executivo deverá constituir Comissão Especial para deliberar sobre casos específicos.

§ 3.º O benefício concedido pelo Município por meio de medida compensatória será registrado no cadastro do imóvel objeto da regularização, sendo que o não cumprimento do acordo firmado entre o requerente e a Municipalidade implicará no lançamento e inscrição em dívida ativa.”

Da Multa

Art.32º As multas serão aplicadas ao proprietário ou corresponsável, aos profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra e pela segurança dos trabalhadores, de acordo com o **Anexo 4** desta Lei, bem como os regulamentos próprios de cada assunto.

Art.33º Os casos omissos serão arbitrados pelo Município tendo-se em vista:

- I - a maior ou menor gravidade da infração;
- II - as suas circunstâncias;

Art.34º O prazo para recolhimento da multa será aquele disposto na lei que trata do Poder de Polícia Municipal.

Art.35º O pagamento da multa não exime o infrator de sanar a irregularidade passível de regularização, tampouco prejudica a aplicação das demais penalidades cabíveis.

Art.36º Nos casos de reiteradas multas aplicadas aos responsáveis técnicos pela autoria e execução do projeto, após decisão final da qual não caiba mais recursos, o Município oficiará aos respectivos órgãos fiscalizadores de classe.

Art.37º As multas, no cálculo de seu montante, serão aumentadas ou diminuídas, de acordo com as seguintes circunstâncias:

- I - São atenuantes:
 - a) menor grau de compreensão e escolaridade do infrator;
 - b) arrependimento eficaz do infrator, manifestado pela comunicação prévia às autoridades competentes; e
 - c) colaboração com os agentes encarregados da fiscalização.

II - São agravantes:

- a) a reincidência específica;
- b) a maior extensão dos efeitos da infração;
- c) o dolo, mesmo eventual;
- d) a ocorrência de efeitos sobre a propriedade alheia;
- e) danos permanentes à saúde humana e ao meio ambiente; e
- f) o atingimento a bens públicos sob proteção legal.

CAPÍTULO III

DA CATEGORIZAÇÃO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art.38º Para os efeitos deste Código, 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.

§1º. As intervenções sobre o meio ambiente natural, quando destinadas à sua transformação, preservação ou recuperação, no contexto da matéria tratada neste Código, são consideradas obras.

§2º. Considera-se, ainda, como obras os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados à desmontagem de estruturas e demolições parciais ou de azeramento.

Art.39º As obras são classificadas como:

- I. Obras da Edificações;
- II. Obras Gerais.

§1º. As Obras de Edificações se subdividem nas seguintes categorias:

- I. Obras de Construção da Edificação (OCE): construção de uma nova unidade qualquer de edificação, composta de dependências que a possam caracterizar segundo suas funções como autônoma, independente de outras edificações porventura existentes no lote, mesmo que com elas possa existir alguma ligação;
- II. Obras de Reforma da Edificação (ORE), que se subdividem em:

a) Obras de Reforma da Edificação sem modificação da área construída (ORE/s – sem modificação) : obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, não modificando sua área, forma ou altura;

b) Obras de Reforma da Edificação com modificação da área construída (ORE/c – com modificação) : obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, com ampliações ou demolições que alterem sua forma ou altura e, principalmente, sua área, quer por acréscimo, quer por decréscimo.

§2º. As Obras Gerais se subdividem nas seguintes categorias:

a) Obras Gerais de Infraestrutura do Parcelamento do Solo (**OGI/p** – parcelamento): conjunto de obras de arte, redes, sistemas e de equipamentos urbanos, visando dotar de infraestrutura áreas de terra parceladas para fins urbanos;

b) Obras Gerais de Infraestrutura Autônomas (**OGI/a** – autônoma) : conjunto de obras de arte, redes e sistemas, de equipamentos e mobiliário urbano, de equipamentos industriais e de instalações de equipamentos diversos, de redes e sistemas de saneamento, energia, telecomunicações e transmissão de dados, do sistema viário, e outros, não vinculadas a processo de implantação de parcelamentos do solo urbano, promovidas pela iniciativa privada, pelo Poder Público ou pelas concessionárias de serviços;

c) Obras Gerais de Desmontagem e Demolição de Azeramento (**OGD**): procedimentos realizados segundo as determinações de projeto e das normas técnicas, para a desmontagem de estruturas e demolições de azeramento, tornando o lote, ou a área de terreno privativa da unidade autônoma, à condição de vago.

Art.40º Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se nas seguintes categorias de uso:

I. Uso Residencial, sendo:

- a) Unifamiliar; e
- b) Multifamília.

II. Uso de Produção, sendo:

- a) Comercial;
- b) Industrial;
- c) De serviços; e
- d) Conjugado

III. Uso Especial, sendo:

- a) Permanente; e
- b) Temporário.

IV. Uso Misto

Parágrafo único. As categorias de uso atribuídas às edificações são definidas como:

I. Uso Residencial - composta com, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinada à habitação de caráter permanente, classificando-se como:

a) Uso Residencial Unifamiliar - corresponde a uma única unidade destinada à habitação por lote, por área de terreno privativa ou fração ideal da unidade autônoma, no caso de vila ou da unidade habitacional organizada em condomínio urbanístico;

b) Uso Residencial Multifamiliar - corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade residencial no mesmo lote, com um ou mais pavimentos, organizada vertical ou horizontalmente, dispendo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

II. Uso de Produção – edificação destinada a abrigar atividade comercial, industrial, de serviços ou mais de um uso de produção conjugados, conforme as seguintes definições:

- a) Comercial – destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;
- b) Industrial – destinada à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- c) De Serviços – destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais;
- d) Conjugado – edificação destinada às atividades de produção – comerciais, industriais e de serviços –, exercidas de forma conjugada num mesmo estabelecimento.

III. Uso Especial - destinada às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, classificando-se como:

- a) Permanente - destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;
- b) Temporário - edificação dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

IV. Uso Misto – aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, ou mais categorias de uso.

Art. 41º Toda edificação, segundo a natureza da atividade a que se destina, está submetida à legislação federal, estadual e municipal aplicável, devendo o projeto e a execução das obras observar, ainda, as normas técnicas pertinentes, além das disposições deste Código.

Art.42º As obras a serem realizadas em edificações e sítios urbanos integrantes do patrimônio histórico e cultural municipal, estadual ou federal deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

CAPÍTULO IV

DAS CONSTRUÇÕES DE CEMITÉRIOS, FUNERÁRIAS E CREMATÓRIOS

Art.43º São permitidas a implantação e construção de cemitérios, público ou particular, do tipo convencional, vertical ou parque, dotados ou não de sistema de crematório, obedecidos os critérios específicos do zoneamento em que se situar, os estabelecidos nesta lei e os seguintes requisitos:

I – quanto aos documentos que deverão ser anexados ao requerimento de aprovação da construção:

- a) planta cotada do terreno em curva de nível, com indicação clara e precisa de suas confrontações, localização e situação, em relação a logradouros e estradas existentes;
- b) projeto arquitetônico de aproveitamento da área;
- c) projetos das edificações a serem executadas, contemplando prédio de administração, capela mortuária, sanitários e comércio especializado;
- d) licenciamento dos órgãos ambientais do Estado e do Município;
- e) Plano de Controle Ambiental, que deverá contemplar, exclusivamente:

1. estudo de viabilidade hidrogeoambiental com os seguintes dados: tipo de cemitério, exame da profundidade do nível hidrostático, teste de absorção do solo, tipo decomposição do solo, estudo socioeconômico da região, cobertura vegetal, se houver, e predominância de ventos e incidência de chuvas;
 2. no mínimo três ensaios de permeabilidade do solo, por alqueire;
 3. projeto de abertura de poços piezômetros, com paredes internas revestidas com canos de PVC de duas polegadas, sendo obrigatória a abertura de, no mínimo, dois, um à montante e outro à jusante do empreendimento, para a licença prévia, e os demais para a licença de operação;
 4. previsão de desinfecção dos poços piezômetros de acordo com as normas da ABNT;
 5. previsão de coleta e análise da água dos poços piezômetros, anualmente, tendo como parâmetros cloreto, fosfato, nitrato, nitrogênio amoniacal, sulfato, cálcio e zinco.
- f) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

II – quanto à área onde será implantado o cemitério:

- a) não se situar à montante de qualquer reservatório ou sistema de adução de água;
- b) estarem os lençóis de água a pelo menos 2m (dois metros) do ponto mais profundo do utilizado para sepultamento, devendo a sepultura contar com recobrimento vegetal de, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros);
- c) estar servida de transporte coletivo, quando do funcionamento do empreendimento;
- d) estar acima da via marginal de fundo de vale ou de local de preservação permanente;
- e) não apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento);
- g) estar contornada por vias públicas em todo o seu perímetro, com o acesso principal voltado para via pública com caixa mínima de 8m (oito metros) de largura;
- h) conter vagas de estacionamento na proporção de uma para cada 500m² (quinhentos metros quadrados) do terreno, deduzindo-se do total de vagas exigidas as apresentadas nas vias públicas, que não poderão ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do número de vagas exigidas, com ângulo de 45º. (quarenta e cinco graus);
- i) licenciamento ambiental devidamente aprovado.

Art.44º Os cemitérios tipo parques ou jardins destinam-se a inumações sem ostentação arquitetônica, devendo as sepulturas identificadas com lápide ou placa de modelo uniforme, aprovada pelo responsável pela administração dos cemitérios.

Art. 45º Os cemitérios municipais, qualquer que seja o seu tipo, terão:

- I. pelo menos 10% (dez por cento) de sua área total reservada a inumações de indigentes e/ou pessoas carentes ou pessoas de baixa renda definidas pela municipalidade
- II. quadras convenientemente dispostas, separadas por ruas e avenidas e subdivididas em sepulturas numeradas;
- III. capelas destinadas a velório e preces dotadas de piso impermeável, com sistema de iluminação e ventilação;
- IV. edifício da administração, com setor de registros;
- V. sanitários públicos femininos e masculinos;
- VI. copa;
- VII. local para depósito de materiais e ferramentas;
- VIII. instalações de energia elétrica e água;
- IX. rede de galerias para águas pluviais;
- X. ruas e avenidas pavimentadas;
- XI. mapas e placas indicativas das quadras limítrofes, situadas nos ângulos formados pelas próprias quadras, ruas e avenidas;

- XII. arborização interna definida pelo órgão municipal competente;
- XIII. muros em todo o seu perímetro; e
- XIV. ossuários construídos na superfície, com gavetas perfeitamente vedadas.

Parágrafo único. Quanto às características e parâmetros construtivos, deverão ser observadas as disposições contidas no Código de Obras.

Art.46º As construções funerárias só poderão ser executadas nos cemitérios particulares e municipais, depois de obtido alvará de execução.

Parágrafo único. As construções funerárias deverão respeitar a regulamentação estabelecida neste Código no que couber

Art. 47º As pequenas obras ou melhoramentos, como colocação de lápides nas sepulturas, assentadas sobre muretas de alvenaria de tijolos, implantação de cruzes com base de alvenaria de tijolos, construção de pequenas colunas comemorativas, instalações de grades, balaustradas, pilares com correntes, muretas de quadros e outras pequenas obras equivalentes deverão ser autorizadas pelo órgão gestor competente.

Parágrafo único. O órgão gestor exigirá, quando julgar conveniente, que sejam apresentados croquis explicativos.

Art. 48º Fica extensivo às construções nos cemitérios, no que lhes for aplicável, o que se contém neste Código, em relação às construções em geral.

Art.49º Os jazigos serão construídos sempre de acordo com o tipo aprovado e serão cobertos por lajes de concreto ou material equivalente, assentes sobre argamassa de cimento.

Art. 50º A altura das construções de túmulos, jazigos ou mausoléus, não poderá exceder o limite máximo de 3,00m (três metros) acima do perfil natural do terreno, não se compreendendo, nelas, as estátuas, pináculos ou cruzes.

Art.51º Para a implantação de crematórios deverá ser apresentada a seguinte documentação:

- I. planta cotada do terreno, com curva de nível, com indicação clara e precisa de suas confrontações, localização e situação, em relação a logradouros e estradas existentes;
- II. projeto de implantação e aproveitamento da área;
- III. projetos das edificações e tratamento paisagístico a serem executadas;
- IV. Licenciamento dos órgãos ambientais do Estado e do Município;
- V. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e
- VI. Plano de Controle Ambiental (PCA) pertinente a esta atividade.

CAPÍTULO V

DO LICENCIAMENTO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art.52º Todas as obras, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão da licença de obras pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências deste capítulo, a partir da solicitação do interessado instruída em requerimento, salvo expressa ressalva.

Parágrafo único. Os procedimentos específicos que envolvem o processo administrativo de análise e aprovação de projetos e de licenciamento das obras serão detalhados em regulamento específico.

Art.53º São dispensados da aprovação do projeto e da licença de obras:

- I. Qualquer obra para conservação ou reparo das fachadas e do interior da edificação, desde que não seja necessária a instalação de equipamentos sobre o logradouro ou para proteção do patrimônio público e de pedestres;
- II. Impermeabilização, reparo ou substituição de telhado ou cobertura da edificação e seus elementos exclusivamente para fins de conservação e proteção do imóvel;
- III. Construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais para sua estabilidade, devendo os muros ou fechamentos das testadas dos lotes observar a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050;
- IV. Obras para construção ou instalação de elementos acessórios à edificação principal e não previstos como parte integrante do cálculo da Área Total Edificada (ATE), observados os afastamentos e a taxa de permeabilidade aplicável, além das normas técnicas em cada caso, tais como:
 - a) paisagismo e obras de embelezamento;
 - b) divisões internas do lote;
 - c) piscina de uso privativo com a respectiva casa de bomba;
 - d) estufa e pérgula;
 - e) caramanchão, desde que não coberto com fibras naturais;
 - f) instalações subterrâneas como adegas, cisternas, fossas e outras tubulações e reservatórios similares;
 - g) instalações de gás;
 - h) Contadores;
 - i) depósito e tanque de uso doméstico externo;
- V. Obras de reforma que não resultem em acréscimo ou decréscimo da área construída do imóvel, desde que não realizadas nas áreas de uso comum;
- VI. Toda obra de reforma em edificações existentes, em que não haja alteração da área construída e nem de parâmetro urbanístico, mas seja alterada sua compartimentação interna, deverá ser informada previamente à Municipalidade por meio do Comunicado de Reforma Interna.
- VII. Consertos para fins de manutenção de passeios nos logradouros públicos em geral, bem como a construção ou o reparo de calçamento no interior de lotes.

Parágrafo único. As dispensas previstas neste artigo não se aplicam aos imóveis sob proteção dos órgãos federal, estadual ou municipal de patrimônio histórico e cultural.

Art.54º A critério do órgão competente, poderão ser dispensadas da exigência de apresentação de projeto, mas obrigadas à concessão de licença, as seguintes obras:

- I. implantação de mobiliário urbano; serviços para manutenção ou recuperação de elementos estruturais da edificação;
- II. Escavações, cortes e desmontes de pequeno porte;
- III. Demolição que não se enquadre no procedimento de Obras Gerais de Desmontagem e Demolição.

Art.55º O Município fornecerá assistência técnica gratuita para o projeto e a construção da Habitação de Interesse Social nos termos da Lei Federal no 11.888, de 24 de dezembro de 2008, e da legislação municipal aplicável.

Art.56º O órgão municipal competente fornecerá ao interessado as informações urbanísticas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano da zona onde se localizar e conforme o tipo de edificação, empreendimento ou obra a realizar, seja por intermédio de boletim específico, seja por outro meio disponível.

Art.57º Nos processos referentes às obras de transformação de uso das edificações serão observadas as devidas modificações da arquitetura do imóvel original, de modo a atender aos requisitos exigidos pela legislação para o novo uso pretendido.

Art.58º Nenhuma licença de qualquer natureza ou Habite-se será expedida sem a realização de, no mínimo, uma vistoria administrativa.

Art.59º A licença será expedida no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis, a partir da formalização do processo de licenciamento, salvo para projetos julgados de maior complexidade, estendendo-se o prazo máximo para até 30 (trinta) dias úteis.

Art.60º Será cobrada taxa de reanálise a partir da segunda devolução do projeto.

Art.61º O processo administrativo se finda com a anexação aos autos de:

- I. Habite-se ou Certidão de Regularização Imobiliária, no caso das edificações;
- II. TVEO - Termo de Verificação de Execução de Obras realizadas e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas no caso de parcelamento do solo;
- III. TVEO, Habite-se e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas no caso de conjuntos habitacionais;
- IV. TVEO ou Habite-se e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas nos casos de obra pública municipal.

Seção II

Da Aprovação do Projeto

Das solicitações

Art. 62º Poderão ser solicitados os seguintes alvarás:

I - Alvará de Moradia Popular – Será considerado Alvará de Moradia Popular solicitações que atendam aos pré-requisitos definidos e que possuam projeto do acervo da Seinfra.

II - Alvará de Construção Nova – Considera-se Alvará de Construção Nova quando a obra não foi inicializada

III - Alvará de Regularização de Imóvel Antigo – Será considerado Alvará de Regularização de Imóvel Antigo toda edificação existente há mais de cinco anos sem projeto previamente autorizado, após visita técnica da equipe in loco e, se necessário, através de provas circunstanciais.

IV - Alvará de Regularização de Imóvel – Considera-se Alvará de Regularização de Imóvel obras e edificações existente há menos de cinco anos e/ou quando a obra começar a ser executada sem o licenciamento prévio.

§1º. As obras iniciadas, cujo licenciamento não foi prévio, ficarão sujeitas ao pagamento em dobro das taxas relativas à licença de construção e multas.

§2º. Para ser concedido o Alvará de Regularização de Imóvel e Alvará de Regularização de Imóvel Antigo a construção terá que passar por modificações prévias de modo a atender os parâmetros urbanísticos da zona em que se situam.

§3º. As construções comprovadamente existentes até o ano de 2016 poderão dispensar as exigências relativas aos parâmetros urbanísticos.

V - Alvará de Demolição – Considera-se alvará de Demolição quando a construção existente for demolida total ou parcialmente.

VI - Alvará de Reforma e Ampliação – Considera-se Alvará de Reforma e Ampliação em casos de edificações existentes e previamente regularizadas, onde haverá alteração da área construída e/ou dos parâmetros urbanísticos.

Parágrafo único. Em casos de alteração de compartimentação interna superior a 50% também ficará necessário a solicitação de alvará.

VII - Autorização de construção do Muro – Em caso de construções de muro de delimitação e vedação dos lotes.

VIII - Autorização de reforma interna - Toda obra de reforma em edificações existentes, em que não haja alteração da área construída e nem de parâmetro urbanístico, mas seja alterada sua compartimentação interna inferior a 50%, deverá ser informada previamente à Municipalidade por meio do Comunicado de Reforma Interna.

Art.63º A Prefeitura poderá exigir, caso julgue necessário, a apresentação dos cálculos estruturais dos diversos elementos construtivos e do movimento de terra, assim como desenhos dos respectivos detalhes.

Art.64º Nos casos de projetos para construção de grandes proporções, as escalas mencionadas poderão ser alteradas com anuência prévia do órgão competente da Prefeitura.

Art.65º O projeto definitivo deverá ser apresentado, no mínimo, em 3 (três) vias impressas e 1 (uma) via em arquivo digital; uma das vias impressas e uma em arquivo digital serão arquivadas no órgão competente da Prefeitura e as outras vias impressas serão devolvidas ao requerente após a aprovação, contendo em todas as folhas o carimbo “APROVADO” com o número da aprovação, o nome e assinatura do funcionário responsável.

Art.66ºA concessão do alvará de licença para construção de imóveis que apresentem área de preservação permanente será condicionada à licença da Secretaria responsável.

Art.67º Os projetos de edificação comercial, de edificações residenciais multifamiliares ou mistos, caso julguem necessário, deverão ser apresentados com a Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento e consulta prévia de prevenção de incêndios e pânico emitida pelo Corpo de Bombeiros.

Art.68º A aprovação do projeto, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - revogada, atendendo a relevante interesse público;

II - cassada, juntamente com o Alvará de Execução, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida; e

III - anulada, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art.69º Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujos requerimentos tenham sido protocolados até a data de publicação desta lei.

Parágrafo único. O requerente apresentará o projeto conforme o regulamento constante do Anexo 3 desta lei.

DAS NORMAS TÉCNICAS DE APRESENTAÇÃO DE PROJETO

Art.70º Poderão solicitar Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento os projetos e as obras que:

- I. Ofereçam risco à saúde da população ou sejam potencialmente causadores de dano ao meio ambiente;
- II. Sejam potencialmente causadoras de impacto na vizinhança ou ambiência urbana;
- III. Abriguem ou se localizem em áreas protegidas por lei;
- IV. Se destinem ao uso multifamiliar ou à concentração de pessoas;
- V. Excedam 500m² (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. Na Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento o órgão municipal competente deverá observar os seguintes aspectos em especial:

- I. Cumprimento de diretrizes, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos pela legislação de uso e ocupação e parcelamento do solo urbano;
- II. Preservação dos recursos naturais e manutenção e valorização do Patrimônio Cultural na área na qual ele será implantado ou no seu entorno;
- III. Adequação à estrutura urbana, sobretudo quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;
- IV. Impactos ao ambiente, em especial quanto à poluição e emissão de ruídos;
- V. Adequação com a infraestrutura urbana;
- VI. Inserção na paisagem natural ou construída;
- VII. Soluções em acessibilidade e conforto ambiental.

Art.71º O órgão municipal competente poderá, antes da aprovação do projeto e da expedição da licença, realizar vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no projeto arquitetônico ou em outro documento fornecido pelo interessado.

Art.72º É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura, após sua aprovação, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento da licença concedida.

§1º. A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados e com licença ainda em vigor que envolva acréscimo de área, de gabarito ou de altura na construção somente poderá ser iniciada após a sua aprovação pelo órgão competente, observada a legislação vigente no ato do requerimento da análise por parte do interessado.

§2º. Poderão ser permitidas pequenas emendas nos projetos, que deverão ser assinaladas pelo profissional responsável, que a rubricará e datará, estando sujeitas à aprovação pelo órgão competente.

Art.73º Durante a construção da edificação devem ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, o alvará de licença de obras e a cópia do projeto aprovado visado pelo órgão municipal competente.

Art.74º. Para efeito da aprovação do projeto e controle urbanístico da construção, Área Total Edificada (ATE) é aquela resultante da soma das áreas de todos os pavimentos da edificação, incluindo áreas de lazer cobertas, piscina e varandas.

Art.75º Os projetos de arquitetura, para efeito de aprovação e outorga de licença para construção, somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com a NBR 6492.

§ 1º As folhas do projeto deverão seguir as normas da ABNT quanto aos tamanhos escolhidos e ao seguinte:

I - no caso de vários desenhos de um projeto, que não caibam em uma única folha, será necessário numerá-las em ordem crescente;

II - espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações.

§ 2º Nos projetos de reforma, ampliação ou reconstrução deverá ser indicado o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções:

I - cor preta ou colorido normal de plotagem - partes a conservar;

II - cor vermelha - partes a construir; e

III - cor amarela - partes a demolir.

IV – Caso o projeto tenha colorização diferente da convenção solicitada, será obrigatória a legenda com a convenção de cores utilizada

Art.76º Todas as vias de peças gráficas e de memorial descritivo deverão trazer campo para as seguintes assinaturas:

I - do proprietário ou possuidor do imóvel onde vai ser feita a edificação;

II - do responsável técnico pela autoria do projeto;

III - do responsável técnico pela execução da obra, quando a aprovação do projeto for pedida conjuntamente com a solicitação do alvará de licença, para execução da obra; e

IV - do responsável técnico pela execução da obra.

Art.77º Os requerimentos serão indeferidos quando os projetos não se apresentarem na forma estabelecida neste Código e demais regulamentos afins.

§ 1º No caso de os projetos apresentarem pequenas inexatidões ou equívocos sanáveis, será feito um comunicado para que o interessado faça as alterações ou correções, por meio de relatório devidamente assinado pelo responsável técnico.

§ 2º No comunicado de que trata o parágrafo anterior deverão ser definidas e esclarecidas, de forma clara e objetiva, as correções a serem feitas no projeto.

Art.78º Os projetos relativos a imóveis constantes da Listagem de Bens Culturais, além das especificações citadas anteriormente, deverão obedecer às normas estabelecidas pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural estadual e federal.

Seção III

Da Licença de Obras

Subseção I

Das Obras em Geral

Art.79ºAs obras somente poderão ser iniciadas após a expedição do respectivo Alvará de Licença da Obra pelo órgão municipal competente.

§1º. A licença para construção será concedida no ato de aprovação do projeto com prazo máximo de validade de 4 (quatro) anos, desde que cumprido o prazo estabelecido para o seu início, podendo ser renovada por igual período.

§2º. O Alvará abrange a obra e as edificações temporárias de suporte ao seu desenvolvimento, com exceção dos casos para os quais será necessário licenciamento próprio, a saber:

- I. Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele em que se desenvolve a obra;
- II. Implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- III. Avanço de tapume sobre o passeio público.

Art.80º A licença para a execução da obra será emitida mediante projeto aprovado e apresentação de profissional habilitado como responsável técnico pela execução desta, bem como mediante a efetuação do pagamento das taxas estabelecidas pela legislação tributária.

Parágrafo único. O prazo máximo decorrido entre a emissão de licença para a execução da obra e o seu início será de 180 (cento e oitenta) dias; caso contrário, será necessária a renovação da licença e, se for o caso, a reavaliação do projeto.

Art. 81º O responsável técnico pela obra deverá requerer a revalidação do Alvará até 30 (trinta) dias antes do seu vencimento, no caso de não conclusão das obras no prazo inicialmente estabelecido.

§1º. A prorrogação da licença mencionada no caput deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

§2º. A condição para prorrogação prevista no §1o não se aplica no caso das edificações residenciais unifamiliares.

Art. 82º Perderá a validade o Alvará cuja obra permanecer paralisada por 1 ano ou mais, exigindo para sua revalidação requerimento dos profissionais, autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra.

Parágrafo único. A revalidação da licença de obra que tenha sido paralisada poderá ser concedida desde que:

- I. Os trabalhos de fundação estejam concluídos;

II. Não ocorra alteração da legislação pertinente; caso contrário, o projeto deverá sofrer nova análise, exigindo-se as modificações que se fizerem necessárias.

Art. 83º Os projetos de execução de obras, de construção ou reforma que dependerem de exigências de outros órgãos públicos, além das estabelecidas pelo órgão municipal competente, somente serão aprovados após ter sido dada, para cada caso, a aprovação da autoridade competente, salvo se disciplinado de forma diversa por outro ente federado.

Art. 84º A construção de edifícios públicos federais ou estaduais não poderá ser executada sem o devido licenciamento junto ao Município, devendo obedecer às determinações da legislação municipal em vigor.

Parágrafo único. Os projetos para obras referidas neste artigo estarão sujeitos às mesmas exigências dos demais, gozando, entretanto, de prioridade na tramitação.

Art. 85º Os projetos para obras que possam produzir impacto ambiental, obras que envolvam patrimônio histórico e cultural ou atividades relacionadas ao setor de saúde e educação, a juízo do órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, poderão ser submetidos à apreciação dos órgãos responsáveis por essas matérias.

Subseção II

Das Obras Gerais de Desmontagem e Demolição de Azeramento

Art. 86º Para aprovação de licença de Obras Gerais de Desmontagem e Demolição de Azeramento (OGD), deverá constar do pedido cronograma físico com as etapas da obra e o prazo total de sua duração, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado.

§1º. O Município poderá, sempre que a obra resultar em impactos ao meio urbano, estabelecer horário dentro do qual a desmontagem ou demolição poderá ser feita.

§2º. A desmontagem ou demolição não poderá ser interrompida sem justificativa técnica do impedimento, ficando o titular da licença sujeito às multas previstas no Capítulo XI deste Código.

Seção IV

Da Conclusão e Entrega das Obras

Subseção I Do Habite-se

Art.87º Habite-se é a autorização emitida pela prefeitura, que atesta que uma edificação ou unidade habitacional cumpre todas as exigências legais e normativas para ser ocupada. Essa autorização confirma que a construção está de acordo com o projeto aprovado, atende às normas de segurança, higiene, salubridade e possui as infraestruturas necessárias para a habitação, tais como abastecimento de água potável, sistema de esgoto e instalações elétricas adequadas. O habite-se é essencial para que o proprietário do imóvel possa exercer plenamente seus direitos de

moradia, locação, venda ou regularização perante as autoridades competentes, garantindo também a segurança e qualidade de vida dos ocupantes do imóvel."

Art.88º Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria administrativa pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras e expedido o respectivo habite-se.

§1º. Poderá ser concedido o Habite-se parcial, quando uma parte da construção atende a todas as exigências legais e normativas para ser habitada, enquanto outras partes da edificação ainda estão em processo de conclusão ou ajustes.

§2º. Após a conclusão das obras, deverá ser requerida pelo proprietário, em conjunto com o responsável técnico pela execução da obra, a vistoria administrativa de que trata o presente artigo, no prazo de 30 (trinta) dias.

§3º. O requerimento da vistoria administrativa deverá ser acompanhado de:

- I. Declaração do autor do projeto de que a obra se encontra de acordo com o projeto aprovado;
- II. Certificado de Aprovação com a liberação das instalações hidráulicas, elétricas e do sistema contra incêndio e pânico, nos casos enquadrados em lei, fornecidos pelas concessionárias e pelo Corpo de Bombeiros;
- III. Carta de entrega dos elevadores, quando cabível e fornecida pela empresa instaladora.

§4º. O Município, por meio do órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, fornecerá ao proprietário a Carta de Habitação ou Habite-se no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data da entrega do requerimento, após realizada a vistoria administrativa e verificada a observância do projeto arquitetônico aprovado.

§5º. A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data do seu requerimento, e o Habite-se, concedido ou recusado dentro de outros 10 (dez) dias úteis.

Art.89º O Certificado de Habite-se será concedido após a vistoria do órgão competente em que se constate a adequação da construção e das instalações prediais necessárias à ocupação para fins de habitação ou de funcionamento, comercialização ou produção.

Parágrafo único. Considera-se concluída uma obra quando esta reúne elementos que lhe conferem as condições básicas de habitabilidade, segundo os fins a que se destina, a saber:

- I. Cumprir as disposições deste Código e da legislação urbanística aplicável;
- II. Garantir segurança e salubridade aos usuários e à população indiretamente por ela afetada;
- III. Possuir todas as instalações previstas em funcionamento, admitindo-se, no caso de edificação residencial unifamiliar, o funcionamento de 1 (um) banheiro e da cozinha;
- IV. Assegurar aos usuários padrões eficientes de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar;
- V. Ser dotada das soluções de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, previstas no projeto aprovado;
- VI. Promover o calçamento do passeio público na(s) divisa(s) frontal(is) de acordo com as normas de acessibilidade;
- VII. Atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico.

Art.90º Observando-se as exigências estabelecidas nesta subseção, o Habite-se poderá ser emitido parcialmente, nos seguintes casos:

- I. Prédio composto de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;

- II. Edificações multifamiliares em que a parte em obras não ofereça transtornos aos moradores da parte concluída;
- III. Construção independente de uma outra no mesmo lote, quando não houver inviabilidade para continuidade das obras;
- IV. Unidades residenciais ou comerciais de edificações isoladas ou sob a forma de grupamento de edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas.

Parágrafo único. O Habite-se parcial não substitui o Habite-se definitivo, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída.

Art.91º Findo o prazo de validade do Alvará de Construção de Obras de Edificação, na omissão do responsável técnico, vistoria administrativa determinará o que for o caso:

- I. Habite-se ex officio em caso de constatadas as condições de habitabilidade da construção;
- II. Multa e intimação para desocupação do imóvel por este estar indevidamente ocupado sem que a construção possua condições de habitabilidade;
- III. Multa, embargo e intimação para renovação do Alvará de Construção em caso de obra em curso.

Subseção II

Da Certificação de Conclusão das Obras Gerais

Art.100º As Obras Gerais, ao seu término e conclusão, serão objeto de vistoria administrativa para a expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO).

§1º. Após a conclusão das obras, adotam-se os seguintes procedimentos:

- I. Sendo estas de propriedade privada, deverá ser requerida, pelo empreendedor, em conjunto com o responsável técnico pela execução da obra, a vistoria administrativa de que trata a presente seção, no prazo de 30 (trinta) dias.
- II. Tratando-se de Obra Pública Municipal, a solicitação da vistoria administrativa será encaminhada de imediato ao órgão municipal competente pelo setor responsável pela execução da obra.

§2º. Tanto o requerimento quanto a solicitação da vistoria administrativa deverão ser acompanhados de Declaração do Autor do Projeto, bem como do Responsável Técnico pela Execução das Obras, de que essas foram executadas a contento, de acordo com os projetos aprovados, com os termos do Alvará de Construção emitido e com os demais termos eventualmente celebrados no processo de licenciamento.

Art.101º Os casos não previstos neste artigo serão apreciados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, resguardadas as exigências anteriores.

Subseção III

Da Certificação de Mudança de Uso

Art.102º A ocupação de uma edificação existente por um uso diverso do que abrigava anteriormente, desde que admitido pela lei de zoneamento para a zona em que se localizar, suscitará:

- I. Obras de adaptação para promoção da acessibilidade, de acordo com as determinações do Capítulo VIII deste Código, quando cabível;
- II. Obras de adaptação do imóvel segundo os requerimentos do Capítulo VIII deste Código, de acordo com a categoria do novo uso a instalar.

Parágrafo único. Deverão ser anexados à solicitação de Certificado de Mudança de Uso projeto de arquitetura, discriminando o novo destino de seus compartimentos, além de outros documentos previstos em regulamento.

CAPÍTULO V

DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Seção I

Do Início das Obras

Art.103º São atividades que caracterizam o início das obras:

- I. Obras de Edificações:
 - a) preparo do terreno;
 - b) abertura de cavas para fundações;
 - c) início de execução de fundações superficiais;
 - d) disposição de sinalização, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

- II. Obras Gerais:
 - a) delimitação do espaço da obra e de seu canteiro;
 - b) preparo do terreno;
 - c) realização de serviços de topografia e medições;
 - d) disposição de sinalização, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

Seção II

Do Canteiro de Obras

Art.104º A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra somente terá sua licença concedida pelo órgão competente do Município mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos, pedestres e aos imóveis vizinhos.

Parágrafo único. Após o término das obras, é obrigatório o restabelecimento ou melhoramento das condições anteriores e restituição da cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro de obras.

Art.105º Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização ou a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art.106º É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e nos logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

Parágrafo único. A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza o Município a remover o material encontrado no logradouro ou via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção, aplicando-lhes as sanções cabíveis.

Art.107º Os responsáveis pelas obras, públicas ou privadas, deverão observar os comandos da Resolução CONAMA no 307, de 05 de julho de 2002, quanto à geração, classificação, triagem e acondicionamento dos Resíduos da Construção Civil (RCC) na origem, em cumprimento da Lei Federal no 12.305, de 02 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos e do Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil nos âmbitos estadual e municipal.

Seção III

Dos Tapumes e dos Equipamentos de Segurança

Art.108º Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar todas as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e do patrimônio público, observado o disposto nesta Seção, nas normas da ABNT e na legislação trabalhista.

Art.109º Nenhuma construção ou reforma, reparo ou demolição poderá ser executado no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegido por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança e o trânsito de pedestres.

§1º. Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão competente do Município, da licença de construção ou demolição.

§2º. É proibida a instalação de tapumes precários, devendo ser confeccionados de material resistente às intempéries ou receber impermeabilização com montagem de todos os seus elementos de forma a garantir a integridade física dos transeuntes.

§3º. Tapumes e portões de acesso às obras deverão ser mantidos íntegros, limpos ou pintados, com tratamento que qualifique a paisagem urbana, até a sua retirada.

Art.110º A colocação de tapumes e andaimes sobre o passeio público deverá garantir faixa para circulação de pedestres, livre de barreiras ou obstáculos, preferencialmente, com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, admitindo-se largura menor, desde que assegurado o mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) na largura da faixa, conforme NBR 9050.

§1º. Em qualquer caso, havendo projeção superior de tapumes e andaimes sobre o passeio, a altura livre de barreiras a ser adotada é de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§2º. Na impossibilidade de cumprimento do caput deste artigo, excepcionalmente o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres sobre o leito carroçável da via pública, desde que comprovada a inviabilidade das condições do local e adotados os procedimentos de segurança cabíveis, a saber:

- a) todo o percurso de pedestres na transferência para a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável deve ser feito no mesmo nível do passeio;
- b) caso haja impossibilidade para a adoção da transferência em nível conforme a alínea “a”, deve ser adotada solução em rampa para vencer o desnível nas extremidades do circuito entre o passeio e a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável, admitindo-se inclinação máxima de 10% (dez por cento);
- c) largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em qualquer ponto da faixa de circulação ao longo de todo o percurso;
- d) sinalização, inclusive noturna, da obra sobre o passeio e dos desvios decorrentes para pedestres e veículos em trânsito no leito carroçável;
- e) separação física e proteção da faixa de circulação de pedestres através de elementos que assegurem a integridade dos transeuntes.

§3º. Para a análise da necessidade de utilização da via pública nas condições previstas neste artigo, o interessado deverá apresentar justificativa por escrito, acompanhada da licença concedida para a obra a ser executada e da planta de situação visada pelo órgão competente.

§4º. Extinta a necessidade, o tapume voltará para o alinhamento do lote, devendo ser adotadas todas as medidas de segurança e acessibilidade para a circulação de pedestres.

Art.111º A partir de 1 (um) dia de paralisação das obras, os andaimes devem ser retirados.

Art.112º Durante a execução das obras e na sua entrega, os passeios deverão ser mantidos em perfeitas condições para o trânsito de pedestres, segundo as determinações da NBR 9050 da ABNT.

Seção IV

Da Supressão e Reposição da Vegetação

Art.113º O interessado em realizar supressão de árvore ou vegetação nativa do interior do lote ou gleba deverá instruir requerimento de autorização junto ao órgão municipal competente.

Parágrafo único. É vetada a supressão, corte ou poda de árvore localizada em logradouro público por terceiros, devendo ser acionado o órgão municipal competente em caso de necessidade.

Art.114º No caso de construção de nova edificação ou novo empreendimento e de reforma com acréscimo de área em que haja previsão de supressão de árvore ou vegetação nativa, no interior do lote ou gleba, ou no logradouro público limítrofe à testada, o processo de licenciamento das obras deverá conter planta planialtimétrica com a identificação e locação das espécies com diâmetro igual ou superior a 0,15m (quinze centímetros) , medido na altura de 1,30m (um metro e trinta centímetros) , a partir da base da árvore e/ou com demarcação do perímetro das massas vegetais nativas.

Parágrafo único. O órgão responsável pelo licenciamento das obras poderá requerer:

- I. Ajustes ao projeto de forma a preservar a integridade da vegetação existente;
- II. O remanejamento de espécies para as áreas livres resultantes do novo projeto;
- III. Em caso de admitida a supressão, reposição da vegetação nas áreas que obrigatoriamente deverão ser mantidas livres de impermeabilização dentro do lote.

Art.115º Cada árvore suprimida será substituída pelo plantio de duas outras, no mesmo imóvel ou em área públicas, com espécies recomendadas pelo órgão competente.

§1º. O órgão competente definirá, em cada caso, as condições para reposição de vegetação nativa suprimida.

§2º. Quando comprovadamente for inviável a reposição da vegetação dentro do lote ou empreendimento, poderá o órgão competente receber as mudas em doação pelo interessado na supressão, indicando o logradouro público e como deverão ser plantadas sob a responsabilidade deste.

§3º. As novas mudas para reposição ou doação deverão corresponder a essências florestais nativas do bioma ao qual pertence o Município e adequadas ao meio urbano com, pelo menos, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura.

Art.116º A construção de edificações ou implantação de empreendimentos imobiliários e parcelamentos ensejará, obrigatoriamente, o plantio de vegetação, na proporção a seguir estabelecida: atendendo proposta do meio ambiente

- I. Uso Residencial, com área total edificada superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), uma muda na mesma proporção, ou fração;
- II. Demais usos, exceto o uso industrial, com área de edificação superior a 100m² (cem metros quadrados), uma muda na mesma proporção, ou fração;
- III. Uso Industrial ou usos especiais diversos, com área total de edificação superior a 100m² (cem metros quadrados), uma muda para cada 20m² (vinte metros quadrados), ou fração;
- IV. Empreendimentos imobiliários e parcelamentos na proporção mínima de 15m² (quinze metros quadrados) de área verde por habitante previsto.

Art.117º O plantio ou a reposição de vegetação referidos nesta Seção será fiscalizado quando da vistoria final, ficando a emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO) correspondente condicionado ao cumprimento das disposições constantes nesta Seção.

Parágrafo único. O proprietário poderá apresentar projeto paisagístico, contemplando as características específicas do imóvel, para ser avaliado e aprovado pelo órgão competente, em substituição aos parâmetros estabelecidos nesta Seção.

CAPÍTULO VI

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO

Art.118º Qualquer serviço, obra ou instalação, de iniciativa pública ou privada, que requeira intervenção sobre o passeio, alteração de calçamento e meio-fio ou escavação do leito da via ou logradouro públicos exigirá prévia licença do órgão municipal competente para a sua realização.

Parágrafo único. As intervenções no meio urbano promovidas pelas concessionárias de serviços públicos responsáveis pelas redes subterrâneas ou aéreas de abastecimento de energia, gás, água e esgoto, telefonia e comunicações estão dispensadas da prévia licença nos casos de realização de serviços de conserto em caráter emergencial, submetendo-se aos requerimentos estabelecidos neste Código quanto à segurança, integridade e acessibilidade de seus funcionários, da população, dos veículos e do patrimônio público.

Art.119º Após o devido licenciamento, as obras para manutenção, expansão e prolongamento das redes de abastecimento ou novas ligações, para construção, modificação ou manutenção de passeios ou muros situados no alinhamento, bem como para instalação de equipamentos e mobiliário urbano ou plantio de espécies vegetais de médio e grande porte nos logradouros públicos, de iniciativa pública ou privada, deverão atender às disposições deste Código e da legislação municipal aplicável, além de adotar as seguintes medidas:

- I. Demarcação e proteção do perímetro da intervenção com elementos de fechamento confeccionados em material seguro ao trânsito de pessoas e veículos e instalação de percurso alternativo para pedestres, conforme determinações deste Código e da NBR 9050, quando cabível;
- II. Instalação de sinalização de alerta, inclusive noturna, quanto às obras e orientação do percurso seguro para a sua transposição;
- III. Manutenção permanente do logradouro durante a intervenção e material de obra devidamente estocado e organizado;
- IV. Utilização de caçambas ou recipientes para guarda do entulho resultante da intervenção até a sua retirada, posicionados de forma a assegurar uma rota acessível ao trânsito de pedestres;
- V. Recomposição do logradouro ao estado original ou em condição melhorada após o término da intervenção;

VI. Remoção de todo o material remanescente das obras ou serviços, bem como limpeza do local, imediatamente após a conclusão das atividades.

§1º. O interessado deverá submeter à apreciação do órgão competente pela tutela as intervenções junto a bens imóveis e sítios de valor histórico, cultural ou arqueológico.

§2º. Os eventuais danos ocasionados ao patrimônio particular ou público e às pessoas são de responsabilidade do promotor da obra ou do serviço.

Art.120º Os prestadores de serviços das redes de abastecimento ficam obrigados a adequar-se aos padrões estabelecidos pela Prefeitura quando da implantação de projetos para qualificação do meio urbano, com o objetivo de promover intervenções urbanísticas em bairros ou áreas da cidade, para implantação de programas e projetos urbanos de revitalização, operação, renovação e similares, para promoção da acessibilidade e mobilidade urbanas, para a qualificação ambiental do espaço e da paisagem urbanas, entre outros, promovidos em prol do bem público.

Art.121º Todo equipamento e mobiliário urbano a serem dispostos nos logradouros públicos deverão atender aos pressupostos do desenho universal e às orientações da NBR 9050, além de cumprir os requerimentos determinados pelo órgão competente quando do processo de licenciamento.

CAPÍTULO VII

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS OBRAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

Art.122º As obras públicas municipais destinadas às intervenções no meio urbano ou à construção e reforma de edificações devem atender às seguintes premissas para a elaboração de projetos e a execução das obras:

I. A concepção do projeto arquitetônico ou urbanístico deve atender às necessidades de conforto ambiental dos usuários a partir do estudo das características climáticas locais e do entorno para o planejamento da sua implantação e da localização dos elementos arquitetônicos, forma e materiais adequados a adotar, em observância às normas técnicas brasileiras, especialmente a NBR 15.220: Desempenho Térmico das Edificações, Parte 3: Zoneamento Bioclimático Brasileiro e Diretrizes Construtivas para Habitações Unifamiliares de Interesse Social, e a NBR 15.575: Desempenho de Edifícios Habitacionais até 5 Pavimentos, privilegiando as seguintes condições:

- a) ventilação e aeração (troca de ar) natural dos ambientes;
- b) dimensionamento adequado de aberturas e difusão da luminosidade natural no interior da edificação;
- c) proteção das chuvas e dos ventos;
- d) proteção ou aproveitamento da incidência dos raios solares, segundo a necessidade e destinação dos compartimentos;
- e) garantia de desempenho térmico adequado, no verão e no inverno, no interior da edificação através da adoção de componentes de fachada e cobertura eficientes termicamente;
- f) manutenção da qualidade acústica dos ambientes e/ou tratamento dos eventuais impactos acústicos ao entorno causados pela edificação.

- II. Priorizar a adoção de materiais de fabricantes qualificados pelo Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat/PBQP-H ou similares;
- III. Garantir a acessibilidade plena no caso de novos projetos de edificações ou de intervenções urbanísticas a implantar ou construir;
- IV. Alcançar soluções em acessibilidade nos imóveis existentes, esgotando todas as possibilidades ao alcance, a fim de garantir, no mínimo, as condições para acesso do logradouro à edificação, com adoção, ao menos, de uma rota acessível no interior, interligando as partes de uso comum dos usuários, conforme as orientações da NBR 9050 e determinações da Lei Federal no 5.296, de 02 de dezembro de 2004;
- V. No meio urbano, planejar a disposição de equipamentos de utilidade pública e do mobiliário urbano, como lixeiras, caixas de correio, banheiros públicos, postes de iluminação e placas de sinalização, bancas de jornal, quiosques, bancos, floreiras, telefones, caixas eletrônicos, entre outros, de forma a garantir rota acessível para circulação de pedestres livre de barreiras e desenho universal para alcance e uso;
- VI. Dotar os novos prédios públicos e adaptar os existentes com os procedimentos, mecanismos e equipamentos para promoção da eficiência energética, conforme orientações do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica – PROCEL;
- VII. Prover soluções para redução do consumo de água tratada e aproveitamento das águas pluviais, a saber:
- a) adotar metais cujos mecanismos economizam o consumo de água (torneiras, chuveiros, válvulas e caixas de descarga etc.);
 - b) otimizar o projeto complementar de instalações hidráulicas com a adoção de superposição e/ou justaposição das áreas molhadas e colunas e/ou paredes hidráulicas;
 - c) captar, canalizar, reservar e redistribuir as águas pluviais para uso não potável, de forma independente.
- VIII. Prever local adequado para acondicionamento dos resíduos gerados na edificação de forma seletiva: fração seca (vidro, papel e papelão, plástico e metal); fração úmida (material orgânico); óleo de cozinha; resíduos sujeitos à logística reversa obrigatória (pilhas e baterias, óleos lubrificantes - seus resíduos e embalagens, lâmpadas fluorescentes, de vapor de sódio, de vapor de mercúrio e de luz mista, produtos eletroeletrônicos e seus componentes, pneus), de acordo com a Lei Federal no 12.305, de 02 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, e ao Lei Federal no 7.404, de 23 de dezembro de 2010, que a regulamenta;
- IX. Avaliar a necessidade de reserva de área para disposição de lixo verde para compostagem quando cabível;
- X. Os resíduos oriundos de demolições ou atividades construtivas deverão ser segregados na fonte geradora e encaminhados à destinação final, respeitadas as classes estabelecidas na Resolução CONAMA no. 307/2002, e em observância à legislação federal que trata da Política Nacional de Resíduos Sólidos;

XI. As unidades de serviços de saúde deverão segregar seus resíduos e atender às orientações das Resoluções RDC ANVISA no 306/04 e CONAMA no 358/05, que dispõem, respectivamente, sobre o gerenciamento interno e externo dos resíduos sólidos;

XII. Os projetos de Habitação de Interesse Social de iniciativa municipal, ou financiados com recursos públicos, deverão ser concebidos e executados conforme as seguintes orientações específicas, sem prejuízo das demais disposições deste capítulo:

a) prover soluções em acessibilidade segundo a NBR 9050 e determinações do Lei Federal no 5.296, de 02 de dezembro de 2004;

b) elaborar plano urbanístico do empreendimento dotado de soluções plenas de acessibilidade em todos os itens que o compõem;

c) elaborar projeto de arquitetura de cada unidade habitacional dotado de soluções plenas em acessibilidade quando situada no térreo ou com condições de adaptação quando situada nos demais pavimentos;

d) quando o empreendimento adotar solução em unidades habitacionais superpostas ou em edificação multifamiliar até 4 (quatro) pavimentos, devem ser providas condições em projeto para permitir a instalação de solução alternativa de circulação vertical a posteriori, além da escada, tais como rampa, plataforma mecânica ou elevador adaptado;

e) em qualquer tipologia adotada, devem ser providas as condições plenas de acessibilidade nos acessos do logradouro à edificação, nas partes de uso comum e nas circulações horizontais da edificação;

f) sem prejuízo da previsão de outra fonte de energia para aquecimento da água, especialmente de chuveiros, adotar solução para aquecimento solar;

g) adotar solução para reserva e aproveitamento das águas pluviais para usos não potáveis como regas de jardim e lavagem de calçadas;

h) priorizar a utilização de material de construção civil dotado de certificação ou selo de sustentabilidade.

CAPÍTULO VIII

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Seção I

Das Disposições Gerais

Art.123º As edificações atenderão às premissas e exigências deste Código, além das seguintes disposições legais ou normativas específicas, sempre que couber:

- I. Disposições do Plano Diretor e da legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano;
- II. Legislação referente ao patrimônio ambiental e cultural dos três níveis de Governo;
- III. Normas de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros e da Defesa Civil;
- IV. Normas de segurança e saúde do trabalhador;
- V. Normas e restrições emanadas das autoridades sanitárias competentes;
- VI. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;
- VII. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;
- VIII. Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de meio ambiente;

- IX. Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais do patrimônio histórico e cultural;
- X. Disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- XI. Disposições normativas estabelecidas pelo planejamento de tráfego e trânsito municipal, estadual e federal;
- XII. Disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos no Município;
- XIII. As Normas Técnicas Brasileiras - NBR – da ABNT aplicáveis à edificação;
- XIV. As diretrizes e os regulamentos sobre conforto ambiental e eficiência energética, a saber:
 - a) recomendações publicadas pelo Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica - PROCEL/ ELETROBRAS, especialmente pelo PROCEL EDIFICA;
 - b) regulamentos técnicos editados pelo INMETRO: RTQ-C (Requisitos Técnicos da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos) e RTQ-R (Regulamento Técnico da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edificações Residenciais).

Parágrafo único. As edificações e os ambientes destinados ao abrigo de atividades produtivas, e sujeitos às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, devem submeter-se às normas que regulamentam a segurança e a medicina do trabalho.

Art.124º A edificação destinada a abrigar atividade econômica por período determinado e considerada de caráter temporário sujeita-se a cumprir os parâmetros relativos à segurança, solidez e salubridade que auferem a condição adequada de habitabilidade, além de outras condições referentes ao conforto ambiental e à acessibilidade da edificação, a critério do órgão municipal competente.

Subseção I

Das Diretrizes de Projeto e Execução

Art.125º Os projetos de construção ou reforma, além de atenderem aos parâmetros de habitabilidade estabelecidos neste Código, devem ser orientados para a promoção da sustentabilidade e eficiência energética da edificação, com o objetivo de reduzir as emissões de gases de efeito estufa (GEE) e os impactos ambientais gerados pela construção e pela sua utilização ao longo do tempo, racionalizando o uso da energia, da água e dos materiais nela empregados, a partir das seguintes diretrizes:

- I. Racionalidade do projeto e do planejamento do processo de execução das obras;
- II. Gestão sustentável das obras e das práticas de construção, de forma a evitar o desperdício de materiais;
- III. Uso de materiais de construção e acabamentos sustentáveis, considerando a adoção de materiais originários da região, produzidos de forma sustentável e legalizada, de materiais reaproveitados ou de demolição e de materiais certificados ou de comprovada responsabilidade ambiental do fabricante;
- IV. Ativação do uso de edificações de valor cultural, histórico ou arquitetônico, maximizando as condições de preservação do bem imóvel na interação com as premissas de conforto ambiental, eficiência energética e acessibilidade;
- V. Aplicação das estratégias para projetos de acordo com o Zoneamento Bioclimático brasileiro, conforme NBR 15220-3, para concepção arquitetônica, implantação no lote, orientação solar dos ambientes, localização de aberturas e especificação de materiais de construção em prol do desempenho térmico da edificação;
- VI. Aproveitamento das características climáticas locais para a promoção do conforto ambiental da edificação, a partir da consideração dos seguintes fatores principais:

- a) qualidade do ar;
- b) conforto higrotérmico;
- c) conforto luminoso (ou lumínico);
- d) conforto acústico.

VII. Adoção de especificações de projeto com o objetivo de potencializar as características climáticas locais benéficas e/ou remediar as de maior rigor ao longo das diferentes estações do ano, em benefício do desempenho térmico e da ventilação e iluminação naturais da edificação, como cobogós e demais elementos vazados, muxarabiê e brise-soleil, varandas e alpendres, marquises e beirais, espelhos d'água e tetos-jardim, peitoris ventilados, sheds e lanternins, domus e clarabóias, pátios e jardins internos, entre outros;

VIII. Planejamento paisagístico como elemento contribuinte para o conforto ambiental da edificação, pelo estabelecimento de barreiras ou direcionamento dos ventos dominantes, criação de áreas de sombra no verão ou passagem dos raios solares no inverno, criação de microclimas e umidificação, drenagem do solo e fixação de encostas, conforto acústico e filtragem de ruídos; filtragem do ar e de poluentes, entre outros;

IX. Adoção de materiais construtivos que melhorem o desempenho térmico da edificação, com base nas orientações e tabelas da NBR 15220-3, e especificação de equipamentos, mecanismos e instalações que favoreçam a economia de energia elétrica e a redução do consumo de água tratada, a saber:

- a) instalação de pisos drenantes em áreas externas a serem impermeabilizadas, calhas e reservatórios para recolhimento das águas pluviais de coberturas e áreas impermeabilizadas para uso não potável;
- b) coberturas com isolamento térmico adequado, tetos-jardim ou coberturas reflexivas de cores claras;
- c) sistema de coleta e armazenamento das águas pluviais com distribuição para limpeza de áreas externas e irrigação de jardins;
- d) sistema de tratamento para reutilização de águas servidas em descargas de bacias sanitárias;
- e) dimensionamento dos circuitos elétricos e das instalações hidráulicas de modo a evitar o desperdício em sua operação;
- f) emprego de equipamentos e mecanismos para gestão eficiente da água, energia elétrica e condicionamento de ar;
- g) implantação de equipamentos e sistemas de aquecimento de água com energia solar ou de produção de energia elétrica (fotovoltaica ou outra);
- h) emprego de materiais acústicos isolantes e absorventes.

Subseção II

Das Exigências em Acessibilidade nas Edificações

Art.126º Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras previstas na Lei Federal no 10.098/2000 e no Lei no 5.296/2004 que a regulamenta, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, especialmente a NBR 9050, e pelas disposições contidas na legislação estadual e municipal aplicáveis, além das disposições deste Código.

Parágrafo único. A concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos devem atender aos princípios do desenho universal, de forma a conformar rotas acessíveis livres de barreiras, tendo como referências básicas o conjunto de normas técnicas sobre acessibilidade da ABNT e a legislação específica.

Art.127º As edificações cumprirão as exigências em acessibilidade de acordo com as seguintes determinações:

- I. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar - a critério do interessado;
- II. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar - devem atender aos preceitos da acessibilidade na conformação dos espaços e interligação de todas as partes de uso comum da edificação, internas ou externas, e acessos;
- III. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações destinadas ao uso coletivo - devem atender aos preceitos da acessibilidade na conformação dos espaços e na interligação de todas as partes de uso comum e acessos, incluindo as partes abertas à circulação e permanência do público.
- IV. Novos projetos de construção ou reforma de edificações administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos, e destinadas ao atendimento do público em geral - devem garantir, pelo menos, um acesso ao seu interior com comunicação para todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade.

Parágrafo único. As intervenções para a promoção da acessibilidade em bens imóveis preservados submetem-se aos critérios do órgão competente pela preservação.

Art.128º A reforma ou ampliação de edificação destinada ao uso coletivo e à prestação de serviços públicos e governamentais, ou a mudança de uso de imóvel existente para a instalação desses usos, deverão ser executadas de modo que se tornem acessíveis, conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art.129º No caso de reforma ou ampliação de edificação existente, constatada a impossibilidade de adoção de soluções que a tornem plenamente acessível, será admitida condição parcial de acessibilidade, esgotadas as alternativas possíveis, a critério do órgão municipal competente.

Art.130º Os empreendimentos destinados à habitação de interesse social, públicos ou privados, deverão garantir condições plenas de acessibilidade conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT e às seguintes determinações:

- I. Definição do projeto urbanístico do empreendimento e adoção de tipologias construtivas livres de barreiras e dotadas de soluções em acessibilidade, incluindo acesso às edificações, elementos de sinalização, desenho universal do mobiliário urbano e, quando cabível, reserva de vagas de veículo para pessoas com deficiência e idosos, de acordo com o percentual de reserva previsto no Lei no 5.296/2004 e no Estatuto do Idoso, respectivamente;
- II. Definição de projetos e adoção de tipologias construtivas livres de barreiras arquitetônicas nas unidades habitacionais e demais equipamentos de uso da comunidade quando previstos;
- III. No caso de o empreendimento incluir edificação multifamiliar, execução das unidades habitacionais acessíveis no piso térreo e nos demais pisos, dimensionadas de maneira a permitir adaptação posterior;
- IV. Nas edificações multifamiliares, execução das partes de uso comum de forma acessível e especificações técnicas de projeto que facilitem a instalação posterior de elevador adaptado para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Subseção III

Da Assistência Técnica Municipal

Art.131º A assistência técnica municipal será organizada e promovida nas condições estabelecidas pela SEINFRA, baseado na Lei Federal no 11.888/2008 e complementares.

Art.132º A Prefeitura manterá acervo de projetos padrão de edificações de acordo com as premissas de acessibilidade, conforto ambiental e eficiência energética dispostas neste Código, com o intuito de apoiar as iniciativas das pessoas que não possuam habitação própria e que os requeiram para a construção de sua moradia.

§1º. O requerimento deverá ser encaminhado ao órgão municipal competente, assinado pelo titular da propriedade do terreno.

§2º. O deferimento do pedido dependerá da comprovação do caráter social do projeto, devendo o Poder Executivo municipal emitir alvará de licença para a construção sob sua assistência e responsabilidade técnica.

§3º. Os casos descritos neste artigo poderão ser dispensados do pagamento do valor da licença para construção e recolherão documento de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) atinente ao respectivo Conselho profissional.

Seção II

Dos Passeios

Art.133º Cabe aos responsáveis pelos imóveis, edificados ou não, situados em logradouro público dotado de guias e sarjetas, a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno.

Parágrafo único. O passeio é de uso prioritário para os transeuntes. O Município estabelecerá padrões de projeto para os passeios atendendo às seguintes condições gerais:

- I. Consolidação de um sistema de rotas acessíveis na cidade, de acordo com a NBR 9050;
- II. Conforto e segurança dos passantes pela adoção de materiais de revestimento e construção adequados às condições climáticas locais;
- III. Separação entre a faixa para circulação de pedestres e a faixa de serviço para localização de rampa de acesso de veículos, mobiliário urbano, equipamentos públicos e vegetação;
- IV. Faixa de pedestre com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e faixa de serviço com largura mínima de 80cm (oitenta centímetros).
- V. Especificação de materiais seguros e sustentáveis na confecção dos passeios;
- VI. Especificação das espécies vegetais para arborização urbana e canteiros localizados sobre o passeio, privilegiando a adoção de exemplares do bioma da região, a fim de evitar elementos agressivos aos passantes ou com características botânicas que gerem conflitos com as redes aéreas ou subterrâneas de serviços públicos, a degradação de pisos ou que prejudiquem o escoamento das águas pluviais;
- VII. Planejamento conjunto com as concessionárias de serviços públicos sobre a utilização dos passeios para instalação de seus equipamentos.
- IX. Anexo com esquemas/croqui arquitetônicos de passeios e materiais não permitidos para uso em calçadas.

Art.134º Nos casos de acidentes ou obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

Art.135º Os passeios deverão se adequar às condições topográficas locais e serem dotados de soluções para assegurar a melhor condição de acessibilidade possível, a segurança e o livre trânsito de pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuírem para a qualidade ambiental e paisagística do lugar.

Art.136º A construção ou reforma dos passeios deverá atender aos padrões estabelecidos na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade – NBR 9050 – e aos seguintes padrões básicos:

- I. Piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente e antiderrapante, sob qualquer condição climática;
- II. Faixa para circulação de pedestres em linha reta e livre de obstáculos com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, recomendando-se largura igual ou superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- III. Desníveis devidamente sinalizados e, sempre que possível, superados por intermédio de rampas;
- IV. Elementos dispostos sobre o passeio devidamente sinalizados e contornados com piso tátil de alerta, bem como instaladas golas ou contornos para demarcação dos canteiros de árvores e áreas ajardinadas no nível do piso;
- V. Inclinação transversal máxima de 3% (três por cento).

§1º. Em passeios já consolidados, no caso de comprovada inviabilidade da adoção da largura mínima estabelecida para a faixa de circulação de pedestres, será admitida largura menor, desde que esta resulte na maior largura possível livre de obstáculos para o trânsito de pedestres.

§2º. É obrigatória a construção de rampa de acesso ao passeio junto à faixa de travessia de pedestres dotada com todos os elementos e padrões da NBR 9050.

Art.137º As soluções de acesso para vencer eventuais desníveis entre o passeio e a linha de testada do terreno deverão estar localizadas no interior do lote.

Art.138º O rebaixamento de passeio ao longo do meio-fio para entrada e saída de veículos depende de autorização da Prefeitura, observadas as seguintes condições:

- I. O rebaixamento deverá ocorrer em uma faixa de até 1/3 (um terço) da largura do passeio, respeitado o mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) e o máximo de 1m (um metro) , nunca avançando ou interferindo com a faixa de circulação de pedestres;
- II. Extensão máxima de 3m (três metros) para habitação unifamiliar e de 5m (cinco metros) para os demais usos;
- III. Distância mínima de 6m (seis metros) em relação a outro rebaixamento de acesso numa mesma testada de lote;
- IV. Distância mínima de 10m (dez metros) de qualquer esquina, ressalvados os casos de impedimento pela conformação do lote ou de maiores exigências para usos de fluxo constante de entrada e saída de veículos, a critério do órgão competente.

§1º. A critério do órgão competente, será admitido o rebaixamento de todo o passeio em casos de comprovada impossibilidade de execução de acesso de veículos conforme as determinações deste artigo, sempre com adoção de rampas para pedestres na passagem da cota normal do passeio para o trecho rebaixado e retorno ao nível normal.

§2º. A entrada e saída de veículos, em postos de abastecimento de combustíveis e similares, serão realizadas em, no máximo, dois pontos de rebaixamento em uma mesma testada, devendo em toda extensão do lote ser instalado piso tátil direcional para orientação da pessoa com deficiência visual, de forma a separar a faixa de pedestre da área de serviços, conforme padrão da NBR 9050.

Art.139º O passeio não poderá ultrapassar a cota de 20 (vinte) centímetros acima da cota do logradouro.

Art.140º Fica proibido a instalação de revestimentos cerâmicos ou materiais polidos nas calçadas.

Art.141º Fica proibido a instalação de qualquer objeto fixo na faixa de pedestre sem autorização prévia.

Art.142º A manobra de abertura e fechamento de portões de acesso deverá ser desenvolvida a partir da testada da data, não avançando sobre a área da calçada.

Art.143º Nos logradouros públicos as calçadas deverão apresentar faixa de piso tátil, para facilitar a identificação do percurso e constituir linha guia ou alerta para as pessoas com deficiência sensorial visual.

Das Vedações

Art.144º Compete ao proprietário e são obrigatórias a construção e a conservação das vedações, sejam muros, cercas ou outros elementos de demarcação e fechamento, em terrenos construídos ou não.

§1º. As características volumétricas e os materiais utilizados na conformação dos muros, cercas e vedações em geral devem assegurar a integridade física dos pedestres.

§2º. A altura máxima admitida de muros e vedações é de 3m (três metros), salvo quando exigência técnica para integridade do terreno determinar altura maior e, em qualquer caso, estando impedidas quaisquer soluções construtivas, acabamentos, equipamentos e instalações que ameacem a segurança dos pedestres, dos terrenos adjacentes e das condições de acessibilidade nos passeios públicos.

§3º. Os terrenos edificados e ajardinados poderão ser dispensados da construção de muros no alinhamento.

Art.145º A SEINFRA poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art.146º A construção ou instalação de muros e vedações de lote situado em esquina deverá adotar solução que garanta a visibilidade das vias que se cruzam.

§1º. Quando construída no alinhamento de lote em esquina, a edificação deverá adotar solução que garanta a visibilidade das vias que se cruzam no nível do pavimento térreo.

§2º. A juízo do órgão competente, a solução requerida neste artigo poderá ser dispensada, desde que garantidas as condições de visibilidade.

DAS INSTALAÇÕES DE CERCAS ENERGIZADAS

Art.147º Todas as cercas destinadas à proteção de perímetros (edificações ou terrenos) e dotadas de tensão elétrica no âmbito do Município de Irecê serão classificadas como energizadas.

Art.148º As empresas e pessoas físicas que se dediquem à fabricação, projeto, instalação e manutenção de cercas energizadas deverão possuir registro no Conselhos Regionais correspondentes.

Art.149º As cercas energizadas deverão obedecer, na ausência de Normas Técnicas Brasileiras (ABNT), às normas técnicas editadas pela International Electrotechnical Commission (IEC) que regem a matéria.

Parágrafo único. A obediência às Normas Técnicas de que trata este artigo, deverá ser objeto de declaração expressa do técnico responsável pela instalação e/ou manutenção, que responderá por eventuais informações inverídicas.

Art.150º A intensidade da tensão elétrica que percorre os fios condutores de cerca energizada não poderá matar nem ocasionar nenhum efeito patofisiológico perigoso a qualquer pessoa que porventura venha a tocar nela, devendo observar as legislações específicas.

Art.151º É obrigatória a instalação de placas de advertência a cada quatro metros no lado da via pública e a cada dez metros nos demais lados da cerca energizada.

§1º. Deverão ser colocadas placas de advertência nos portões e/ou portas de acesso existentes ao longo da cerca e em cada mudança de sua direção.

§2º. As placas de advertência de que trata o caput deste artigo deverão possuir dimensões mínimas de 0,10m x 0,20m (dez centímetros por vinte centímetros) e ter seu texto e símbolos voltados para ambos os lados da cerca energizada.

§3º. A cor do fundo das placas de advertência deverá ser amarela.

§4º. O texto mínimo das placas de advertência deverá ser: Cuidado, cerca elétrica.

§5º. As letras mencionadas no parágrafo anterior deverão ser de cor preta e ter as dimensões mínimas de:

I - dois centímetros de altura; e

II - meio centímetro de espessura.

§6º. É obrigatória a inserção, na mesma placa de advertência, de símbolo que possibilite, sem margem de dúvidas, a interpretação de um sistema dotado de energia elétrica que pode provocar choque.

§7º. Os símbolos mencionados no parágrafo anterior deverão ser de cor preta.

Art.152º Os arames utilizados para a condução da corrente elétrica na cerca energizada deverão ser do tipo liso, vedada a utilização de arames farpados ou similares.

Art.153º Sempre que a cerca energizada for instalada na parte superior de muros, grades, telas ou outras estruturas similares, a altura mínima do primeiro fio energizado deverá ser de dois metros e meio, em relação ao nível do solo da parte externa do perímetro cercado, se na vertical, ou dois metros e vinte centímetros do primeiro fio, em relação ao solo, se instalada inclinada em 45° (quarenta e cinco graus) para dentro do perímetro

Art.154º A empresa ou o técnico instalador, sempre que solicitados pela fiscalização do Município, deverão comprovar, por ocasião da instalação ou dentro do período mínimo de um ano após a conclusão da instalação, as características técnicas da cerca instalada.

Seção III

Do Terreno e Fundações

Art.155º Sem a prévia adoção de medidas corretivas e saneadoras, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno sujeito a alagamentos, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas.

Art.156º A realização de medidas corretivas no lote deverá ser comprovada por meio de laudos e pareceres elaborados por técnico habilitado e encaminhados para análise pelo órgão competente, certificando os trabalhos e em garantia das condições sanitárias, ambientais, de descontaminação, de estabilidade do solo, drenagem e de segurança para a sua ocupação, independente de sua futura destinação.

Parágrafo único. O terreno deverá ser adequadamente drenado, quando apresentar alto grau de umidade.

Art.157º As fundações deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

Art.158º Nos terrenos situados em áreas abaixo da cota do logradouro ou nas quais sejam previstos aterros para nivelamento do solo, a cota de soleira do pavimento térreo da edificação será definida pelo órgão competente, constituindo-se em condição prévia para o licenciamento de obras de construção.

Seção IV

Das Estruturas, Paredes e Pisos

Art.159º Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos deverão atender as normas técnicas brasileiras e garantir:

- I. Resistência ao fogo;
- II. Impermeabilidade;
- III. Estabilidade da construção;
- IV. Eficiente desempenho acústico, térmico e de iluminação das unidades;
- V. Condições de acessibilidade e segurança.

§1º. Além das disposições estabelecidas no caput deste artigo, as paredes externas, que constituem o invólucro da edificação, devem observar os parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para vedações externas, além das estratégias de condicionamento térmico passivo para a zona bioclimática em que se localizar, conforme a NBR 1522-3.

§2º. As paredes assentadas em contato direto com o solo deverão ser devidamente impermeabilizadas.

Art.160º As instalações sanitárias, cozinhas e demais áreas molhadas internas ou externas da edificação deverão conter:

- I. Piso de material resistente, impermeável, antiderrapante e de fácil manutenção;
- II. Paredes de material resistente, liso, impermeável e de fácil manutenção até a altura mínima de 2m (dois metros).

Art.161º Os compartimentos de edificações onde houver manipulação ou armazenagem de produtos químicos, alimentos ou material perecível submetem-se à legislação sanitária e ambiental aplicável, devendo conter piso e paredes revestidos de material resistente, incombustível, impermeável e de fácil manutenção.

Art.162º As edificações destinadas a atividades potencialmente causadoras de ruídos ou a elas expostas deverão dar solução de tratamento acústico aos ambientes geradores ou afetados, por intermédio do planejamento da localização no lote, das barreiras e dos fechamentos, dos vãos e das aberturas, além da adoção de materiais construtivos e de revestimentos com propriedades absorventes e/ou isolantes, de forma a assegurar o conforto acústico interno e dos vizinhos.

Seção V

Das Coberturas

Art.163º As coberturas serão confeccionadas em material impermeável, incombustível e resistente à ação dos agentes atmosféricos, não devendo representar fonte significativa de ruído para as edificações.

Parágrafo único. Além das disposições estabelecidas no caput deste artigo, a cobertura a ser adotada deve observar os parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para vedações externas e as estratégias de condicionamento térmico passivo para a zona bioclimática em que se localizar a edificação, conforme a NBR 1522-3.

Art.164º As coberturas de ambientes com previsão de condicionamento artificial do ar devem prover condições favoráveis de desempenho quanto à transmitância térmica e absorvância à radiação solar.

Art.165º As coberturas deverão manter independência de outras edificações vizinhas e serem interrompidas nas linhas de divisa.

Parágrafo único. As estruturas das coberturas de edificações seriadas ou geminadas deverão manter independência em cada unidade autônoma, garantindo a total separação.

Seção VI

Das Fachadas e Elementos Projetados em Balanço

Art.166º Marquises e beirais deverão ser construídos em material incombustível de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Parágrafo único. As águas pluviais coletadas de marquises, beirais, coberturas, jardineiras e demais elementos em balanço deverão ser conduzidas por calhas e dutos embutidos ao sistema público de drenagem, quando houver, ou embutido sob o passeio até a sarjeta, ou a reservatório de coleta das águas pluviais para uso não potável.

Art. 167º Nas edificações afastadas do alinhamento, será permitida construção de sacada em balanço ou marquise de proteção ao pavimento térreo, não podendo exceder o limite máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre os recuos e afastamentos previstos.

Art. 168º Serão permitidas a construção e reforma de marquise na fachada dos edifícios de uso predominantemente comercial, construídos junto ao alinhamento predial, desde que obedecidas às seguintes condições:

I – seja obtido licenciamento;

II – não prejudicar a arborização e a iluminação pública e não ocultar placas de nomenclatura de ruas e outras indicações oficiais dos logradouros;

III – ter, na face superior, caimento em direção à fachada do edifício junto a qual será convenientemente disposta à calha, provida de condutor para coletar e encaminhar as águas, sob o passeio, à sarjeta do logradouro;

IV – não empregar material sujeito a estilhaçamento;

V – ser construída em material incombustível, de boa qualidade, com tratamento harmônico com a paisagem urbana e ser mantida em perfeito estado de conservação;

VI - ser construída sempre em balanço; e

VII - a projeção da face externa do balanço não deverá ser superior a 0,50m (cinquenta centímetros).

§ 1º. Quando a edificação apresentar diversas fachadas voltadas para logradouro público, o inciso VII é aplicável a cada uma delas.

§ 2º Fica vedado a construção de marquises como forma de extensão do tamanho do lote.

Art. 169º É obrigatória a apresentação de parecer técnico com avaliação das condições e manutenção das marquises e sacadas das edificações existentes no Município.

Parágrafo único. O parecer técnico será elaborado às expensas do proprietário do imóvel por profissional ou empresa comprovadamente habilitados, com registro no CAU/CREA, os quais deverão anexar a respectiva prova de recolhimento da competente Anotação de Responsabilidade Técnica vinculada ao parecer técnico específico.

Art. 170º A critério do profissional encarregado da elaboração do laudo e considerando-se as eventuais anomalias constatadas durante a vistoria, o parecer técnico deverá ser complementado por investigações ou ensaios especiais, de forma a caracterizar completamente o comportamento estrutural e o grau de segurança da marquise ou da sacada.

Parágrafo único. Consideram-se anomalias relevantes:

I - deformações excessivas;

II - distorções;

III - fissuras ou trincas;

IV - sobrecargas não previstas originalmente; e

V - armaduras expostas e corroídas.

Art. 171º Ao Município assiste o direito de, em qualquer tempo, exercer função fiscalizadora para inspecionar as condições das marquises ou das sacadas e de exigir ao competente parecer técnico elaborado de acordo com a legislação específica.

Parágrafo único. O servidor encarregado da fiscalização deverá constatar se o parecer técnico apresentado encontra-se dentro do prazo de periodicidade determinado por legislação específica.

Art. 172º As fachadas poderão ter saliências não computáveis como área construída, projetando-se ou não sobre os afastamentos obrigatórios, desde que atendam às seguintes condições:

I – formem molduras ou motivos arquitetônicos que não constituam área de piso;

II – não ultrapassem em sua projeção, no plano horizontal, a 0,30m (trinta centímetros), com altura livre de 2,80m (dois metros e cinquenta centímetros) no nível da calçada; e

III – Nenhum elemento móvel como folha de porta, portão, janela, grade ou assemelhado poderá projetar-se além dos limites do alinhamento, em altura inferior a 3,00m (três metros) acima do nível do passeio.

§ 1º Não será permitido saliências para contorno de aparelhos de ar-condicionado voltados para os logradouros públicos.

§ 2º Nos logradouros onde forem permitidas edificações no alinhamento, não poderão ser projetadas saliências nas respectivas fachadas.

DOS TOLDOS

Art. 173º Para a instalação de toldos nas edificações no alinhamento predial 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 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), referida no nível do passeio;

III – não prejudicarem a arborização e iluminação públicas e não ocultar placas de nomenclatura de logradouros;

IV – não receberem, nas cabeceiras laterais, quaisquer fechamentos;

V – serem confeccionados em material de boa qualidade e acabamentos, harmônicos com a paisagem urbana; e

VI – serem engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel de valor cultural, deverá ser ouvido o órgão competente do Município.

Art. 174º Toldos instalados a título precário no recuo obrigatório, em construções recuadas do alinhamento predial, deverão atender às seguintes condições:

I – altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), a contar do nível do piso; e

II – distar no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros) do alinhamento predial, para que o escoamento das águas pluviais tenha destino apropriado no interior da data.

Art. 175º É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na instalação, manutenção e conservação dos toldos.

DAS PORTARIAS E GUARITAS

Art. 176º Portarias e guaritas situadas no recuo obrigatório deverão estar independentes, estruturalmente, da edificação principal cuja área da projeção da cobertura não poderá ultrapassar 20,00m² (vinte metros quadrados).

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

§ 2º Quando determinado pelo Município, as edificações de que trata o caput deste artigo deverão ser removidas.

DAS PÉRGULAS

Art. 177º As pérgulas não terão sua projeção incluída na taxa de ocupação e coeficiente máximo do lote, desde que:

I- Localizam-se sobre aberturas de iluminação, ventilação e insolação de compartimentos; e

II – Tenham parte vazada, distribuída por metros quadrados correspondentes a, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área de sua projeção horizontal.

Parágrafo único. As pérgulas poderão ocupar, no máximo, ¼ (um quarto) da área do recuo.

DAS FACHADAS, ELEMENTOS DECORATIVOS E COMPONENTES

Art. 178º As fachadas das edificações voltadas para o logradouro público ou para o interior do lote deverão receber tratamento arquitetônico, considerando o compromisso com a paisagem urbana e serem devidamente conservadas.

Art. 179º. A colocação de elementos decorativos e componentes nas fachadas somente será permitida quando não acarretar prejuízo aos aspectos históricos em edificações de interesse de preservação pelo Patrimônio Histórico e Cultural do Município.

Art. 180º É vedada a colocação de quaisquer elementos móveis nas fachadas, marquises ou aberturas das edificações, no alinhamento predial ou a partir do mesmo, tais como: vasos, arranjos, esculturas e congêneres.

Art. 181º. É proibida a colocação de vitrines e mostruários nas paredes externas das edificações, avançando sobre o alinhamento predial.

Art. 182º – Será permitida a saliência na parte da fachada correspondente ao pavimento térreo de no máximo 0,20m (vinte centímetros) quando a edificação estiver situada no alinhamento do gradil, desde que sejam respeitadas as dimensões mínimas do passeio previstas nesta Lei.

Art. 183º – Serão permitidas saliências superiores a 0,20m (vinte centímetros) em relação ao alinhamento aprovado, no caso da existência de recuo.

Parágrafo Único – Acima do pavimento térreo com altura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) serão permitidas saliências ou balanços de no máximo 0,50m (cinquenta centímetros).

Seção VII

Dos Compartimentos

Art.184º Os compartimentos deverão ser dimensionados e posicionados na edificação, de forma a assegurar condições eficientes de salubridade e de conforto ambiental (térmico, acústico, luminoso, qualidade interna do ar) , obtido pelo adequado emprego dos materiais em paredes, coberturas, pavimentos e aberturas, bem como em instalações e equipamentos.

Art.185º Para os fins deste Código, os compartimentos das edificações são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade de ventilação e iluminação, a saber:

I. Compartimentos de permanência prolongada - compartimentos de uso constante caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar, de jantar, de lazer, ambientes de estudos, de trabalho, copas, cozinhas, áreas de serviço, lojas, salas comerciais e locais para reuniões.

II. Compartimentos de permanência transitória - compartimentos de uso ocasional e/ou temporário caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo determinado, tais como vestíbulos, corredores, caixas de escadas, despensas e depósitos, vestiários e banheiros.

Parágrafo único. Sótãos e porões, quando devidamente dimensionados, iluminados e ventilados, poderão ser considerados como compartimentos de permanência prolongada.

Art. 186 º A área mínima para dormitórios será de 9m² (nove metros quadrados) com dimensão mínima de 2,50m dois metros e cinquenta centímetros).

§ 1º. – No caso de só existir um dormitório este será de 12m² (doze metros quadrados). Quando existirem 3 (três), o terceiro poderá ter área mínima de 7m² (sete metros quadrados).

§ 2º. – Os dormitórios de empregados terão área mínima de 5m² (cinco metros quadrados) com dimensão mínima de 2,0m (dois metros) e deverão comunicar-se diretamente com a área de serviço.

Art.187º As unidades residenciais de edificações multifamiliares, verticais ou horizontais, serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimento de permanência prolongada além da cozinha e 1 (um) banheiro, com área total igual ou maior que 30m² (trinta metros quadrados).

§1º. Os compartimentos das unidades residenciais de edificações multifamiliares, verticais ou horizontais, atenderão as seguintes dimensões e áreas mínimas:

- I. Compartimentos de permanência prolongada - 9m² (nove metros quadrados), e o segundo poderá ter área mínima de 7m² (sete metros quadrados). de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso;
- II. Cozinhas - 5m² (cinco metros quadrados), de tal forma que permita a instalação de pia, fogão e geladeira, além da abertura de portas;
- III. Áreas de serviço - 3m² (três metros quadrados), de tal forma que permita a instalação de tanque e máquina de lavar roupas;
- IV. Quartos de serviço – admite-se área mínima de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

§2º. Os banheiros deverão ser dimensionados de modo a acomodar vaso sanitário, box e pia, evitando sobreposição das peças.

Art.188º Os banheiros de uso público ou coletivo, com previsão de agrupamentos de bacias sanitárias, deverão dispor de:

- I. Box sanitário individual com área mínima de 1m² (um metro quadrado), assegurada distância frontal para uso da bacia com 0,60m (sessenta centímetros), vedada superposição com a abertura da folha da porta;
- II. Divisórias com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e folha da porta do box com, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros) de vão livre;
- III. Acesso aos boxes garantido por circulação com largura não inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).
- IV. Em edificações de uso público ou coletivo, o dimensionamento e os critérios quanto à instalação de banheiros acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida seguirão as determinações do Lei Federal no 5.296/2004 e os padrões da Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050 –, considerando-se:

a) edificação de uso público a construir – sanitários acessíveis distribuídos na razão de, no mínimo, uma cabine por gênero em cada pavimento da edificação, com entrada independente dos sanitários coletivos;

b) edificação de uso público existente - pelo menos um sanitário acessível por pavimento, com entrada independente dos sanitários coletivos ou, no caso de comprovada inviabilidade, no mínimo 1 (um) sanitário integrado ao pavimento ou rota acessível interna;

c) edificação de uso coletivo a construir - sanitários acessíveis distribuídos na razão de, no mínimo, uma cabine por gênero em cada pavimento de uso do público, com entrada independente dos sanitários coletivos e integrados ao pavimento ou rota acessível;

d) edificação de uso coletivo existente – sanitários acessíveis integrados aos pavimentos ou rotas acessíveis, com entrada independente dos demais sanitários.

Art.189º Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter pé-direito mínimo igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros), salvo cozinhas, copas, áreas de serviço e similares, que poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. No caso de o compartimento possuir teto inclinado, inclusive varandas, o ponto mais baixo terá altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), mantidos o pé-direito mínimo obrigatório para o compartimento em seu ponto médio.

Art.190º Os compartimentos de permanência transitória poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Art.191º As unidades imobiliárias autônomas com mais de um pavimento em uma mesma edificação e os compartimentos em andares intermediários de qualquer natureza atenderão os limites mínimos de pé-direito estabelecidos, computando-se cada um dos compartimentos ou ambientes superpostos para fins de cálculo do gabarito máximo permitido pela legislação municipal.

Art.192º Será admitida a instalação de mezanino ou jirau desde que em compartimentos com pé-direito total de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou maior, assegurada altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) sob e sobre o mezanino ou jirau em qualquer ponto.

Parágrafo único. O mezanino ou jirau poderá ocupar até 50% (cinquenta por cento) da área de piso do compartimento sobre o qual se projeta.

Seção VIII

Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art.193º As edificações deverão possuir aberturas para iluminação e ventilação naturais dos compartimentos, considerando sua utilização e permanência, bem como as premissas de conforto térmico e acústico, obedecidas normas específicas, além de exigências e ressalvas deste Código.

Art.194º É vedada a abertura de vãos em paredes construídas sobre as divisas do lote ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância das mesmas, salvo no caso de fachada construída sobre a testada do lote, conforme previsto nas normas de uso e ocupação do solo urbano.

Parágrafo único. As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

Art.195º Compartimentos de permanência prolongada deverão conter vão para ventilação e iluminação naturais na proporção mínima de 1/6 (um sexto) da área do piso, e compartimentos de permanência transitória, na proporção mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso.

§1º. Áreas destinadas à garagem de veículos atenderão a proporção mínima de 1/20 (um vinte avos) da área do piso para o dimensionamento do vão de iluminação e ventilação naturais.

§2º. As dimensões estabelecidas no caput deste artigo consideram os vãos úteis para ventilação e iluminação naturais livres de qualquer obstrução que comprometa a função a que se destinam, excetuando-se os caixilhos.

Art.196º Os compartimentos deverão ser ventilados e/ou iluminados de maneira que atendam às seguintes disposições:

I. Permitirem a ventilação cruzada no interior da edificação pela abertura de vãos em fachadas diferentes, desconsideradas as portas de acesso social e de serviço, ou através do “efeito chaminé” pelo telhado ou aberturas superiores, sempre que cabível, a fim de evitar zonas de ar confinado;

II. Nas edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, os compartimentos de permanência prolongada e os banheiros (exceto lavabos) deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação naturais voltados para o exterior da construção, nas condições estabelecidas a seguir:

a) admite-se iluminação e ventilação do compartimento por intermédio de varandas, terraços e alpendres abertos e cujas coberturas não ultrapassem 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade, até o limite com a parede do compartimento a ventilar e iluminar;

b) quando o compartimento dispuser de abertura única de iluminação voltada diretamente para o exterior, a profundidade do compartimento não poderá exceder 2,5 (duas e meia) vezes a altura medida do piso ao topo da abertura;

c) quando o compartimento dispuser de abertura única de iluminação voltada para varandas, terraços e alpendres, a profundidade do compartimento não poderá exceder 2,5 (duas e meia) vezes a altura medida do piso ao topo da abertura, contada a partir da borda da projeção da parte coberta para a qual se volta à abertura.

d) a profundidade do compartimento destinado à cozinha não poderá exceder 2,5 (duas e meia) vezes a altura medida do piso ao topo da abertura de ventilação e iluminação, descontada a altura da bancada da pia, considerada entre 0,85m (oitenta e cinco centímetros) e 0,90m (noventa centímetros);

e) admite-se a ventilação e iluminação de cozinhas e banheiros por intermédio de aberturas para a área de serviço, desde que o vão desta área voltado para o exterior da edificação seja dimensionado na proporção do somatório das áreas de piso dos compartimentos a ventilar e iluminar;

f) a iluminação e/ou ventilação de compartimentos por intermédio de prismas atenderá às disposições desta lei.

III. Nas edificações não residenciais, banheiros e copas poderão ser ventilados e/ou iluminados de maneira indireta, por meio de prismas ou outros mecanismos previstos em legislação.

Art.197º Admite-se a ventilação de, no máximo, 2 (dois) compartimentos de permanência transitória contíguos, por uma única abertura, desde que dimensionada segundo o somatório das áreas de piso dos compartimentos.

Art.198º Circulações horizontais com extensão superior a 20m (vinte metros) deverão dispor de abertura para o exterior, de acordo com as disposições relativas aos compartimentos de permanência transitória.

Art.199º É permitida a ventilação indireta por meio de dutos ou induzida mecanicamente para os compartimentos de permanência transitória, desde que atendidas as seguintes condições:

I. Através de dutos de exaustão horizontal, com seção de área mínima igual a 25cm² (vinte e cinco centímetros quadrados), por cada 10m² (dez metros quadrados) ou fração de área construída, dimensões não inferiores a 0,25cm (vinte e cinco centímetros) e comprimento máximo de 5m (cinco metros) até o exterior, se composto de uma única saída de ar, ou de 15m (quinze metros), caso disponha de aberturas para o exterior nas duas extremidades do duto;

II. Através de meios mecânicos dimensionados de acordo com as normas técnicas brasileiras;

III. Através de duto de exaustão vertical, com seção de área mínima igual a 6% (seis por cento) da altura total do duto e dimensões não inferiores a 0,60m (sessenta centímetros), devendo dispor de:

a) tomada de ar na base, aberta diretamente para o exterior; ou

b) tomada de ar na base, aberta indiretamente para duto horizontal, com seção mínima igual à metade da seção do duto vertical e saída de ar superior situada a 1m (um metro) acima da cobertura, no mínimo, e com aberturas em lados opostos de área iguais às da seção do duto ou maiores.

§1º. A adoção de meios mecânicos para ventilação deverá ser dimensionada de forma a garantir a renovação do ar do compartimento ventilado mecanicamente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

§2º. As instalações geradoras de gases, vapores e partículas em suspensão deverão ter sistema de exaustão mecânica, sem prejuízo de outras normas legais pertinentes à higiene e segurança do trabalho.

Art.200º Em compartimentos destinados a atividades especiais, que pela sua natureza não possam dispor de aberturas para o exterior, são admitidas iluminação e ventilação por meios artificiais, dimensionadas segundo as normas técnicas brasileiras e aprovadas pelo órgão competente para posterior licenciamento da Prefeitura.

Parágrafo único. A depender da natureza da atividade desenvolvida no compartimento, sempre que possível deve-se prover a renovação do ar interno, com adequada tomada de ar externo.

Art.201º São condições gerais que os prismas utilizados como meio de ventilação e iluminação de compartimentos devem conter:

- I. Parte inferior aberta e comunicante com compartimento dotado de abertura de vão de ventilação voltado para os afastamentos da edificação, exceto garagens, de forma a possibilitar a renovação do ar em seu interior pelo acionamento do efeito chaminé;
- II. Parte superior aberta e desimpedida de qualquer vedação opaca que impeça a iluminação natural ou as condições de ventilação permanente, admitida proteção das chuvas por meio de domus com respiração ou outra solução com material incolor e transparente, mantidos os índices de trocas de ar adequado e de iluminação natural dos compartimentos para ele voltados;
- III. Revestimento em cores claras e, quando coberto na parte superior, com características anti reverberantes, de forma a assegurar o conforto acústico dos compartimentos atendidos pelo prisma, desde que mantida a condição do inciso II;
- IV. Faces verticais e seções horizontais mantidas em toda a extensão de sua altura, admitindo-se o escalonamento e afastamento progressivo a cada pavimento no sentido do crescimento da área de abertura em sua parte superior.

Art.202º A utilização de prismas de ventilação e iluminação nas edificações deverá atender aos seguintes critérios e parâmetros para o seu dimensionamento:

- I. Edificações com até 3 (três) pavimentos e 9m (nove metros) de altura, excetuados elementos da cobertura, circunscrição de um círculo tangente a todas as suas faces com, no mínimo:
 - a) 3m (três metros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, permitida a superposição com os afastamentos da edificação;
 - b) 2m (dois metros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, permitida a superposição com os afastamentos da edificação.
- II. Edificações com 4 (quatro) pavimentos e até 12m (doze metros) de altura, excetuados elementos da cobertura, circunscrição de um círculo tangente a todas as suas faces com, no mínimo:
 - a) 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, permitida a superposição com os afastamentos da edificação;

b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, permitida a superposição com os afastamentos da edificação.

III. Edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos e com mais de 12m (doze metros) de altura terão as dimensões do prisma de ventilação e iluminação calculadas segundo os seguintes parâmetros e fórmulas, onde (L) corresponde à largura; (D) corresponde ao diâmetro; e (N - 2) corresponde ao somatório do número de pavimentos da edificação subtraído de dois.

a) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula: $[L = 1,90m \times (N - 2)]$;

b) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula: $[L = 1,70m \times (N - 2)]$;

c) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo fechado por suas faces, deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula: $[D = 2,50m \times (N - 2)]$;

d) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo fechado por suas faces, deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula: $[D = 2,30m \times (N - 2)]$.

Parágrafo único. Os parâmetros de dimensionamento de prismas previstos nesta Seção poderão ser revistos, desde que apresentados estudos específicos de ventilação e iluminação naturais para o projeto da edificação, por responsável técnico habilitado, que comprove e atenda condições de eficiência, conforme determinado em norma técnica brasileira, com os novos parâmetros propostos pelo interessado.

Seção IX

Dos Acessos e Circulações

Art.203º Os espaços destinados aos acessos e à circulação de pessoas, tais como vãos de portas e passagens, vestíbulos, circulações e corredores, escadas e rampas, classificam-se como:

- I. De uso privativo: internos à unidade, sem acesso do público em geral;
- II. De uso coletivo: de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação e acesso do público em geral.

Art.204º Toda edificação destinada à prestação de serviços, públicos ou privados, bem como aquelas destinadas ao uso coletivo, de qualquer natureza, devem garantir condições de acesso, circulação e uso pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições das Leis Federais nos 10.048/2000 e 10.098/2000 e do Lei no 5.296/2004 que as regulamenta, e atender as Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade, através de rotas acessíveis, incluindo a adoção de pisos táteis e de sinalização acessível, além daquelas contidas neste Código.

Parágrafo único. O acesso à edificação por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida deve se dar, preferencialmente, por meio de rampa.

Art.205º Edificações destinadas às atividades de educação e de saúde submetem-se aos regulamentos específicos das instâncias responsáveis pelas políticas setoriais nos níveis federal, estadual e municipal quanto aos dimensionamentos previstos nesta Seção.

Art.206º Nos acessos e circulações, quando integrantes de rotas de fuga, serão adotados os parâmetros determinados pelo Corpo de Bombeiros estadual e NBR 9077 - Saídas de Emergência em Edifícios.

Subseção I

Dos Vãos de Portas e Passagens

Art.207º As portas e passagens deverão conter os seguintes vãos livres mínimos:

I. De uso privado:

a) compartimentos de permanência prolongada - vão livre mínimo com 0,80m (oitenta centímetros) de largura;

b) compartimentos de permanência transitória - vão livre com 0,70m (setenta centímetros) de largura.

II. De uso coletivo - deverão conter vão livre mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, salvo maior exigência.

Parágrafo único. Admite-se nos compartimentos de serviço destinados a casa de máquinas, depósito, despensa e similares, a utilização de portas com 0,60m (sessenta centímetros) de largura.

Art.208º Todos os vãos de portas e passagens integrantes de rotas acessíveis deverão atender aos requerimentos da NBR 9050 e às seguintes larguras mínimas:

I. Portas - vão livre mínimo com 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

II. Vãos para passagem - vão livre mínimo com 0,90m (noventa centímetros) de largura.

Art.209º A quantidade e a largura das portas destinadas ao acesso (entrada e saída) de uso coletivo deverão ser dimensionadas em função do cálculo de lotação da edificação, de acordo com os parâmetros e a fórmula de cálculo apresentados em regulamento.

Art.210º As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião e concentração de pessoas deverão atender às seguintes disposições:

I. As portas de acesso (entrada e saída) devem estar posicionadas de forma a facilitar a entrada e acomodação das pessoas que chegam ao compartimento e a rápida evacuação do local pelas pessoas de forma segura, devendo ser eficazmente sinalizadas;

II. As saídas dos locais de reunião devem se comunicar, de preferência, diretamente com a via pública;

III. As folhas das portas de saída dos locais de reunião não poderão se abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público;

Art.211º As portas dos compartimentos que contiverem aquecedores a gás deverão ser dotadas, em sua parte inferior, com grelha, veneziana ou similar, de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás.

Subseção II

Das Circulações e Corredores

Art.212º As circulações e os corredores deverão conter os seguintes vãos livres mínimos, salvo maiores exigências deste Código:

- I. De uso privativo - vão livre mínimo com 0,90m (noventa centímetros) de largura.
- II. De uso coletivo:
 - a) para circulações com até 10,00m (dez metros) de extensão, vão livre mínimo com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura;
 - b) para circulações com mais de 10m (dez metros) até 50m (cinquenta metros) de extensão, vão livre com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§1º. Circulações e corredores em galerias, centros comerciais e similares deverão conter as seguintes larguras mínimas:

- a) com lojas dispostas em um único lado - 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- b) com lojas dispostas nos dois lados - 3,20m (três metros e vinte centímetros).

§2º. Circulações e corredores utilizados para disposição de mostruários, quiosques, gôndolas de produtos, caixas de cobrança, guichês e similares deverão assegurar padrões de acessibilidade dispostos na legislação aplicável.

Art.213º Circulações de uso coletivo com extensão superior ao mínimo determinado nesta Seção deverão ser dimensionadas de acordo com os parâmetros e a fórmula de cálculo apresentados em regulamento.

Subseção III

Das Escadas e Rampas

Art.214º Escadas e rampas de uso privativo atenderão aos seguintes requisitos:

- I. Largura mínima em cada lance ou seção com 0,85m (oitenta e cinco centímetros);
- II. Pisos dos degraus e espelhos constantes em toda a extensão da escada, atendida a relação de conforto obtida pela aplicação da fórmula de Blondel $[63\text{cm} \leq (2e + p) \leq 64\text{cm}]$, onde:
 - a) a largura do piso [p] corresponde ao intervalo entre 0,26m (vinte e seis centímetros) e 0,32m (trinta e dois centímetros); e
 - b) a altura do espelho [e] corresponde ao intervalo entre 0,16m (dezesseis centímetros) e 0,185m (dezoito e meio centímetros);
- III. Inclinação máxima da rampa correspondente a 10% (dez por cento) em caso de reforma e 8,66% em nova edificação.

Art.215º As escadas e rampas de uso coletivo atenderão ao disposto na NBR 9050 e aos seguintes requisitos:

- I. Largura mínima em cada lance ou seção com 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- II. Degraus com altura mínima de 0,16m (dezesseis centímetros) e máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e piso com profundidade mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros) e máxima de 0,32m (trinta e dois centímetros) , observada a aplicação da fórmula de Blondel;
- III. Lances retos e desimpedidos, dotados com patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando excedidos 16 (dezesseis) degraus, vedados degraus e patamares em leque ou espiral e espelhos vazados;
- IV. Inclinação máxima da rampa de acordo com a fórmula de cálculo e a tabela apresentadas no Lei que regulamenta esta Lei;
- V. Construção com material incombustível e piso antiderrapante;
- VI. Dotadas de corrimão contínuo com duas alturas, 0,92m (noventa e dois centímetros) e 0,70m (setenta centímetros) respectivamente, em ambos os lados, sem interrupções nos patamares, devidamente dotados de sinalização tátil para informação da pessoa com deficiência visual;
- VII. Patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;
- VIII. Livres de qualquer tipo de equipamento ou tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;
- IX. Pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) , livre de obstáculos em qualquer ponto;
- X. Escadas e rampas com largura maior que 2,20m (dois metros e vinte centímetros) deverão dispor de corrimão intermediário;
- XI. Quando integrante de rota de fuga, atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros estadual.

§1º. Degraus isolados e escadas quando integrantes de rotas acessíveis devem atender aos padrões da NBR 9050 e estar associados à rampa ou equipamento de transporte vertical.

§2º. Além das demais soluções eletromecânicas que vierem a ser adotadas, escadas esculturais não poderão se constituir na única alternativa de circulação vertical, devendo a edificação dispor de outra escada ou rampa construídas de forma acessível, salvo se esta atender as disposições da NBR 9050, observadas as exigências contra incêndio e pânico.

Art.216º Sem prejuízo das condições de acessibilidade, escadas e rampas de proteção contra incêndio e pânico, internas ou externas à edificação, bem como demais elementos arquitetônicos e instalações obrigatórias, devem atender aos requerimentos exigidos pelo Corpo de Bombeiros estadual e constar em projeto para fins de licenciamento pelo órgão municipal competente.

§1º. Todas as edificações com altura igual ou maior que 6m (seis metros), salvo aquelas destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar até 12m (doze metros) de altura, devem atender as exigências quanto à obrigatoriedade de construção de escadas ou rampas de proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros estadual.

§2º. As escadas de emergência deverão prever área de resgate com espaço reservado e demarcado para o posicionamento de uma ou mais pessoas usuárias de cadeira de rodas, não superposto com o fluxo principal de circulação com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) por 0,80m (oitenta centímetros) por pessoa, a depender da lotação da edificação e de acordo com a NBR 9050.

Subseção IV

Dos Elevadores e Escadas Rolantes

Art.217º A obrigatoriedade de instalação de elevadores dependerá do número de pavimentos, independentemente de sua natureza, sejam destinados a garagens, lojas, sobrelojas e pilotis, sejam a unidades residenciais ou a áreas de recreação.

I. Até 4 (quatro) pavimentos, inclusive, não obrigatório, desde que a distância vertical a ser vencida entre o piso térreo e o piso do quarto pavimento não ultrapasse 12m (doze metros), devendo haver previsão em projeto de espaço adequadamente dimensionado para instalação de elevador adaptado ou outro meio eletromecânico para transporte de pessoa usuária de cadeira de rodas no futuro, conforme requerimentos definidos na Lei que regulamenta esta lei;

II. A partir de 5 (cinco) pavimentos é obrigatória a instalação de elevador, sempre no mínimo de 2 (dois).

§1º. Toda edificação de uso público ou coletivo, obrigada a dispor de elevador, terá, no mínimo, 1 (um) elevador adaptado ao uso por pessoas com deficiência, conforme os padrões das Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade.

§2º. A Prefeitura Municipal de Irecê, poderá exigir que o cálculo de tráfego fornecido pela companhia instaladora de elevadores ou escadas rolantes seja anexado ao processo administrativo de licenciamento da edificação, devendo o equipamento e o local de sua instalação, ser analisado, licenciado e aceito pelo órgão municipal competente.

§3º. Na instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento eletromecânico de transporte vertical, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas normas técnicas brasileiras.

§4º. Os elevadores de serviço deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes for aplicável e com as adaptações adequadas, conforme as características da edificação.

§5º. Os espaços de circulação para acesso aos elevadores, ou outro equipamento eletromecânico e transporte vertical de passageiros, em qualquer pavimento, deverão ser dimensionados de forma a inscrever um círculo com largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medido a partir da folha da porta aberta.

§6º. À obrigação de instalação de elevadores nas edificações vincula-se a construção de escada de escape, conforme determinações do Corpo de Bombeiros estadual, guardadas as condições de acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida previstas em norma.

§7º. A existência de elevador, mesmo quando não obrigatória, não dispensa a construção de escadas ou rampas.

Art.218º A instalação de escadas rolantes e similares cumprirá as exigências previstas em norma.

Seção X

Das Instalações Prediais

Art.219º As instalações prediais deverão atender as normas técnicas brasileiras, a legislação aplicável e as determinações dos prestadores dos respectivos serviços públicos, além das disposições desta Seção.

Parágrafo único. A concepção e as especificações dos projetos complementares das instalações prediais devem contribuir para a eficiência energética e a racionalidade no uso dos recursos ambientais desde a sua concepção, na construção ou instalação de materiais e equipamentos e no pós-uso.

Subseção I

Das Instalações de Água e Esgoto

Art.220º Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado para água tratada, com tampa, boia, reserva para combate a incêndio e altura suficiente para permitir bom funcionamento e qualidade da distribuição interna, além de permitir o acesso.

Art.221º As edificações multifamiliares deverão prever um hidrômetro por unidade autônoma, para a aferição do consumo individual, e a instalação de hidrômetro para a aferição do consumo de água global do condomínio, de acordo com as normas do responsável pela prestação dos serviços e do INMETRO.

Parágrafo único. O hidrômetro individual será instalado em área comum e de fácil acesso, tanto para a leitura quanto para a manutenção e conservação.

Art.222º É condição para aprovação de projeto de edificações multifamiliares declaração de possibilidade de abastecimento de água e de esgotamento sanitário emitida pelo órgão responsável.

§1º. A critério do órgão competente pelo licenciamento, no caso de edificações localizadas em áreas onde não houver rede pública de coleta e tratamento do esgoto, deverão ser adotadas tecnologias alternativas para esgotamento sanitário, mediante a inserção de detalhamento da tecnologia a ser utilizada em projeto, conforme a NBR 7229.

§2º. Da definição do sistema previsto no parágrafo anterior devem ser consideradas a natureza e a utilização do solo, a profundidade do lençol freático, o grau de permeabilidade do solo e a localização da fonte de água de subsolo para consumo, além das condições de previsão de ligação à futura rede pública de coleta.

§3º. Os sistemas individuais de esgotamento sanitário devem estar localizados de forma a garantir o acesso de serviços de limpeza.

Art.223º As novas edificações ou empreendimentos destinados ao uso residencial e não residencial poderão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água, de acordo com o seguinte enquadramento:

- I. Edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar, com até 3 (três) banheiros por unidade habitacional, deverão ser executadas de forma a prever em seus sistemas de instalação hidráulica as prumadas e respectivas redes de distribuição, de forma a permitirem a instalação e o funcionamento do reservatório térmico e das placas coletoras de energia solar;
- II. Edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar, com 4 (quatro) ou mais banheiros por unidade habitacional, deverão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água;
- III. Empreendimentos, de qualquer porte, destinados à habitação de interesse social deverão ser dotados de sistemas para aquecimento solar da água em todas as unidades habitacionais, além dos demais requerimentos aplicáveis previstos nesta Seção;
- IV. Edificações enquadradas nas categorias de uso de produção, de uso especial e de uso misto, a saber:
 - a) hotéis, motéis e similares;
 - b) serviços e clubes esportivos, casas de banho e sauna, academias de ginástica, e similares;
 - c) spas, clínicas e institutos de estética ou de beleza, e similares;
 - d) hospitais, unidades de saúde com leitos, casas de repouso;
 - e) escolas, creches, abrigos, asilos e albergues;
 - f) quartéis;
 - g) indústrias que demandem água aquecida no processo de produção ou que disponibilizem vestiários para seus funcionários;
 - h) lavanderias industriais, de prestação de serviço ou coletivas, em edificações de qualquer uso, que utilizem em seu processo água aquecida.

§1º. O somatório das áreas de projeção dos equipamentos constituídos pelas placas coletoras e reservatórios térmicos não será computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento básico e máximo previsto na Legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§2º. A obrigatoriedade da instalação de sistema para aquecimento solar da água não se aplica às edificações em que se comprove ser tecnicamente inviável alcançar as condições para aquecimento de água por energia solar.

Parágrafo único. Para fins deste artigo considera-se piscina o reservatório de água para finalidades de lazer, terapêuticas e de práticas esportivas, com capacidade superior a 5m³ (cinco metros cúbicos).

Art.224º As instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar deverão ser dimensionados para atender, no mínimo, a 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água.

Art.225º Para efeito de comprovação das exigências desta Seção, os equipamentos solares devem apresentar obrigatoriamente a etiqueta do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (INMETRO), de acordo com os regulamentos específicos aplicáveis do Programa Brasileiro.

Subseção II

Das Instalações Elétricas

Art.226º Além do cumprimento das normas técnicas e de segurança aplicáveis, às instalações elétricas devem ser planejadas e executadas segundo os requisitos para eficiência energética em edificações, definidos no âmbito do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE Edifica) - Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE).

Art.227º Todos os procedimentos de instalações elétricas deverão seguir segundo o padrão técnico estabelecido pela concessionária local de energia e pela NBR 5410 e NBR 5419.

Art.228º É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

Parágrafo único. Os medidores e os transformadores deverão estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados no pavimento térreo, segundo o padrão técnico estabelecido pela concessionária local de energia.

Art.229º O projeto e a instalação dos equipamentos elétricos de proteção contra incêndio deverão cumprir as orientações do Corpo de Bombeiros estadual e a legislação aplicável.

Subseção III

Da Impermeabilização, Drenagem e Águas Pluviais

Art.230º As instalações para drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis eficientes de funcionamento, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, definidos, analisados e vistoriados para fins de emissão do Certificado de Habite-se.

Art.231º A coleta das águas pluviais provenientes de coberturas e áreas impermeabilizadas para uso não potável deverá ser executada por intermédio de sistema de reservação, adução e distribuição de maneira independente das instalações de água potável.

Art.232º A impermeabilização de áreas não edificadas dentro do lote até 500m² (quinhentos metros quadrados) deverá ser realizada, preferencialmente, com piso do tipo drenante em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área; caso contrário, deverá ser previsto o armazenamento das águas pluviais em reservatório, ou outra solução de mesmo efeito, de forma a retardar o lançamento na rede de drenagem.

§1º. Para áreas impermeabilizadas superiores a 500m² (quinhentos metros quadrados), a construção de reservatório de retardo destinado ao acúmulo das águas pluviais para posterior descarga na rede de drenagem é obrigatória.

§2º. A disponibilidade de áreas passíveis de impermeabilização dependerá da taxa de permeabilidade dos terrenos, conforme definida na legislação de uso e ocupação do solo urbano.

Art.233º Novas edificações públicas ou privadas, de qualquer categoria de uso, que apresentarem área de cobertura ou telhado igual ou superior a 2000m² (dois mil metros quadrados) e nas edificações residenciais multifamiliares com 50 (cinquenta) ou mais unidades, é obrigatória a existência de sistema de aproveitamento das águas pluviais para fins não potáveis.

Art.234º Em observância ao Código Civil e à Lei no 6.766/79, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

§1º. Os terrenos em declive somente poderão lançar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para os logradouros em que se situam.

§2º. Para o caso previsto no parágrafo anterior, as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

Art.235º Em caso de obra, o proprietário do terreno é responsável pelo controle das águas superficiais e efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos causados aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

Art.236º As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis eficientes de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia.

Art.237º Em observância ao **art. 575** do Código Civil e ao **art. 105** do Lei no. 24643/1934 – Código de Águas –, as edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote deverão adotar solução para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Parágrafo único. O escoamento das águas pluviais do terreno e das coberturas deverá ser realizado por intermédio de canalização embutida e conectada ao sistema público de drenagem ou dirigido para a sarjeta do logradouro através de condutores sob o passeio.

Art.238º É proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgotamento sanitário.

Art.239º No caso da realização de obras o proprietário do terreno é o responsável pelo controle das águas superficiais, efeitos eventuais de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

Subseção III

Das Instalações Especiais

Art.240º Edificações destinadas a abrigar usos e atividades submetidos à aprovação dos demais órgãos competentes interagentes com o licenciamento de obras deverão atender às exigências estabelecidas por estes e instruir o projeto devidamente, para posterior apresentação à Prefeitura, com vistas à obtenção da licença de obras.

§1º. As instalações especiais de segurança, como para raios, detectores de fumaça e portas corta-fogo; e de combate a incêndios, como escadas e rampas pressurizadas, hidrantes, sprinklers e mangueiras, entre outros, deverão atender as normas técnicas brasileiras e às exigências do Corpo de Bombeiros estadual.

§2º. Edificações destinadas a abrigar usos e atividades classificados como sujeitos à avaliação de impacto ambiental ou sob controle obrigatório da vigilância sanitária deverão submeter-se às exigências dos órgãos competentes.

§3º. Edificações que abriguem usos e atividades que impliquem a manipulação e o descarte de efluentes com substâncias e/ou produtos químicos contaminantes, tais como postos de abastecimento e lavagem de veículos, lavagem de roupa a seco, galvanoplastia, douração ou cromagem, e similares, deverão ser dotados de instalações para tratamento prévio dos efluentes antes do seu lançamento na rede pública de esgotos, quando cabível, ou para acondicionamento anterior à sua destinação final, sujeitando-se às exigências dos órgãos competentes em cada caso.

Art.241º Os equipamentos geradores de calor nas edificações destinadas a abrigar atividades industriais deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

- I. Distância mínima de 1m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;
- II. Distância mínima de 1m (um metro) das paredes.

Art.242º As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos deverão observar as exigências da legislação aplicável, além das seguintes disposições:

- I. As águas servidas serão conduzidas à caixa de retenção de óleo, antes de serem lançadas na rede geral de esgotos;
- II. Ser dotadas de ralos com grades em todo o alinhamento voltado para os passeios públicos;
- III. Os tanques de combustível deverão guardar afastamento mínimo de 4m (quatro metros) do alinhamento da via pública e demais instalações;
- IV. A edificação deverá ser projetada de modo que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originados dos serviços de lubrificação e lavagens.

Seção XI

Dos Locais de Estacionamento e Guarda de Veículos

Art.243º Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados, pelo menos, 5% (cinco por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual e para idosos, conforme as disposições a seguir apresentadas:

a) vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual – 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil

acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho, traçado e sinalização conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e no Lei que regulamenta esta lei;

b) vagas para idosos - 3% (três por cento) do total de vagas com acesso e percurso até a entrada principal ou elevador, dotado de condições de acessibilidade conforme NBR 9050.

Art.244º As áreas internas de estacionamento para veículos, cobertas ou não, terão acesso para a via pública e serão dotadas de vagas com o padrão mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5m (cinco metros) de comprimento, exceto vagas para pessoas com deficiência, áreas de estacionamento destinadas a outros tipos de veículos que não o de passeio e demais ressalvas desta lei.

§1º. Quando distribuídas paralelamente à pista de rolamento que lhes dá acesso, às vagas adotarão padrão mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 6,00m (seis metros) de comprimento.

§2º. A vaga para estacionamento e guarda de motocicletas terá as dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e 2m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 3m² (três metros quadrados).

§3º. A critério do órgão competente pelo licenciamento, o padrão mínimo das vagas poderá ser ampliado em casos específicos de determinado projeto da área de estacionamento, com vistas ao perfeito cumprimento de seus objetivos.

Art.245º A largura mínima da pista de rolamento que dá acesso às vagas será constante ao longo de toda a extensão, de acordo com o ângulo de interseção da vaga com esta, a saber:

- I. Ângulo a 30º (trinta graus) – largura mínima de 3m (três metros);
- II. Ângulo a 45º (quarenta e cinco graus) – largura mínima de 4m (quatro metros);
- III. Ângulo a 60º (sessenta graus) – largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- IV. Ângulo a 90º (noventa graus) – largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Art.246º A área dos afastamentos de uma unidade residencial isolada poderá ser destinada a estacionamento e guarda de veículos, vedados fechamentos laterais opacos ou laje, admitindo-se elementos vazados, pérgolas, toldos, entre outros materiais que assegurem as condições de iluminação e ventilação naturais.

Art.247º Ficam dispensadas da obrigação de áreas de estacionamento:

- I. As edificações residenciais unifamiliares com até 70m² (setenta metros quadrados) de área total;
- II. As edificações residências unifamiliares em fundo de lote no qual, diante destas, exista construção executada antes da vigência deste Código, desde que a passagem lateral resulte inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III. As edificações destinadas aos usos de produção, especial e misto até 100m² (cem metros quadrados) de área total;
- IV. As reformas ou retrofit de imóveis de valor histórico ou cultural.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, a critério do órgão competente, será admitida organização de vagas para estacionamento de veículos sem acesso direto à pista de rolamento ou através de outra vaga, até o máximo de metade do número de vagas total previsto para a edificação.

Art.248º Nas edificações de uso residencial unifamiliar, verificada a impossibilidade de reserva de área para estacionamento de veículos em função das condicionantes fisiográficas do terreno ou do logradouro adjacente que lhe dá acesso, poderá ocorrer dispensa da obrigatoriedade de previsão, a critério do órgão responsável pelo licenciamento das obras.

Art.249º As áreas, coletivas ou individuais cobertas, para estacionamento e guarda de veículos deverão conter:

- I. Paredes e pisos de material impermeável;
- II. Ventilação permanente através de vãos com 1/20 (um vinte avos) da área de piso do estacionamento, podendo ser reduzido em 50% (cinquenta por cento) , caso a ventilação se faça por meio de ventilação cruzada;
- III. No caso da utilização de prisma de ventilação, o mesmo deverá ser exclusivo e com dimensionamento mínimo de 1/20 (um vinte avos) da altura dos pavimentos por ele atendidos, não podendo ser inferior a 1m (um metro);
- IV. Pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em qualquer ponto.

Parágrafo único. As áreas de estacionamento descobertas e localizadas no nível do solo deverão ser executadas com piso do tipo drenante.

Art.250º As rampas destinadas ao acesso de veículos aos pavimentos deverão conter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) , quando retas, e, quando em curva, largura mínima de 3m (três metros) , com raio médio de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado deverão manter distância mínima de 2m (dois metros) do alinhamento ou elemento de fechamento do lote para seu início, com inclinação máxima de 30% (trinta por cento).

Art.251º A proporção de vagas a serem previstas em razão da categoria de uso e porte das edificações constam da tabela apresentada na Lei de uso e ocupação do Solo.

I - o número de vagas para estacionamento deverá atender o Anexo 5 desta lei

II - Fica estabelecido que, nos empreendimentos localizados no setor central, o número mínimo de vagas de estacionamento exigido pelas regulamentações municipais poderá ser reduzido em até 50%, desde que sejam implementadas medidas concretas de estímulo à mobilidade sustentável, como a promoção do uso de transporte público, a criação de infraestrutura para bicicletas e a adoção de programas de compartilhamento de veículos elétricos.

Parágrafo Único: A redução das vagas de estacionamento mencionada neste artigo dependerá de aprovação prévia da autoridade municipal competente, que avaliará a viabilidade das medidas propostas pelo empreendimento para mitigar potenciais impactos no fluxo viário e garantir a mobilidade eficiente na região central.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES

Seção I

Das Edificações Multifamiliares

Art.252º É facultada a organização interna da unidade residencial em compartimentos integrados, exceto ambientes nos quais as exigências de salubridade, segurança ou conforto ambiental dos usuários determinem o isolamento e o controle do acesso.

Art.253º As edificações multifamiliares verticais com 4 (quatro) ou mais pavimentos de qualquer natureza deverão dispor de:

- I. Hall de entrada com previsão para instalação de serviço de portaria;
- II. Circulações de uso coletivo com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- III. Sanitário e vestiário para pessoal em serviço;
- IV. Compartimento para depósito de lixo com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- V. Depósito de material de limpeza dotado com tanque de lavagem;
- VI. Local exclusivo para recreação dos moradores em parte ou totalmente coberto e com condições adequadas de segurança e salubridade, atendendo às seguintes disposições:
 - a) área contínua, não compartimentada e calculada na proporção de 1m² (um metro quadrado) por compartimento habitável do prédio, garantindo-se o mínimo de 30m² (trinta metros quadrados);
 - b) possibilidade de inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso;
 - c) manutenção de elemento separador da circulação e do estacionamento de veículos com, no mínimo, 1m (um metro) de altura em todo o perímetro da área e interligada ao hall dos elevadores e escada, não podendo ser aberta para esta o acesso ou vão de ventilação do depósito de lixo.
- VII. Dispositivos exigidos pelo Código de Segurança contra Incêndio e Pânico;
- VIII. Instalações exigidas pelos prestadores de serviços públicos.

Art.254º As unidades habitacionais dos hotéis-residência conterão, no mínimo, 2 (dois) compartimentos de permanência prolongada, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha, com área total igual ou maior que 40m² (quarenta metros quadrados).

Art.255º Edificações multifamiliares destinadas a hotéis-residência, além das demais exigências aplicáveis, atenderão às seguintes disposições:

- I. Recepção para serviços de portaria e comunicações;
- II. Compartimento para serviços de administração;
- III. Compartimento para serviços de lavanderia e rouparia;
- IV. Compartimento para guarda de material e utensílios de limpeza;
- V. Compartimento para prestação de serviços de alimentação;
- VI. Compartimento para guarda de bagagem;

- VII. Sanitários e vestiários para pessoal em serviço separados por gênero;
- VIII. Dispositivos exigidos pelo Código de Segurança contra Incêndio e Pânico;
- IX. Instalações exigidas pelos prestadores de serviços públicos.

Parágrafo único. As edificações destinadas a hotéis-residência poderão conter um pavimento de uso comum, destinado às atividades de recreação, alimentação e outros serviços próprios de hotelaria.

Art.256º Os grupamentos de edificações, destinados ao uso residencial multifamiliar, seguirão os parâmetros fixados nesta lei para a mesma categoria de uso, pela legislação de uso e ocupação do solo urbano e, sempre que couber, de parcelamento do solo urbano.

Parágrafo único. Os grupamentos de edificações projetados para terrenos com área maior que 1000m² (.mil metros quadrados) submetem-se às condições estabelecidas para loteamentos, conforme a legislação de parcelamento do solo urbano.

Art.257º Os parâmetros urbanísticos e edílios dos componentes que conformam o grupamento atenderão às exigências deste Código, no que couber, e demais requerimentos previstos na Lei que o regulamenta.

Seção II

Das Edificações de Comércio e Serviços

Art.258º As edificações destinadas ao consumo de gêneros alimentícios deverão dispor de instalações sanitárias separadas por gênero para uso do público.

§1º. Estão isentas desta obrigação as edificações com até 30m² (trinta metros quadrados) de área construída, devendo possuir local adequado à lavagem de mãos para uso do público.

§2º. Nas edificações com mais de 30m² (trinta metros quadrados) até 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, admite-se 1 (uma) instalação sanitária para o uso do público.

Art.259º Os compartimentos das edificações em que houver fabricação, manipulação, preparo ou depósito de alimentos deverão ser dotados de:

- I. Piso revestido de material resistente, lavável, impermeável e de fácil limpeza;
- II. Paredes revestidas de material resistente, liso, lavável, impermeável e de fácil limpeza;
- III. Telas nas janelas e proteção contra roedores nas portas.

Art.260º As edificações destinadas às atividades comerciais com mais de 50m² (cinquenta metros quadrados) deverão dispor de instalações sanitárias para uso dos funcionários.

Parágrafo único. Toda a edificação ou unidade comercial em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme ou similar será dotada de local apropriado para vestiário com armários individuais, observada a separação por gênero para uso dos funcionários.

Art.261º Os estabelecimentos de hospedagem, além das demais disposições legais aplicáveis, deverão dispor ainda das seguintes condições:

- I. Banheiros, privativos ou coletivos, para os hóspedes, estes últimos separados por gênero;
- II. Banheiros e vestiários para os empregados, separados por gênero;
- III. 5% (cinco por cento) ou mais do total de dormitórios com banheiro, ambos dotados de condições de acessibilidade para uso da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida e localizados em rotas acessíveis, salvo maior exigência legal;
- IV. Acessos à edificação e às unidades de hospedagem e demais compartimentos de uso do público dotados de acessibilidade segundo a NBR 9050.

Parágrafo único. Os estabelecimentos de hospedagem deverão atender às mesmas exigências das habitações multifamiliares quanto às circulações verticais e horizontais, elevadores, instalações sanitárias para funcionários, compartimentos de limpeza e depósito de lixo.

Art.262º As oficinas de veículos, além das demais disposições aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

- I. Pisos impermeáveis;
- II. Sanitários e vestiários para os funcionários;
- III. Sanitários para usuários separados por gênero;
- IV. Muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura de 2,00m (dois metros);
- V. Proteção contra interferências dos processos de trabalho adotados no estabelecimento para a segurança, o conforto e a qualidade ambiental na vizinhança e nos logradouros públicos adjacentes;
- VI. Despejos coletados por caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário ou outro destino, de acordo com o órgão municipal competente.

Art.263º Os postos de combustíveis, além das demais disposições aplicáveis da legislação ambiental, deverão atender às especificações estabelecidas em legislação municipal existente.

Art.264º As edificações destinadas aos depósitos de explosivos e munições obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério da Defesa e do Corpo de Bombeiros e as edificações destinadas ao armazenamento de inflamáveis, inclusive GLP, aquelas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros e pelos órgãos estadual e municipal competentes.

Art.265º As diretrizes e regulamentações para as operações de carga e descarga de produtos em estabelecimentos comerciais serão definidas a partir de estudos realizados no plano de mobilidade (Planmob)

Seção III

Das Edificações de Uso Misto

Art. 266º As edificações de uso misto atenderão às disposições legais pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem a segurança, a acessibilidade, a salubridade e o conforto ambiental do conjunto.

Art.267º As edificações de uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços deverão ser projetadas de modo a não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos residentes, bem como prever acessos independentes.

Seção IV

Das Edificações Industriais

Art.268º A construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial somente será admitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal, conforme a legislação ambiental e o regulamento.

Art.269º As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências do Ministério do Trabalho e Previdência Social e do órgão ambiental e vigilância sanitária estadual, devendo os compartimentos ser dimensionados em função das atividades que lhes serão destinadas.

Art.270º As edificações destinadas às atividades industriais deverão dispor de instalações sanitárias separadas por gênero para uso dos funcionários.

Parágrafo único. Toda edificação ou unidade industrial em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme ou similar será dotada de local apropriado para vestiário com armários individuais, observada a separação por gênero para uso dos funcionários.

Art.271º As edificações para uso industrial, sempre que couber, deverão atender às seguintes exigências:

- I. Pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- II. Fontes de calor, ou dispositivos onde se concentram, convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos de 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;
- III. Depósitos de combustíveis em locais adequadamente preparados;
- IV. Locais de trabalho com iluminação natural, de forma a atender condições adequadas de iluminância e eficiência energética, sendo admitidos lanternim, sheed e outros mecanismos de iluminação zenital, desde que não contribuam para o aumento da carga térmica no interior da edificação.
- V. Escadas e entrespos executados com material incombustível.

Seção V

Das Edificações Especiais

Art.272º As edificações destinadas às atividades de saúde, conforme definido na legislação sanitária vigente, obedecerão às disposições estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais que tratam da matéria.

Art.273º As creches e edificações para o ensino pré-escolar deverão apresentar arquitetura e condições técnico-construtivas compatíveis com o grupo etário que compõe a sua clientela.

Art.274º As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer, no que couber, às condições fixadas pelas Secretarias de Educação Municipal e Estadual e pelo Ministério da Educação.

Art.275º As edificações especiais atenderão às exigências deste Código, no que couber, e demais requerimentos previstos na Lei que o regulamenta.

Seção VI

Das Edificações Públicas

Art.276º Sem prejuízo das exigências estabelecidas no Capítulo VII deste Código, toda edificação destinada à prestação de serviços sob a responsabilidade do Poder Público municipal deverá ser construída, adaptada ou reformada de modo a:

- I. Atender às exigências da legislação federal de acessibilidade e adotar os padrões previstos nas normas técnicas brasileiras aplicáveis;
- II. Contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade e conforto ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;
- III. Racionalizar o uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, bem como adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;
- IV. Promover a eficiência energética das edificações e dos equipamentos.

Seção VII

Dos Locais de Aglomeração e Reuniões

Art.277º Considera-se local de aglomeração e reunião igrejas, templos, estádios, auditórios, ginásios esportivos, salões de exposição, salões de convenção, cinemas, teatros, parques de diversões, circos, entre outros.

Art.278º Sem prejuízo das condições de acessibilidade previstas neste Código e na legislação pertinente, qualquer compartimento projetado para local de reunião e afluência de público terá sua lotação máxima calculada na proporção de 1 (uma) pessoa para cada 0,70m² (setenta centímetros quadrados), nas áreas destinadas a pessoas sentadas, e 1 (uma) pessoa para cada 0,50m² (cinquenta centímetros quadrados), nas áreas destinadas a pessoas em pé.

Art.279º As portas de acesso dos compartimentos projetados para local de reunião e afluência de público deverão atender às seguintes disposições:

- I. Saídas de emergência com comunicação para o logradouro público dimensionadas segundo normas estaduais específicas de segurança e prevenção contra incêndio e pânico;
- II. As folhas das portas para saída de emergência não poderão abrir diretamente sobre o passeio ou logradouro público.

Art.280º Os corredores de acesso dos compartimentos projetados como local de reunião e afluência de público, além das disposições do artigo anterior, deverão atender às seguintes determinações:

- I. Largura constante mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os compartimentos com até 500m² (quinhentos metros quadrados);
- II. Acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura do corredor, por metro quadrado excedente a 500m² (quinhentos metros quadrados);
- III. Distância máxima de 30m (trinta metros) das saídas de emergência.

Art.281º As escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para um grande fluxo de pessoas, além das exigências constantes deste Código, deverão contar com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) , para a lotação de até 200 (duzentas) pessoas, sendo obrigatório acréscimo de 1m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração excedente.

Art.282º Instalações do tipo circo, parque de diversões e outras de caráter temporário de afluência de público em geral, além de outras disposições da legislação, deverão atender às seguintes exigências:

- I. Implantação no terreno de modo a garantir afastamento mínimo de 10m (dez metros) do alinhamento com o logradouro público, das divisas com terrenos vizinhos e de qualquer edificação;
- II. Terreno isolado por muro, gradil ou cerca metálica;
- III. Acessos independentes para entrada e saída do público, em condições de segurança para escape, segundo dimensionamento do Corpo de Bombeiros estadual;
- IV. Instalações sanitárias independentes, separadas por gênero, com solução adequada de destino final dos dejetos, para utilização pelo público e pelo pessoal de serviço;
- V. Iluminação de emergência;
- VI. Local adequado para coleta e acondicionamento do lixo.

Seção VIII

Dos Edifícios-Garagem

Art.283º Os edifícios-garagem, além das demais disposições desta lei, deverão atender às seguintes exigências:

- I. Os serviços de controle e recepção devem estar localizados no interior da edificação, bem como a reserva de área destinada à acumulação de veículos correspondente a 5% (cinco por cento) , no mínimo, da área total reservada às vagas de estacionamento;
- II. A entrada e a saída de veículos deverão conter vãos com largura mínima de 3m (três metros) cada um, tolerando-se a existência de um único vão com largura mínima de 6m (seis metros);
- III. Quando providos de rampas ou elevadores simples para veículos, em que haja circulação interna destes, as pistas de rolamento terão largura mínima de 3m (três metros) e todos os pavimentos deverão possuir vão de ventilação e iluminação aberto para o exterior na proporção mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso;
- IV. Edifícios-garagem com cinco ou mais pavimentos, quando providos apenas por rampas, devem instalar pelo menos um elevador para transporte de pessoas com capacidade mínima para cinco passageiros;
- V. Dispor de salas de administração, espera e instalações sanitárias para usuários e empregados independentes;
- VI. O local de saída de veículos para o logradouro público deverá ser dotado de mecanismo redutor de velocidade, além de sinalizado e sonorizado, de forma a garantir a segurança dos pedestres que transitam pelo passeio;
- VII. Nos projetos deverão constar obrigatoriamente as indicações gráficas da localização de cada vaga de veículo e dos esquemas de circulação, não sendo permitido considerar, para efeito de cálculo das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulações;
- VIII. Os planos inclinados das rampas devem distar, no mínimo, 3m (três metros) do alinhamento da edificação reservado à entrada e saída de veículos limítrofe ao passeio.

Seção IX

Dos Postos de Combustíveis

Art.284º Os postos de combustíveis deverão seguir as disposições aplicáveis previstas em legislação municipal existente e na NBR 5419.

Seção X

Das Edículas e Guaritas

Art.285º Admite-se a construção de edícula destinada ao abrigo de atividades complementares e de apoio à edificação principal, desde que:

- I. Observados os afastamentos, os recuos e a taxa de ocupação previstos em legislação;
- II. A altura máxima não ultrapasse 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), incluindo eventuais elementos sobre a cobertura;
- III. A soma das áreas e projeções que a compõem não ultrapasse o equivalente a 20% (vinte por cento) da área de projeção da edificação principal.

Art.286º Admite-se a construção de guarita destinada à cabine de segurança, sendo dispensada do cálculo da área total edificada e da taxa de ocupação, desde que com área máxima coberta até 5m² (cinco metros quadrados).

§1º. A cabine poderá situar-se sobre área de afastamento.

§2º. Estendem-se as isenções descritas no caput deste artigo aos depósitos de lixo e gás e aos compartimentos destinados a abrigar os medidores prediais das concessionárias de serviços públicos dimensionados segundo as normas pertinentes a cada uma delas.

Seção XI

Das Churrasqueiras e Chaminés

Art.287º Churrasqueiras e similares de uso domiciliar devem ser confeccionados em material incombustível, com chaminé de exaustão posicionada na altura mínima igual a 1m (um metro) acima da cumeeira do telhado;

Parágrafo único. As churrasqueiras devem ser instaladas e isoladas de modo a não transferir calor ao imóvel vizinho.

Art.288º As chaminés de qualquer tipo, para uso comercial, de serviço ou industrial, deverão conter altura suficiente para garantir a boa dispersão dos gases, conforme a legislação aplicável e as normas técnicas específicas.

Parágrafo único. O órgão competente, quando julgar necessário, poderá determinar a modificação das chaminés existentes, ou o emprego de sistemas de controle de poluição atmosférica.

Seção XII

Das Construções em Madeira e Edificações com Cobertura em Fibras Naturais

Art.289º Construções em madeira devem atender às especificações da NBR 7190 - Projetos de Estruturas de Madeira.

Parágrafo único. É proibida a utilização de construções em madeira para uso de atividades industriais e qualquer outra atividade produtiva ou comercial que implique guarda ou manipulação de produtos e substâncias inflamáveis.

Art.290º As construções executadas integralmente de madeira ou suas partes, além de submeterem-se às demais disposições deste Código, atenderão aos seguintes requisitos específicos:

- I. Partes de madeira afastadas do solo e dotadas de embasamento, ou outro tipo de sustentação, impermeável à umidade;
- II. Instalações elétricas executadas segundo as especificações da NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- III. Partes destinadas às áreas molhadas ou de cocção, como banheiros, áreas de serviço e cozinhas, dotadas de tratamento ou revestimento que impeça a retenção de umidade e a propagação de chamas;
- IV. Churrasqueiras, fogões a lenha e lareiras construídos em alvenaria, com local de queima forrado em material refratário e altura mínima das chaminés de exaustão igual a 1m (um metro) acima da cumeeira do telhado;
- V. Afastamento de qualquer ponto das divisas do lote com, no mínimo, 3m (três metros);
- VI. Afastamento entre construções de madeira no mesmo lote com, no mínimo, 4m (quatro metros);
- VII. Gabarito até 2 (dois) pavimentos ou 8m (oito metros) de altura, admitindo-se mezanino e utilização de sótão.

§1º. Construções de madeira com mais de 2 (dois) pavimentos ou 8m (oito metros) de altura, destinadas ao uso residencial unifamiliar e, em qualquer caso, para uso multifamiliar, institucional, comercial ou de serviços, condicionam-se a parecer favorável de viabilidade do Corpo de Bombeiros para a aprovação de projeto e licenciamento pelo órgão municipal competente.

§2º. As disposições desta Seção aplicam-se às construções de madeira no meio rural sempre que couber.

Art.291º É proibida a construção de edificação com cobertura de fibras naturais a menos de 100m (cem metros) de distância de postos de abastecimento de combustível, depósitos de substâncias inflamáveis de qualquer tipo e de fabricação ou revenda de fogos de artifício.

Art.292º Construções com cobertura de fibra natural (sapé, piaçava e similares) atenderão às seguintes exigências específicas:

- I. As instalações elétricas, além de atenderem a NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão, quando executadas com fiações não embutidas, em alvenaria ou em concreto, devem ser totalmente isoladas por eletrodutos metálicos;

- II. Estarem afastadas no mínimo 5m (cinco metros) de eventuais fontes de calor, que devem ser devidamente isoladas;
- III. Depósitos de gás GLP e similares devem ser mantidos fora da projeção de cobertura da construção, com afastamento mínimo de 3m (três metros) de seu perímetro, observada a NBR 13523;
- IV. Se existentes sob a cobertura de fibra natural, fogões, fornos, churrasqueiras e similares devem prever sua localização em compartimento com piso, parede e cobertura incombustíveis;
- V. As saídas para exaustão de chaminés, coifas e congêneres devem estar localizadas, no mínimo, a 2m (dois metros) de distância de qualquer ponto da cobertura e em nenhuma hipótese diretamente acima desta;
- VI. O projeto, após análise do Corpo de Bombeiros, deve conter todas as indicações para provimento das exigências de prevenção e combate a incêndio e pânico.

Parágrafo único. Sem prejuízo das demais disposições deste Código, construções executadas em qualquer material, sejam principais, sejam complementares, que utilizem como cobertura fibras naturais, como sapé, piaçava e similares, só serão admitidas após emissão de parecer favorável de viabilidade do Corpo de Bombeiros para a aprovação de projeto e licenciamento pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO X DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

Seção I Das Disposições Gerais

Art.293º Constitui infração, para os efeitos desta Lei e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, toda ação ou omissão da legislação vigente. O Poder Público Municipal, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução das obras, desde a implantação do canteiro de obras até sua conclusão, verificando a observância ao projeto aprovado e o atendimento à legislação pertinente.

Parágrafo único. Constatada a inexistência de placa na obra, o responsável técnico será notificado a providenciar a colocação da mesma no prazo de 15 (quinze) dias corridos, sob pena de aplicação de multa e reaplicação a cada 30 (trinta) dias enquanto não for atendida a Notificação.

Art.294º Constituem infrações aos dispositivos desta lei para o uso e ocupação do solo, sob pena de embargo da obra ou serviço e multa para o proprietário e, se for o caso, ao responsável técnico, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estadual e federal:

- I - ausência do respectivo Alvará;
- II- execução em desacordo com o projeto aprovado; III - ausência de responsável técnico;
- IV - não apresentação de Comunicação de Obra Emergencial e início imediato da mesma;
- V - infração a qualquer outro dispositivo desta lei.

§ 1º O proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, providenciar:

- I - protocolo do pedido de Alvará, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva licença;
- II - protocolo de pedido de alteração do projeto em caso de loteamento com execução em desacordo com o projeto aprovado;
- III - apresentação de responsável técnico;
- IV - correção da infração notificada.

§ 2º Decorrido o prazo, o proprietário e o responsável técnico, quando houver, serão multados a cada 15 (quinze) dias corridos, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

Art.295º O embargo previsto somente será suspenso na ocorrência de:

- I - apresentação do Alvará;
- II - apresentação de responsável técnico;
- III - conclusão de Obra Emergencial com apresentação de Relatório de Inspeção, assinado por profissional habilitado, atestando as condições de estabilidade e segurança da obra ou serviço;
- IV - eliminação das demais infrações que o motivaram.

§ 1º No caso de não eliminação da irregularidade ou de indeferimento do pedido de licença ou alteração de projeto, as multas previstas no artigo anterior voltarão a ser aplicadas enquanto não regularizada a situação, devendo a obra permanecer embargada até sua regularização.

Seção II **Das Infrações e Multas**

Art.296º As infrações classificam-se, para efeitos de multa, como leves, médias, graves e gravíssimas.

§ 1º É infração leve manter uso residencial nas unidades onde ele não é permitido.

§ 2º É infração média:

- I - uso ou atividade sem autorização por meio do instrumento urbanístico, quando aplicável;
- II - uso ou atividade não residencial incompatível com o disposto nesta Lei para a respectiva zonas;

§ 3º É infração grave:

- I - utilizar potencial construtivo acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico sem autorização por meio do instrumento urbanístico;
- II - descumprir os parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei.

§ 4º É infração gravíssima: apresentar documentos comprovadamente falsos.

Art.297º As multas são aplicadas com base nos valores de referência conforme anexo 4, desta Lei.

Art.298º As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Subseção II

Do Embargo

Art.299º Considera-se embargo a providência legal de autoridade pública, que susta o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução esteja em desacordo com as prescrições legais vigentes.

Art.300º Impõe-se o embargo imediato nos seguintes casos:

- I. Obra sem a devida licença;
- II. Descumprimento do projeto aprovado e outras condições impostas no processo de licenciamento, incluindo as diretrizes de alinhamento e nivelamento fornecidas pela Prefeitura;
- III. Situação de instabilidade e risco;
- IV. Inobservância das medidas de segurança no trabalho;
- V. Ausência das devidas medidas mitigadoras quanto a evitar transtornos ou perigo para o público;
- VI. Omissão no projeto de cursos d'água, nascentes, topografia acidentada ou arborização expressiva e elementos significativos do meio ambiente natural.

§1º. Imposto o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 05 (cinco) dias úteis e, só após o processo, será julgado pela autoridade competente para aplicação das sanções correspondentes.

§2º. As obras poderão prosseguir exclusivamente a fim de sanar as irregularidades pontuais que ocasionaram o embargo.

§3º. O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Seção III

Das Sanções Administrativas

Subseção III

Da Cassação da Licença

Art.301º A licença poderá ser cassada nos seguintes casos:

- I. Quando exercidas atividades prejudiciais à saúde, ao meio ambiente, à segurança e ao sossego públicos e não providenciadas correções nos prazos estabelecidos;
- II. Desde que esgotados os prazos de regularização de obras exercidas em desacordo com a licença;
- III. No descumprimento de medidas mitigadoras de impactos e danos causados pela obra ou de correção de irregularidades devidamente autuadas pelo Município;
- IV. Quando o responsável se recusar obstinadamente ao cumprimento das notificações e intimações expedidas pela Prefeitura, mesmo depois de aplicadas as sanções cabíveis.

Subseção IV

Da Interdição de Edificação ou Dependência

Art.302º Dará motivo a que se interdite edificação ou dependência à obra, integral ou parcialmente concluída, que incorrer nas seguintes situações:

- I. Ocupação da edificação ou parte desta sem o devido Habite-se;
- II. Dano causado à coletividade ou interesse público provocado pela falta de conservação das fachadas, marquises, corpos em balanço, entre outros elementos da edificação;
- III. Utilização da edificação para fim diverso ao declarado na licença;
- IV. Contaminação do solo que acarreta riscos à coletividade, com consequências à rede pública de coleta pluvial ou de esgotamento sanitário.

§1º. Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditar sua utilização, impondo auto de interdição.

§2º. O Município, através de órgão competente, poderá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

§3º. A interdição será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

Art.303º Haverá interdição quando se verificar que a obra põe em risco a segurança do público e dos operários ou quando não for cumprido o embargo.

Art.304º A edificação ficará sob o poder de polícia e proibida a sua ocupação permanente ou provisória, até que cessem os motivos da interdição.

Subseção V

Da Demolição

Art.305º A demolição de uma obra ocorrerá nas seguintes situações:

- I. Imediatamente quando constatada, mediante vistoria, instabilidade da construção com risco iminente para a coletividade;
- II. Após prazo fixado pelo Município, no caso de deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade;
- III. Esgotados os recursos do processo de anulação, cassação ou revogação da licença para construção;
- IV. Esgotadas as medidas para regularização de obra que não atenda às exigências deste Código;
- V. Caso se constate fora do alinhamento predial ou ocupando áreas públicas;
- VI. Obras executadas fora da conformidade do projeto aprovado ou desacordo com a legislação vigente;

Parágrafo único. Publicado o ato de cassação de licença, bem como expirado o prazo de vigência da autorização, o agente fiscalizador instruirá os procedimentos para demolição da obra.

Art.306º Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta Subseção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

Parágrafo único. Sem prejuízo das multas aplicáveis, o órgão fiscalizador poderá, a fim de dar cumprimento à ação prevista neste artigo, requisitar o concurso de força policial.

Art.307º Toda obra não licenciada, em terrenos de domínio da União, do Estado ou do Município de Irecê será sumariamente demolida, cabendo ao infrator as despesas dela decorrentes, com o acréscimo de 30% (trinta por cento) do valor total como taxa de administração.

Art.308º O ato de desfazimento, demolição ou remoção não isenta o infrator de outras penalidades previstas na legislação vigente.

Seção IV

Da Defesa e do Recurso

Art.309º A defesa contra o Auto de Infração far-se-á por petição à autoridade responsável pelo controle urbanístico do Município, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis da data de recebimento da via do respectivo documento, na qual o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§1º. A defesa será feita por petição, que mencionará:

- I. A qualificação do interessado e o endereço para a notificação;
- II. A descrição das atividades exercidas;
- III. Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- IV. As diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, justificando as suas razões;
- V. O objetivo visado, com referência ao auto de infração, conforme o caso, que questiona.

§2º. A impugnação terá efeito suspensivo da sanção e instaurará a fase contraditória do procedimento, sem suspender medida preventiva eventualmente aplicada.

§3º. A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§4º. Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico às instâncias cabíveis.

§5º. Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará despacho no prazo máximo de 10 (dez) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

Art.310º Uma vez decorrido o prazo para a apresentação da defesa, o processo será imediatamente encaminhado à autoridade encarregada de julgar.

Art.311º O autuado será notificado da decisão da primeira instância:

- I. Por via postal registrada, com aviso de recebimento a ser datado, firmado e devolvido pelo destinatário ou pessoa de seu domicílio;
- II. Por publicação no veículo oficial de comunicação, na sua íntegra ou de forma resumida, presumindo-se notificado 5 (cinco) dias depois da publicação;
- III. Pessoalmente ou por seu procurador, mediante notificação.

Art.312º Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência da decisão de primeira instância.

§1º. O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos a ser anexada ao processo administrativo próprio, que deverá conter, ainda, a qualificação e o endereço do peticionário.

§2º. É vedado, em uma só petição, interpor recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo recorrente, salvo quando as decisões forem proferidas em um único processo.

§3º. A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa.

Art.313º A decisão administrativa de segunda instância é irrecorrível em sede administrativa.

Art.314º Quando mantida a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

- I. Obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição das multas não pagas em dívida ativa com a subsequente cobrança judicial;
- II. Manterá a interdição do estabelecimento ou suspensão de atividade até a correção da irregularidade constatada;
- III. Manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

Art. 315º. Quando entendida insubsistente a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

- I. Autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, no prazo de 10 (dez) dias após requerê-la;
- II. Levantará a interdição da obra;
- III. Revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 316º Cumprido o prazo legal determinado para entrada em vigência desta lei, o Poder Executivo expedirá imediatamente os atos administrativos que se fizerem necessários à observância das disposições deste Código.

Art.317º A Administração Municipal dará publicidade a este Código por intermédio dos meios ao seu alcance e manterá exemplares impressos para consulta dos interessados.

§1º Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujos requerimentos tenham sido protocolados até a data de publicação desta lei.

Art.318º Fica instituída a Comissão de Fiscalização e Licenciamento de Obras e Posturas (CFLO) que será composta por servidores públicos membros do Núcleo Gestor de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor - NGPPD previsto na Lei do Plano Diretor, devendo ser observada a seguinte composição:

I - 1 (um) arquiteto e urbanista;

II - 1 (um) engenheiro civil;

III - 1 (um) profissional da área de segurança do trabalho;

IV - 1 (um) advogado;

V - 1 (um) fiscal de obras e postura.

Art.319º Esta lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

Art.320º Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a lei de nº 157 de 09 de novembro de 1974

Município de Irecê

Em de de

Elmo Vaz

Prefeito(a) Municipal

Anexo 01 Glossário

Acessibilidade

Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Afastamento

Distância mínima e obrigatória a manter entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações:

- a) a partir da testada do lote – afastamento frontal;
- b) a partir das divisas laterais do lote - afastamento lateral; e
- c) a partir da divisa de fundos do lote - afastamento de fundos.

Alinhamento

Linha separadora que determina o limite físico e legal entre a propriedade particular e o logradouro público.

Altimetria

Estudo de topografia com métodos e procedimentos para a representação do relevo. Determina as distâncias verticais entre pontos do terreno, conformando suas curvas de nível e sua cota em relação ao nível do mar, através de instrumentos de precisão utilizados para medições topográficas.

Alvenaria

Tipo de processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, entre outros materiais, rejuntadas ou não com argamassa na edificação de imóvel.

Antecâmara

Pequeno compartimento, não habitável, com ou sem ventilação e iluminação naturais que antecede outro maior. Para os efeitos desta definição compartimento não habitável significa ambiente no qual a presença humana não é permanente ou constante.

Arrimo

Ver muro de arrimo.

Auto de interdição

Ato administrativo através do qual o agente da fiscalização municipal comunica oficialmente ao proprietário ou responsável do imóvel ou obra, acabado ou não, o impedimento ao seu acesso ou sua imediata evacuação, ou paralisação de obras, para salvaguardar a vida e o patrimônio seus e de terceiros.

Azeramento

Condição de demolição ou desmontagem total de construção ou equipamento.

Barreiras

Qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação, classificadas em:

- a) barreiras urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;
- b) barreiras nas edificações: as existentes no entorno imediato e interior das edificações de uso público e coletivo e no entorno e nas áreas internas de uso comum nas edificações de uso privado multifamiliar;
- c) barreiras nos transportes: as existentes nos serviços de transportes; e

d) barreiras nas comunicações e informações: qualquer entrave ou obstáculo que dificulte ou impossibilite a expressão ou o recebimento de mensagens por intermédio dos dispositivos, meios ou sistemas de comunicação, sejam ou não de massa, bem como aqueles que dificultem ou impossibilitem o acesso à informação.

Carga térmica

Quantidade de calor absorvido, retido ou dissipado no interior de uma edificação.

Casas geminadas

Unidades habitacionais autônomas, porém, divididas por, pelo menos, uma parede em comum.

Cobertura

Unidade residencial situada no último pavimento de uma edificação composta, em tese, de parte coberta e parte descoberta, esta última também denominada de terraço descoberto.

Sob o aspecto construtivo, é o elemento de coroamento da edificação destinado a protegê-la das intempéries, geralmente compostos por sistema de vigamento e telhas, ou seja, o telhado. Pode ainda ser a última laje da edificação, geralmente impermeabilizada.

Código Civil

Diploma legal que agrupa e sistematiza as normas jurídicas esparsas do direito consuetudinário (costumes) e do direito escrito, editadas para regular direitos e obrigações de ordem privada concernentes às pessoas, aos bens e às suas relações.

Código de Águas

Cerne da legislação brasileira de recursos hídricos, dispõe sobre sua classificação e utilização, prevendo diversas modalidades de concessão para uso das águas públicas, conforme os diferentes níveis de governo.

Condomínio Urbanístico

Divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Consolidação das Leis de Trabalho

Conjunto de normas jurídicas que regem as relações entre empregados e empregadores, e os direitos resultantes da condição jurídica dos trabalhadores, complementada pela Constituição Federal e leis esparsas, como a lei que define o trabalho do estagiário, dentre outras.

Desmontagem

A desmontagem em um canteiro de obras refere-se ao processo de desmontar, desmontar ou remover estruturas, equipamentos ou componentes existentes dentro da área da obra. Pode envolver a desmontagem de estruturas temporárias, como andaimes, estruturas de suporte, tapumes, instalações provisórias, entre outros.

Demolição

A demolição em um canteiro de obras refere-se ao processo de destruição ou remoção deliberada de uma estrutura, seja ela um edifício, uma construção ou qualquer outra forma de elemento físico presente no local da obra. A demolição geralmente envolve o uso de equipamentos especializados, como escavadoras, retroescavadeiras, britadeiras, entre outros, para derrubar as estruturas de forma controlada.

Desenho universal

Concepção de espaços, artefatos e produtos que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável, constituindo-se nos elementos ou soluções que compõem a acessibilidade.

Duto de ventilação

Dispositivo vertical ou horizontal no interior da edificação, devidamente dimensionado para permitir a perfeita ventilação de compartimentos não habitáveis.

Edifício-garagem

Edificação destinada a estacionamento de veículos, podendo estar associada ou não a outras edificações de uso comercial, e mesmo fazer parte delas, guardados os acessos independentes.

Embargo

Ato administrativo que determina a paralisação imediata de uma obra até a sua regularização assim definida pelo órgão que a embargou.

Escada enclausurada

Escada de segurança à prova de fogo e fumaça projetada segundo normas que garantam o escape de emergência em caso de incêndio ou outra ocorrência semelhante.

Esquadrias

Peças de materiais diversos que fazem o fecho dos vãos de circulação, ventilação e iluminação, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões e seus complementos.

Fachada

Parte do edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto dentro do lote.

Filtro anaeróbio

Dispositivo para o tratamento de águas servidas com a função de desenvolver colônias de agentes biológicos ativos que digerem a carga orgânica dos efluentes vinda das fossas sépticas, em condições anaeróbicas.

Fossa séptica

Tanque de concreto ou de alvenaria revestida no qual o esgoto se deposita para posterior processo de mineralização de seus componentes.

Fundação

Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, cuja função é distribuir pelo solo o peso da edificação.

Galeria comercial

Conjunto de lojas, localizadas em um mesmo edifício, cujo acesso se faz mediante circulação comum, interna ou não, dimensionada segundo critérios de segurança e acessibilidade dos usuários.

"Grau"

Linha imaginária que define o traçado de uma via e suas cotas em relação ao nível do mar de modo a permitir o escoamento das águas superficiais e águas servidas de forma adequada.

Grupamento de edificações

Conjunto de 3 ou mais edificações em um mesmo empreendimento em que é necessária elaboração de plano urbanístico interno.

Habite-se

Licença municipal de caráter urbanístico que certifica a conclusão da obra e libera o uso da edificação conforme o projeto aprovado e as condições de habitabilidade, acessibilidade e parâmetros urbanísticos exigidos na licença de obras.

Infração

Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, em que há imposição de pena.

Interdição

Impedimento, por ato de autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

Logradouro público

Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo etc., mantidos pelo Poder Público e de uso comum da população.

Lote

Parcela de terreno com, pelo menos, um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.

Materiais sustentáveis

Materiais sustentáveis são aqueles cujo ciclo de vida, desde a extração da matéria-prima, processo de elaboração, transporte, utilização, vida útil e possibilidades de reutilização e/ou reciclagem futuras, é menor emissor de CO₂, gerador de resíduos e consumidor de energia elétrica.

Meio-fio

Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro.

Mobiliário urbano

Conjunto de objetos existentes nas vias e nos espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos da urbanização ou da edificação, de forma que sua modificação ou traslado não provoque alterações substanciais nestes elementos, tais como semáforos, postes de sinalização e similares, telefones e cabines telefônicas, fontes públicas, lixeiras, toldos, marquises, quiosques e quaisquer outros de natureza análoga.

Parede do Arrimo

Muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1m (um metro).

Nivelamento

Determinação de cotas de altitude de linha traçada no terreno.

Passeio

Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

Patamar

Piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

Chão

Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

Pé-direito

Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso se houver.

Pessoa com mobilidade reduzida

Aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo. Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante, entre outros exemplos.

Petição

Exprime a formulação escrita de pedido, fundada no direito da pessoa, feita perante o juiz competente, autoridades administrativas ou perante o Poder Público.

Plano Diretor Participativo

Instrumento que compreende as normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento do Município, sob os aspectos físico, ambiental, social, econômico e institucional.

Porta corta-fogo

Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, dotada de marca de conformidade da ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.

Prisma de ventilação e iluminação

Área interna não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificações.

Rampa enclausurada

Rampa de segurança, à prova de fumaça, que permite o escape de emergência em caso de incêndio.

Sumidouro

Poço destinado a receber os despejos líquidos domiciliares, especialmente os extravasados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

Talude

Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Tapume

Vedação provisória usada durante a construção.

Testada

Linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

Via pública

O mesmo que logradouro público.

Anexo 02. Tabelas características mínimas dos compartimentos das edificações residenciais e comerciais.

Tabela 1 – Áreas mínimas em edificações residenciais

	Círculo inscrito diâmetro	Área mínima (m ²)	Iluminação Mínima	Ventilação Mínima	Pé direito mínimo	Revestimento Parede	Revestimento Piso
Salas	2,50	10,00	1/8	1/16	2,60	-	-
Quarto principal (pelo)	2,40	9,00	1/8	1/16	2,60	-	-

menos um na edificação							
Demais quartos	2,00	6,00	1/8	1/16	2,60	-	-
Copa	1,50	4,00	1/8	1/16	2,60	-	-
Cozinha	1,50	5,00s	1/8	1/16	2,60	Impermeabilização até 1,50m	Impermeabilização
Banheiro	1,20	2,50	1/8	1/16	2,30	Impermeabilização até 1,50m	Impermeabilização
Lavanderia	1,50	2,00	1/8	1/16	2,60	Impermeabilização até 1,50m	Impermeabilização
Depósito	1,00	1,50	-	1/16	2,60	-	-
Vaga de Garagem	2,30	10,58	-	1/16	2,60	-	Impermeabilização
Corredor	0,90	-	1/8	-	2,60	-	
Sótão	-	-	-	1/16	2,00	-	
Porão	-	-	-	1/16	2,00	-	
Escada	0,80	-	-	-	H min =2,10	-	
WC/serviço	1,20	1,44	1/8	1/16	2,30	Impermeabilização até 1,50m	Impermeabilização

Observações:

Para residências unifamiliares:

Copa: tolerada iluminação zenital, concorrendo com 50% no máximo da iluminação natural exigida;

Cozinha: tolerada iluminação zenital, concorrendo com 50% no máximo da iluminação natural exigida;

Banheiro:

- 1 - Toleradas iluminações e ventilação zenital;
- 2 - Toleradas a iluminação artificial e ventilação mecânica; e
- 3 - Não poderá comunicar-se diretamente com a cozinha ou ambientes para refeição.

Lavanderia: toleradas iluminações e ventilação zenital;

Depósito:

- 1 - Toleradas iluminações e ventilação zenital; e
- 2 - Toleradas chaminés de ventilação e dutos horizontais.

Para edifícios residenciais multifamiliares:

Banheiros:

- 1 - Tolerados dutos de ventilação com área mínima de 1,00m² (um metro quadrado) e dimensão mínima de 0,60m. (para edifícios); e

2 - Tolerados dutos de ventilação forçada com área mínima de 1,00m² (um metro quadrado) e dimensão mínima de 0,60m. (para edifícios).

*** Vagas de estacionamento:**

1. As vagas de estacionamento situadas longitudinalmente às paredes terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
2. As dimensões das vagas de estacionamento deverão ser consideradas como vão livre; Para os edifícios comerciais/serviço e multifamiliares, as vagas de estacionamento deverão atender a NBR 9050 da ABNT e ao Estatuto do Idoso/2003.

Quitinete:

Será admitido para habitação com 01 (um) quarto tipo Quitinete, Hotel Residência, Apart hotel, Flat, Pensionato e similares, sala com área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados) e cozinha com área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados), com dimensões mínimas, respectivamente, de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) e 1,20m (um vírgula vinte metros).

Tabela 2 – Edifícios Residenciais - áreas comuns de edificações multifamiliares

	Hall prédio	Hal Pavimento	Corredor Principal	Escadas	Rampas	Circulação de Veículos
Círculo inscrito diâmetro mínimo	2,20	1,50	1,20	1,20	1,20	5,00
Área mínima	6,00	3,00	-	-	-	-
Ventilação Mínima	1/20	-	-	-	-	1/20
Pé direito Mínimo	2,60	2,60	2,60	2,10	2,10	2,40
Observações	1 e 2	2 e 4	5	4	6 e 7	3 e 10

Observações:

1. A área mínima de 6,00m² é exigida, quando houver um só elevador; quando houver mais de um elevador, a área deverá ser acrescida em 30% para cada elevador acrescido;
2. Quando não houver elevadores, admite-se círculo inscrito – diâmetro mínimo de 1,50m;
3. Tolerada a ventilação por meio de chaminés de ventilação e dutos horizontais;
4. Deverá haver ligação entre o hall e a caixa de escada;
5. Consideram-se corredores principais, os que dão acesso às diversas unidades dos edifícios de habitação coletiva;
6. O piso deverá ser antiderrapante, para as rampas com inclinação superior a 6%;

7. Todas as dimensões são expressas em metros;

8. Altura mínima livre na área de circulação de veículos será de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

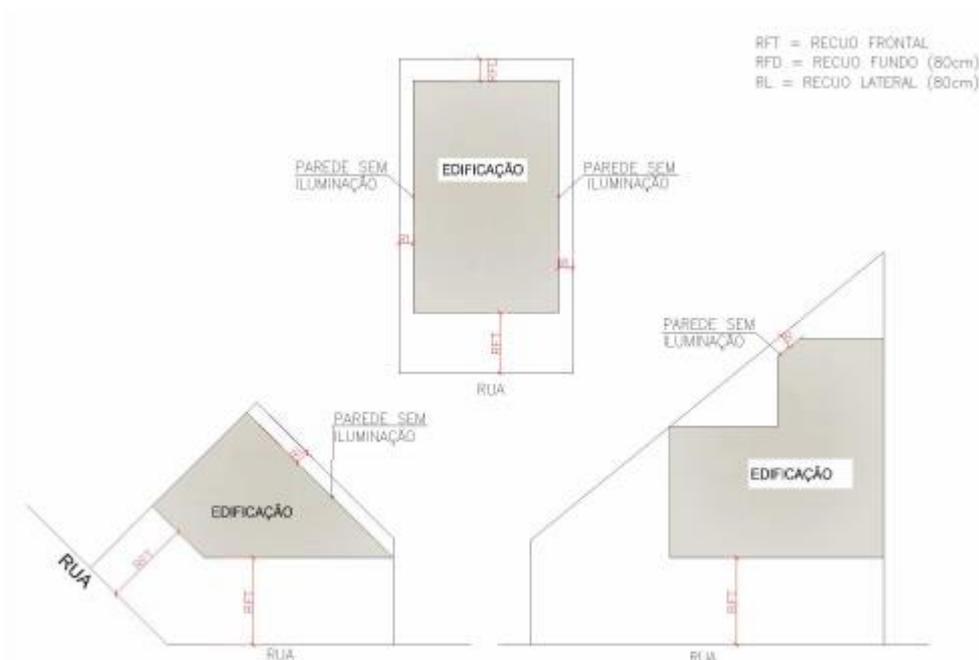
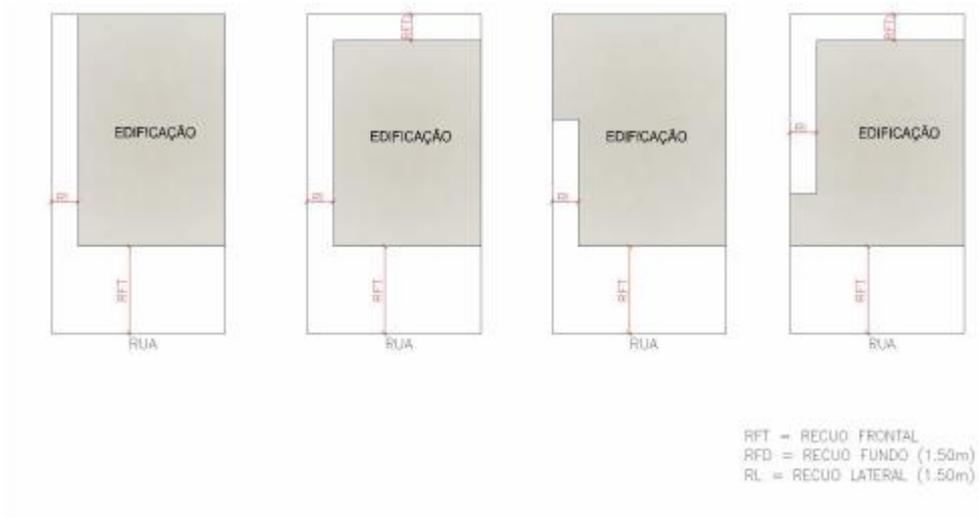
Tabela 3 – Edifícios Comércio/Serviço

	Círculo inscrito diâmetro mínimo	Área mínima (m ²)	Iluminação Mínima	Ventilação Mínima	Pé- direito mínimo	Revestimento Parede	Revestimento Piso
Hall do Prédio	3,00	12,00	-	-	2,50	-	-
Hall Pavimento	1,50	-	-	-	2,50	-	-
Corredor	1,20	-	-	-	2,50	-	Impermeabilização
Escadas comuns/ coletivas	1,20	-	-	-	H mínima =2,10	Impermeabilização até 1,50 m	Incombustível
Salas	2,40	6,00	1/8	1/16	2,60	-	-
Sanitários	1,00	1,50	-	1/16	2,20	Impermeabilização até 1,50 m	Impermeabilização
Copa	0,90	1,50	-	1/16	2,50	-	Impermeabilização
Lojas	3,00	-	1/8	1/16	3,50	-	-
Sobre Lojas	3,00	-	1/8	1/16	2,00	-	-
Galpão Industrial	-	-	-	-	4,00	-	-

Observações:

* Hall do Prédio: A área mínima de 12,00m² é exigida, quando houver um só elevador, quando houver mais de um elevador, a área deverá ser aumentada de 30% por elevador excedente.

Imagem e quadros de referências



Anexo III – Requerimentos e Regulamento para apresentação dos Projetos, Plano Urbanístico Preliminar, Plano Urbanístico Definitivo

Este Regulamento visa instruir não somente os profissionais que trabalham na área de licenciamento, mas também os requerentes sobre os procedimentos administrativos necessários ao licenciamento da construção no âmbito municipal. É dirigido a todos aqueles que buscam licenciar seus empreendimentos, suas obras, e ao público em geral.

A aprovação de Plano Urbanístico Preliminar e Plano Urbanístico Definitivo cabe à CAPS: Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo

A aprovação e o licenciamento da construção trata dos procedimentos através dos quais a Prefeitura Municipal de Irecê por meio da Comissão de Fiscalização e Licenciamento de Obras e Posturas (CFLO):

- Dá diretrizes para a ocupação do(s) lote(s);
- Autoriza o início ou continuidade das obras de construção civil;
- Atesta a regularidade das edificações já construídas.

Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento

Através da Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento é possível verificar informações importantes para a obra, como a classificação viária, a zona de ocupação, os índices urbanísticos, recuos necessários, número de vagas, normas da via.

Essas informações constam na Lei de Uso e Ocupação do solo nº xxxx, 2023.

Documentos

Requerimento para solicitação de Consulta Prévia.

A Consulta para Ocupação, Construção, Regularidade de imóveis pode apresentar os seguintes resultados:

- INDEFERIDO – O empreendimento não pode ser instalado devido a inconformidades com a legislação urbanística e/ou ambiental e/ou legislações afins.
- DEFERIDO – Sim, o empreendimento pode ser instalado.
- A DEPENDER DE ANÁLISE E LICENCIAMENTO AMBIENTAL– Apresentação de projeto e a análise do processo pela SEINFRA e Sec. de Meio Ambiente e Desenvolvimento sustentável SEMADE.

O resultado da análise sendo DEFERIDO, você poderá dar continuidade com a abertura de procedimento para aprovação de projetos, plano urbanístico e posteriormente à solicitação de emissão do Alvará de Construção.

Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento para Parcelamento do Solo

Passo que antecede a apresentação do Plano Urbanístico Preliminar, no qual serão estabelecidas as diretrizes para a elaboração da Planta Geral de Loteamento, considerando:

O sistema de vias de circulação;

A localização e área dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas verdes e dos espaços livres de uso público;

As faixas dos terrenos, necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas não edificáveis, dentre outras exigências.

Documentos:

- Requerimento (formulário preenchido e assinado pelo proprietário ou responsável)
- Cópia da Escritura Pública do terreno com registro em cartório (cópias autenticadas);
- Cópia da Certidão de Inteiro Teor
- Cópia RG e CPF do proprietário ou do representante legal;
- Cópia da ART registrada no CREA/BA (original);
- Projeto Gráfico, georreferenciado no sistema UTM, Datum horizontal e vertical SIGAS-2000,

com identificação do loteador, responsável técnico e localização do loteamento/condomínio, em DWG e KMZ e toda a documentação digitalizada.

Levantamento com Coordenadas nos vértices da área em kmz ou kml;

Especificações do Projeto Gráfico:

- 1 - Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes;
 - 2-Localização dos cursos d'água e suas denominações existentes na gleba e no entorno;
 - 3-Curvas de nível de metro em metro.
 - 4- Coordenadas geográficas e topográficas, por UTM - Universal Transversa de Mercator.
 - 5- Arruamentos do núcleo em regularização e dos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais e nascentes num raio de 50 (cinquenta)m, com suas larguras devidamente cotadas;
 - 6-Bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas, espécies vegetais existentes na gleba ou imóvel, com a correta localização das mesmas;
 - 7-Construções existentes;
 - 8-Localização e caracterização de poços, fossas ou redes existentes;
 - 9-Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
 - 10-Linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação, tubulações de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas não edificáveis;
 - 11-Rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local;
 - 12-Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel em relação a referenciais conhecidos.
 - 13-Legenda indicativa dos layers
- DARF abertura de processo de Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento de empreendimento.

Da Aprovação de Plano Urbanístico Preliminar

A partir das diretrizes expedidas na consulta prévia, o empreendedor deverá apresentar o Plano Urbanístico Preliminar.

Documentos:

Hierarquização do Sistema Viário interligado às vias públicas lindeiras à gleba loteada, em planta com escala de 1:1000, devendo ser 01 (uma) via em papel e outra em dispositivo digital, contendo:

- I - Largura de vias;
- II - Delimitação das quadras de terreno resultantes do traçado do sistema viário, ainda não divididas em lotes com suas respectivas numerações, áreas e metragens e apresentar os seus perímetros;
- III - áreas de preservação ambiental e áreas de servidão da COELBA e EMBASA, caso existam na gleba;
- IV - Cópia das diretrizes expedidas na Consulta Prévia.

Da Aprovação de Plano Urbanístico Definitivo

Com a aprovação do Plano Urbanístico preliminar, o empreendedor apresentará o Plano Urbanístico Definitivo.

Documentos

- I - Planta Geral de Quadras sem os lotes;
- II - Planta Geral de Quadras com os lotes;
- III - Memoriais Descritivos;
- IV – ART ou RRT do autor do projeto urbanístico;
- V - Projetos Complementares de Infraestrutura com as respectivas ART ou RRT;
- VI - Licença Ambiental de Instalação.

A especificação das plantas deverá estar em conformidade com os art. 127º a 131º da Lei de Parcelamento do Solo nºxxxxxxx

Da aprovação de Projetos

Implantação de Empreendimentos

Documentos:

- Plano Urbanístico Definitivo do Loteamento/Condomínio
- Projeto de Pavimentação das Vias Oficiais de Circulação e Calçadas com Acessibilidade Universal.
- Projeto de Drenagem de Águas Pluviais
- Projeto Completo de Águas Servidas
- Projeto Completo do Sistema de Alimentação e Distribuição de Água Potável e Viabilidade da Embasa
- Projeto Completo do Sistema de Distribuição de Energia Elétrica e Viabilidade da Coelba
- Memorial Descritivo do Loteamento / Condomínio
- Licença Ambiental
- Memorial Descritivo de Implantação do Loteamento / Condomínio
- Memorial Descritivo de Implantação
- Comprovante de Pessoa Jurídica do Condomínio

A aprovação do projeto, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I - Revogada, atendendo a relevante interesse público;
- II - Cassada, juntamente com o Alvará de Execução, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida; e
- III - Anulada, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

DAS NORMAS TÉCNICAS DE APRESENTAÇÃO DE PROJETO

Os projetos de arquitetura, para efeito de aprovação e outorga de licença para construção, somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com a NBR 6492.

1º. As folhas do projeto deverão seguir as normas da ABNT quanto aos tamanhos escolhidos e ao seguinte:

I - No caso de vários desenhos de um projeto, que não caibam em uma única folha, será necessário numerá-las em ordem crescente;

II - Espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações.

2º. Nos projetos de reforma, ampliação ou reconstrução deverá ser indicado o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções:

I - Cor preta ou colorido normal de plotagem - partes a conservar;

II - Cor vermelha - partes a construir; e

III - Cor amarela - partes a demolir.

IV – Caso o projeto tenha colorização diferente da convenção solicitada, será obrigatória a legenda com a convenção de cores utilizada.

3º. São facultadas a transmissão e tramitação de informes e resposta às consultas sobre os projetos de arquitetura, através da rede mundial de computadores – internet, não se dispensando a presença do interessado e de cópias dos documentos sempre que a análise administrativa o exigir.

Todas as vias de peças gráficas e de memorial descritivo deverão trazer campo para as seguintes assinaturas:

I - Do proprietário ou possuidor do imóvel onde vai ser feita a edificação;

II - Do responsável técnico pela autoria do projeto;

III - Do responsável técnico pela execução da obra, quando a aprovação do projeto for pedida conjuntamente com a solicitação do alvará de licença, para execução da obra; e

IV - Do responsável técnico pela execução da obra.

Os requerimentos serão indeferidos quando os projetos não se apresentarem na forma estabelecida neste Código e demais regulamentos afins.

4º. No caso de os projetos apresentarem pequenas inexatidões ou equívocos sanáveis, será feito um comunicado para que o interessado faça as alterações ou correções, por meio de relatório devidamente assinado pelo responsável técnico.

5º. No comunicado de que trata o parágrafo anterior deverão ser definidas e esclarecidas, de forma clara e objetiva, as correções a serem feitas no projeto.

O órgão municipal competente proferirá despacho nos requerimentos no prazo máximo de 30(trinta) dias.

Os projetos relativos a imóveis constantes da Listagem de Bens Culturais, além das especificações citadas anteriormente, deverão obedecer às normas estabelecidas pela Lei de Preservação do Patrimônio Cultural.

Solicitação de Alvará de Construção

O Alvará de Construção é o documento que licencia a execução de obras relativas a projetos de edificações. Sendo necessário o preenchimento de requerimento padrão e entrega dos documentos

Além da emissão, o serviço também está disponível nas formas a seguir:

- Renovação: Solicitação para ampliação da data de validade do Alvará de Construção.
- Modificações no Projeto Licenciado/Alteração durante a obra: Solicitação de alteração no projeto anteriormente aprovado no processo de Alvará de Construção.

Solicitação de Habite-se

É o documento expedido pela Prefeitura, que autoriza a ocupação de uma obra nova ou atesta a conclusão da legalização total de edificação. O ingresso do processo não autoriza a ocupação do imóvel.

- Para o ingresso de processo de Habite-se o responsável técnico, seja pessoa física ou jurídica, deve apresentar, em formato PDF, o Termo de responsabilidade pela execução da obra de acordo com o projeto aprovado, conforme a legislação pertinente.
- Alvará de Construção dentro do prazo de validade na data do pedido de habite-se ou Documento Especial atendido, relativo à atualização.
- Atestados Liberatórios dos órgãos constantes no Alvará de Construção deferido.
- É necessário disponibilizar o imóvel para vistoria técnica
- A liberação do Habite-se está condicionada a execução da obra de acordo com o projeto aprovado, conforme vistoria realizada na mesma, como também, ao cumprimento do disposto na legislação

Caso haja divergências, deverá ser solicitada a aprovação de projeto de alteração durante a obra e novo alvará de construção;

Regularizado o imóvel perante a Prefeitura, o proprietário deverá providenciar a averbação no cartório de Registro Geral de Imóveis – RGI;

Para edificações condominiais, o Habite-se das Unidades autônomas (sala, loja, apartamento), só será concedido após o deferimento do Habite-se da Unidade Principal (áreas de uso comum);

No caso de transferência de propriedade, deverá ser apresentada uma nova certidão do Cartório de imóveis, além do processo de Transferência de Propriedade deferido;

Poderá ser solicitado a retificação de alvará de Habite-se de processo deferido, mediante apresentação de Memorial justificativo do pedido especificando as informações e os motivos para a retificação;

A averbação do Alvará de Habite-se no Cartório de imóveis dependerá da quitação dos tributos municipais, conforme a legislação tributária;

Para o ingresso do processo é obrigatório informar o número do processo do projeto aprovado e do alvará de construção válido vinculado;

É obrigatório informar o sequencial do imóvel: (1) Em caso de remembramento/desmembramento de terreno(s), deverá ser informado o sequencial do imóvel resultante cadastrado na SEINFRA;

(2) Quando não houver remembramento / desmembramento de terreno(s), deverá ser informado o mesmo sequencial principal cadastrado no projeto aprovado;

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo CREA do responsável técnico pela instalação e manutenção do(s) elevador(es), quando houver;

Termo de responsabilidade firmado pelo instalador, atestando o perfeito funcionamento do(s) elevador(es) e obrigando-se o mesmo a, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir do “habite-se”, proceder a manutenção gratuita dos aparelhos instalados;



Serviço	Informe de pendências SEINFRA	Inclusão/retificação de documentos (requerente)	Resultado da análise SEINFRA	Obs.:
Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento				
Plano Urbanístico Preliminar (Parcelamento)				
Plano Urbanístico Definitivo (Parcelamento)				
Da Aprovação de Projetos				
Alvará de Construção				
Habite-se				
Alvará de construção nova, reforma, ampliação, regularização de imóvel antigo, numeração, dentre outros serviços				

**Requerimento Consulta Prévia de Viabilidade do Empreendimento**

FORMULÁRIO – EMPREENDIMENTOS			
DADOS DO INTERESSADO (Proprietário ou responsável legal pela obra/serviço)			
	Pessoa Física	PROTOCOLO Nº	/
	Pessoa Jurídica	DATA DE ENTRADA ___/___/___	
NOME / RAZÃO SOCIAL			
CPF / CNPJ:			
ENDEREÇO:			Nº:
COMPLEMENTO:			
CONTATO:			
E-MAIL:			
DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO			
RESPONSÁVEL TÉCNICO:			
CREA/CAU:			
TELEFONE (S) PARA CONTATO:			
E-MAIL			
FASE I - LOCALIZAÇÃO E VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO			
- Requerimento (formulário preenchido e assinado pelo proprietário ou responsável) - Documentos conforme Art. 117º da Lei xxxxx de Parcelamento de Solo			
OBSERVAÇÃO: ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO GRÁFICO			
1 - Divisas das propriedades perfeitamente definidas, indicando seus confrontantes; 2-Localização dos cursos d'água e suas denominações existentes na gleba e no entorno; 3-Curvas de nível de metro em metro. 4- Coordenadas geográficas e topográficas, por UTM - Universal Transversa de Mercator. 5- Arruamentos do núcleo em regularização e dos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais e nascentes num raio de 50 (cinquenta)m, com suas larguras devidamente cotadas; 6-Bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores frondosas, espécies vegetais existentes na gleba ou imóvel, com a correta localização das mesmas; 7-Construções existentes; 8-Localização e caracterização de poços, fossas ou redes existentes; 9-Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências; 10-Linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação, tubulações de água, esgoto, gás, com seus respectivos trajetos e áreas não edificáveis; 11-Rodovias com seus respectivos trajetos, existentes no local; 12-Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, principalmente a localização do imóvel			



em relação a referenciais conhecidos.

13-Legenda indicativa dos layers

Obs: Trazer toda documentação digitalizada e 01 cópia do Projeto Gráfico

Irecê/BA, ____ de _____ de _____

Assinatura do proprietário ou representante legal

Solicitante

Nome:

Nº do Protocolo

Endereço:

Data de Entrada: ____/____/____

Previsão de retorno: ____/____/____



Requerimento - Aprovação de Plano Urbanístico Definitivo

DADOS DO INTERESSADO (Proprietário ou responsável legal pela obra/serviço)			
		Pessoa Física	Protocolo Nº /
		Pessoa Jurídica	DATA DE ENTRADA ____/____/____
NOME / RAZÃO SOCIAL			
CPF / CNPJ:			
ENDEREÇO:			Nº:
COMPLEMENTO:			
CONTATO:			
E-MAIL:			
DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO			
RESPONSÁVEL TÉCNICO:			
CREA/CAU:			
TELEFONE (S) PARA CONTATO:			
E-MAIL			
Plano Urbanístico Definitivo			
Requerimento preenchido			
Aprovação do Plano Preliminar			
A especificação do Projeto Urbanístico definitivo e das plantas deverá estar em conformidade com os art. 126º a 131º da Lei xxxx de Parcelamento do Solo			
Obs: Trazer toda documentação digitalizada e 01 cópia impressa			
Irecê/BA, ____ de ____ de ____			
Assinatura do proprietário ou representante legal			
Solicitante			
Nome:			Nº do Protocolo
Data de Entrada: ____/____/____			
Previsão de retorno: ____/____/____			



Requerimento para solicitação de alvará de construção nova, reforma, ampliação, regularização de imóvel antigo, numeração, dentre outros serviços, em Conformidade com o Cód. De Obras, Lei xxxxxx/2023

DADOS DO INTERESSADO (Proprietário ou responsável legal)									
		Pessoa Física			Protocolo	Nº	/		
		Pessoa Jurídica			Data de Entrada	___/___/___			
NOME / RAZÃO SOCIAL									
CPF / CNPJ:									
ENDEREÇO:							Nº:		
COMPLEMENTO:									
CONTATO:									
E-MAIL:									
DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO									
NOME									
CREA/CAU:									
CONTATO:									
E-MAIL									
TIPO DE SOLICITAÇÃO									
		Alvará de moradia			Ligação de água			Construção de Muro	
		Alvará de construção nova			Ligação de Luz			Alinhamento predial	
		Alvará de Demolição			Regularização de Imóvel			Pedido de Numeração	
		Alvará de Reforma /Ampliação			Habite-se			Outros	
IDENTIFICAÇÃO PARA USO DA OBRA									
		Residencial térreo			Residencial e comercial			Institucional (educação, saúde, cultura, religião, outros	
		Comercial térreo			Depósito			Depósito	
		Residencial em cima da laje			Galpão			Outros	
Especificação da obra ou serviço: _____									
Irecê/BA, _____ de _____ de _____									
		Assinatura do proprietário ou representante legal							
Solicitante								Nº do Protocolo	
Nome:								_____/____/____	
Endereço:									
Data de Entrada: ____/____/____						Previsão de retorno: ____/____/____			

CHECK LIST DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA:

Alvará de construção nova, reforma, ampliação e regularização de imóvel antigo (com mais de 05 anos):	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia da ART (CREA) ou RRT (CAU) do autor do projeto com comprovante de pagamento;
	Cópia da art (crea) ou rrt (cau) do responsável pela execução da obra com comprovante de pagamento;
	Cópia do RG e CPF (pessoa física) ou CNPJ (pessoa jurídica) - legível;
	Cópia do documento do terreno (escritura, recibo de compra e venda ou cadastro imobiliário) que possua as dimensões;
	Cópia da Certidão Negativa de Débitos (IPTU);
	02 cópias do Projeto Arquitetônico completo obedecendo a nbr (incluindo fossa séptica e sumidouro no projeto).
ALVARÁ DE MORADIA POPULAR:	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia do documento do terreno (escritura, recibo de compra e venda ou cadastro imobiliário) que possua as dimensões;
	Cópia do RG e CPF (pessoa física) ou CNPJ (pessoa jurídica) - legível ;
	Cópia da Certidão Negativa de Débitos (IPTU);
	02 cópias do projeto arquitetônico completo obedecendo a NBR (incluindo fossa séptica e Sumidouro no projeto) .
	Cópia do cadastro do cadúnico;
	Relatório da assistência social;
	Cópias dos documentos dos indivíduos beneficiados;
	Cópia da ART (CREA) ou RRT (CAU) do autor do projeto com comprovante de pagamento;
	Cópia da ART (CREA) ou RRT (CAU) do responsável pela execução da obra com comprovante de pagamento.
ALVARÁ PARA DEMOLIÇÃO:	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia da ART (CREA) ou RRT (CAU) do responsável pela demolição e cadastro da construção com comprovante de pagamento;
	Cópia do RG e CPF (pessoa física) ou CNPJ (pessoa jurídica) - legível ;
	Cópia do documento do terreno (escritura, recibo de compra e venda ou cadastro imobiliário) que possua as dimensões;
	Cópia da Certidão Negativa de Débitos (IPTU);
	02 cópias do projeto arquitetônico obedecendo a nbr e o check-list da seinfra específico para demolição.
HABITE-SE:	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia do alvará de construção;
	Cópia do projeto arquitetônico completo obedecendo a NBR (aprovado) .
CONSTRUÇÃO DE MURO, ALINHAMENTO PREDIAL E PEDIDO DE NUMERAÇÃO:	
	Formulário preenchido pelo requerente;
	Cópia do documento do terreno (escritura, recibo de compra e venda ou cadastro imobiliário) que possua as dimensões;
	Cópia do RG e CPF (pessoa física) ou CNPJ (pessoa jurídica) - legível ;
	Cópia da Certidão Negativa de Débitos (IPTU).

CHECK-LIST DE DIRETRIZES BÁSICAS E TÉCNICAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO

Carimbo legível:
Identificação do responsável técnico com assinatura:
Identificação do cliente com assinatura:
Identificação do endereço da obra:
Indicação de destinação da obra (unifamiliar, comercial, etc):
Título de desenho:
Indicação sequencial do projeto:
Escalas:
Data:
Área construída confere com a ART/RR1

PLANTA BAIXA DOS PAVIMENTOS:

Abertura de portas e janelas (incluindo as não visíveis - em projeção) e suas dimensões indicadas na planta:
Norte magnético:
Projeção da cobertura e dimensão dos beirais, caso tenha:
Cotas de nível em todos os ambientes internos e a cota externa de referência:
Cotas de comprimento e largura dos ambientes e das paredes:
Cotas totais da construção:
Nomes e áreas dos ambientes:
Indicação dos cortes aplicados:
Indicação do acesso principal interno:
Ventilação e iluminação natural:
Posicionamento das janelas:
Título de desenho e escala:

Planta legível:
Ruas circunvizinhas:
Ponto de referência (02 no mínimo):
Norte magnético:
Amarração (cota) com a esquina mais próxima:
Título de desenho:
Limites do terreno cotado:
Coordenada geográfica do Google no ponto central do terreno:

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO:

Aberturas (janelas e portas) tanto em corte, quanto em vista:
Nomear todos os ambientes:
Desníveis de todos os ambientes:
Cotas do pé direito, dos peitoris, das alturas das janelas e vãos:
Muro de divisa:
Linha natural do terreno:
Título do desenho e escala:
Telhado com rufo, calha, caixa d'água, inclinação, telha, etc...

CORTES:

Limite do terreno com suas cotas exatas e posição do meio-fio:
Delimitação da construção projetada (cotas das paredes externas) e, se for o caso, da existente no terreno, cotada:
Cotas de amarração (locação) da construção no terreno:
Norte magnético:
Taxa de ocupação da construção (na planta ou no carimbo):
Indicação do acesso principal externo (veículos/pedestres):
Título de desenho e escala:

PLANTA DE SITUAÇÃO:

Fachada da residência:
Fachada do muro (se houver):
Paredes externas em vista:
Janelas e portas visíveis:
Cobertura:
Linha do terreno:
Título do desenho e escala:

LEVAÇÃO DE FACHADA:

Contorno da cobertura e composição dos itens do telhado (rufo, calha, etc):
Elementos sobrepostos à cobertura, como caixa d'água, casas de força, etc:
Inclinação do telhado e caimento da água:
Indicação da telha a ser utilizada (ou se for laje):
Limites da construção visíveis e não visíveis:
Cotas de comprimento e largura totais da cobertura e da construção:
Abertura ou vãos para iluminação e/ou ventilação:
Indicação dos cortes aplicados:
Título de desenho e escala:

PLANTA DE COBERTURA:**FOSSA E SUMIDOURO:**

Presente na Planta Baixa:
Presente na Planta de Situação:
Dimensões:
Amarração (cota) no terreno (distância mínima de 1,5 m dos limites do terreno, com exceção da testada):
Título do desenho e escala:

Anexo 4 – Das multas

TABELA DE MULTAS					
ANEXO IV DA LEI Nº XXXX/2023					
NATUREZA DA INFRAÇÃO	UNIDADE	POPULAR	MÉDIO / BOM	LUXO	ALTO LUXO
Execução da obra sem responsabilidade técnica ou profissional habilitado	m/m ² /m ³	7,00	13,00	20,00	25,00
Executar obra em desacordo com as disposições desta Lei, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU e com a legislação de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo-LOUOS	m ² /m ³	7,00	13,00	20,00	25,00
Não cumprimento das declarações apresentadas, projetos, omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença	m ² /m ³	7,00	13,00	20,00	25,00
Iniciar obra particular ou pública, enquadrada nos grupos II, III e IV, sem a devida licença ou autorização da Prefeitura.	m/m ² /m ³	7,00	13,00	20,00	25,00
Introduzir, durante a execução da obra, modificações em projetos ou peças gráficas aprovadas que não atendam às disposições desta Lei e da Legislação do Ordenamento do Uso e Ocupação do solo. (Por m ² de área acrescida).	m ²	7,00	13,00	20,00	25,00
Ocupar, demarcar ou iniciar obra sem a devida licença ou autorização em áreas de domínio público ou em terrenos de domínio da União.	Intervenção	DE	1311,80	A	10.494,35

Executar obra e/ou demolir, mesmo parcialmente. Imóvel de interesse de preservação sem o devido licenciamento, ou de imóvel tombado, o valor da multa corresponderá a, no mínimo, 01 (uma) e a, no máximo 10 (dez) vezes o respectivo valor venal do imóvel, conforme cadastro da Secretaria Municipal da Fazenda.	Valor Venal	1 A 10 VEZES O VALOR VENAL			
Executar terraplenagem com volume inferior ou igual a 3.000m ³ (três mil metros cúbicos) sem apresentação de peças gráficas aprovadas relativas ao movimento de terra.	m ³	256,46			
Construir muro de contenção acima de 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de altura sem apresentação de peças gráficas relativas ao sistema de contenção.	Intervenção	DE 635,43 A 6.354,31			
Executar terraplenagem com volume superior a 3.000m ³ (três mil metros cúbicos), sem apresentação de peças gráficas aprovadas relativas ao movimento de terra.	m ²	262,36			
Fazer ligação direta do esgoto primário e/ou secundário a rede pública de águas pluviais.	Intervenção	USO RESIDENCIAL/MULTIRESIDENCIAL E MISTO			
		655,90	1311,80	3.279,49	6.558,96
		USO COMERCIAL/INDUSTRIAL			
		DE 655,90 A 6.558,96			
Colocar caçambas estacionárias ou contêiner para recolhimento de resíduos de obra em via pública sem a devida licença	Intervenção por unidade de caçamba ou contêiner	393,55			
Não execução e manutenção de passeios e meio-fio em toda a frente de terrenos localizados em logradouros públicos por parte dos proprietários, com padrão e alinhamento estabelecidos pelo	m ²	39,35	78,70	157,42	314,83

Município.					
Execução de rampas com saliências projetadas do meio-fio para o leito do logradouro, ou do alinhamento de gradil para o passeio, e instalação de qualquer tipo de obstáculo sobre o passeio.	Intervenção	262,36	524,71	1049,43	2.098,87
Não fechamento, limpeza e drenagem de lote ou terreno lindeiro a logradouro público dotado de meio-fio.	m ²	13,11	26,23	52,48	65,59
Prosseguir com execução da obra com Alvará prescrito.	Intervenção	ATÉ 50% DO VALOR DO ALVARÁ PRESCRITO			
Não comunicar a conclusão de obras licenciadas nos Grupos II, III e IV dentro do prazo de validade do Alvará e/ou habitar sem o competente habite-se.	Intervenção por unidade habitada	DE 655,90 A 6.558,96			
Comunicar conclusão, solicitando Habite-se e/ou Termo de conclusão de obra ainda não concluída.	Intervenção	DE 655,90 A 6.558,96			
Concluir obra e/ou serviço, enquadrados nos grupos II, III e IV, sem licenciamento e em descumprimento desta Lei e da legislação de Ordenamento do Uso do Solo.	m ²	13,11	26,23	52,48	65,59
Impedir ou dificultar a ação fiscalizadora da Prefeitura, relativa a esta Lei.	Intervenção	DE 262,36 A 5.247,17			
Inexistência de Alvará de Licença ou de Autorização, peças gráficas ou projetos aprovados, quando for o caso, no local de obra	Intervenção	DE 262,36 A 5.247,17			
Omissão do licenciado e/ou responsável técnico à segurança de obra de qualquer natureza, particular ou pública.	Intervenção	325,20	655,90	1311,80	2623,59

Manter materiais de construção e/ou resíduos de obra depositados em passeios, vias e/ou logradouros públicos.	Intervenção	325,20	655,90	1311,80	2623,59
Descarregar ou vaziar águas servidas nas ruas e logradouros públicos.	Intervenção	325,20	655,90	1311,80	2623,59
Danificar pavimentação e/ou passeios e/ou redes subterrâneas em logradouros públicos.	Intervenção	325,20	655,90	1311,80	2623,59
Não instalar tapumes e andaimes dentro das condições estabelecidas nesta Lei.	Intervenção	325,20	655,90	1311,80	2623,59
Não colocar ou manter, durante a execução das obras, em local visível para a fiscalização, placa padronizada, dentro das condições estabelecidas nesta Lei.	Intervenção	131,22	262,36	524,71	1049,43
Prosseguimento da obra embargada.	m ² /m ³	131,22	262,36	524,71	1049,43
Não atendimento dos prazos estabelecidos pela Prefeitura, para demolição de obra não adaptável às normas desta Lei e da Legislação do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo.	m ² /m ³	26,23	52,48	104,95	131,18
Meios de comunicação que divulgam venda de lotes em parcelamentos irregulares e/ou clandestinos	Intervenção	DE 655,90 A 6.558,96			

As características dos padrões construtivos serão analisadas em conformidade com a NBR 12721:2005

Popular HIS	Baixo	Normal	Alto Padrão
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha. Área Real: 39,56 m²	Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Área Real: 58,64 m²	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte, com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área, de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel). Área Real: 106,44 m²	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel). Área Real: 224,82 m²

Anexo 5 - Vagas de estacionamento

CATEGORIA	USO / OCUPAÇÃO	NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM	ÁREA PARA CARGA E DESCARGA	NÚMERO DE VAGAS PARA EMBARQUE e DESEMBARQUE OU EMERGÊNCIA	NÚMERO DE VAGAS PARA BICICLETA
Edificações residenciais	Residencial Isolada Agrupada/Vilas	/1 vaga por habitação	-	-	-
	Residencial Multifamiliar Vertical	1 vaga a cada 80,00m ² de área total computável, sendo obrigatório no mínimo 1 vaga por habitação	-	-	-
Edificações comerciais e prestadoras de serviço	Edifício de Escritórios	1 vaga, a cada 50m ² de área computável, ou 1 vaga a cada sala, mais, no mínimo 30% do n ^o total de vagas para vagas rotativas	-	-	-
	Comércio Varejista (Lojas Comerciais)	1 vaga a cada 75m ² de área construída	-	-	-
	Farmácia e Drograria	1 vaga a cada 75m ² de área construída	-	-	20% das vagas de veículos e no mínimo 2 vagas
	Galeria Comercial, Centro Comercial	1 vaga a cada 50m ² de área de venda	De 500m ² até 2000m ² de área de venda: mínimo de 200m ² . Acima de 2000m ² : 200m ² mais 100m ² para	-	-



			cada 1000m ² de área de venda excedente		
Shopping Center	1 vaga a cada 50m ² de área de venda		Até 5000m ² de área de venda: mínimo de 500m ² . Acima de 5000m ² : 500m ² mais 100m ² para cada 1000m ² de área de venda excedente		5% das vagas de veículos e no mínimo 20 vagas
Mercado, Supermercado e Hipermercado	1 vaga a cada 50m ² de área de venda		Até 1000m ² de área de venda: mínimo de 150m ² . Acima de 1000m ² : 150m ² mais 100m ² para cada 1000m ² de área de venda excedente		20% das vagas de veículos e no mínimo 20 vagas
Entrepósito, Armazém e Depósito	1 vaga a cada 50m ² de área administrativa, mais 1 vaga a cada 200m ² de área de armazenamento		De 500m ² até 2000m ² de área computável: mínimo de 200m ² . Acima de 2000m ² : 200m ² mais 100m ² para cada 1000m ² de área computável excedente		-
Restaurante, Bar, Lanchonete, Casa Noturna, Choperia e Congêneres	1 vaga a cada 50m ² de área construída		-		-
Serviços próprios de Hotelaria e Congêneres	Vagas correspondentes a 60% do número total de unidade				1 vaga para ônibus em empreendimentos com mais de 1000m ² de área de unidade



	Motel	1 vaga por unidade	-	-	-
	Agência Bancária e Congêneres	1 vaga a cada 30m2 de área construída para as vagas rotativas	-	-	10% das vagas de veículos e no mínimo 5 vagas
	Oficina de Automóveis em geral	1 vaga a cada 50m2 de área construída	-	-	-
	Comércio com até 300m2 de área construída, sem definição da atividade	1 vaga a cada 50m2 de área construída	-	-	-
	Comércio com mais de 300 m2 de área construída sem definição da atividade	Sujeito a análise de PGT, com mínimo de 1 vaga a cada 50m2 de área construída	Cada caso será objeto de estudo pelo CAPS	-	-
Edificações para indústria	Indústria A	1 vaga para cada 3 funcionários do turno (informação documentada pelo proprietário), acrescido de 1 vaga a cada 25m ² de área de venda caso haja atendimento a clientes	Submeter à análise do CAPS	-	1 vaga para cada 3 funcionários do turno (documentados pelo proprietário)
			-	-	
			-	-	
			-	-	
Edificações para fins culturais	Sala de Espetáculos (teatro, cinema, anfiteatro, salão de exposições, biblioteca, auditório e	1 vaga a cada 25m ² de área construída	Cada caso será objeto de estudo pelo CAPS		



	museu)				
Edificações para fins recreativos e esportivos	Academia de Ginástica, Escola de Natação e Congêneres	1 vaga a cada 40m ² de área construída -		-	
Edificações para fins religiosos	Templo, Capela, Casa de Culto e Igreja	1 vaga a cada 40m ² de área construída -		-	
Edificações para fins educacionais	Instituição de Ensino Pré-Escolar	1 vaga a cada <u>100m²</u> de área construída -		1 vaga a cada 100m ² de área construída	
	Instituição de Ensino Fundamental (1ª a 9ª séries)	1 vaga a cada 100m ² de área construída -		1 vaga a cada 150m ² de área construída	
	Instituição de Ensino Médio (1º ao 3º colegial)	1 vaga a cada 75m ² de área construída -		1 vaga a cada 300m ² de área construída	
	Instituição de Ensino Superior	1 vaga a cada 50m ² de área construída -		1 vaga a cada 400m ² de área construída	
	Instituição de Ensino Profissionalizante, Técnico, Supletivo, Pré-Vestibular e de Idiomas	1 vaga a cada 50m ² de área construída -		1 vaga a cada 500m ² de área construída	
Edificações para atividades	Consultório Médico, Odontológico, Clínica, Laboratório de Análise e Clínica Veterinária	1 vaga a cada 50m ² de área construída -		1 vaga a cada conjunto de 50 vagas de veículos	

de saúde	Pronto-Socorro e U.B.S.	1 vaga a cada 75m ² de área construída	-	1 vaga a cada conjunto de 40 vagas de veículos, sendo no mínimo 1 vaga	
	Hospital, Maternidade, Sanatório e Congêneres	1 vaga a cada 60m ² de área construída	-	1 vaga a cada conjunto de 25 vagas de veículos, sendo no mínimo 1 vaga,	
Especiais	Área de Lazer, Zoológico e Parque	A critério do CAPS	-	-	
	Equipamento Comunitário (CRAS, Centro de Idoso, Centro Comunitário e Congêneres)	1 vaga a cada 60m ² de área construída	-	-	
	Centro de Eventos e Centro de Convenções	1 vaga a cada 20m ² de área construída	Cada caso será objeto de estudo pelo CAPS	1 vaga a cada 600m ² de área construída	
	Drive-in, Parque de Exposições, Circo, Parque de Diversões ou Temáticos, Clube Social / Esportivo, Estádio, Ginásio de Esportes, Quartel, Corpo de Bombeiros, Penitenciária, Cemitério, Crematório, Central de Abastecimento, Autódromo, Kartódromo, Terminal de Transporte Ferroviário, Rodoviário e Aeroviário	Cada caso será objeto de estudo pelo CAPS			
Observações: Quando a edificação possuir mais de uma atividade, o número total de vagas para estacionamento ou garagem corresponderá ao somatório das vagas exigidas para cada atividade.					

Área privativa = área de uso exclusivo - sacadas.

Área computável = área construída total - área construída de garagem - área construída de uso comum (sanitário, escada, elevador, circulação e depósito).

É permitida a vaga presa desde que seja em edificação residencial e para a mesma habitação.

Número de vagas para pessoas portadoras de necessidades especiais: de acordo com a NBR 9050 .
Número de vagas para idosos: de acordo com Estatuto do Idoso

Quando a edificação não possuir definição da atividade pretendida na oportunidade da aprovação do projeto, este ficará sujeito a nova análise pelo CAPS quando da solicitação do alvará de funcionamento, condicionado aos parâmetros constantes neste anexo.

Os casos de alteração de uso ou atividade deverão ser submetidos à análise da CAPS, condicionados aos parâmetros constantes neste anexo.

No caso de haver opções distintas de cálculo das vagas de estacionamento ou garagem, o projeto deverá atender ao maior número calculado.

No caso de vagas cobertas em edificações não residenciais, a edificação de garagem deverá ser distinta da edificação principal do estabelecimento, em local de fácil acesso.

Multifamiliar Residência – Projeto de Interesse Social

Composição do edifício: Pavimento térreo e quatro pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Pavimento térreo:

Hall, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita com banheiro e central de medição.

Pavimento tipo:

Hall, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.

Área Real: 991,45 m²

Prédio Popular - Padrão Baixo (PP- B)

Composição do edifício: Pavimento térreo e três pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Pavimento térreo:

Hall de entrada, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e dezesseis vagas descobertas.

Pavimento tipo:

Hall de circulação, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.

Área Real: 1.415,07 m²

Prédio Popular - Padrão Normal (PP - N)

Composição do edifício: Garagem, pilotis e quatro pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Garagem

Escada, elevadores, trinta e duas vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.

Pilotis

Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, dois banheiros, central de gás e guarita

Pavimento tipo:

Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro. e varanda.

Área Real: 2.590,35 m²

Residência Multifamiliar - R8 - Padrão Baixo

Composição do edifício: Pavimento térreo e sete pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos**Pavimento térreo:**

Hall de entrada, elevador, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e trinta e duas vagas descobertas.

Pavimento tipo:

Hall de circulação, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.

Área Real: 2.801,64 m

Residência Multifamiliar- Padrão Normal**Composição do edifício:**

Garagem, pilotis e oito pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Garagem

Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.

Pilotis

Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, dois banheiros, central de gás e guarita

Pavimento tipo:

Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar / jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.

Área Real: 5.998,73 m2

Residência Multifamiliar- Padrão Alto**Composição do edifício:**

Garagem, pilotis e oito pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Garagem

Escada, elevadores, quarenta e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.

Pilotis

Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, dois banheiros, central de gás e guarita.

Pavimento tipo:

Halls de circulação, escada, elevadores e dois apartamentos por andar quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.

Área Real: 5.917,79 m2

Residência Multifamiliar- Padrão Normal**Composição do edifício:**

Garagem, pilotis e dezesseis pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Garagem

Escada, elevadores, cento e vinte e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.

Pilotis

Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, dois banheiros, central de gás e guarita

Pavimento tipo:

Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.

Área Real: 10.562,07 m²

Residência Multifamiliar- Padrão Normal**Composição do edifício:**

Garagem, pilotis e dezesseis pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Garagem

Escada, elevadores, noventa e seis vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.

Pilotis

Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, dois banheiros, central de gás e guarita.

Pavimento tipo:

Halls de circulação, escada, elevadores e dois apartamentos por andar quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.

Área Real: 10.461,85 m²

Edificação Comercial (Padrões Normal e Alto) - Comercial Salas e Lojas**Composição do edifício:**

Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Garagem

Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.

Pavimento térreo:

Escada, elevadores, hall de entrada e lojas.

Pavimento tipo:

Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.

Área Real: 5.942,94 m²

Composição do edifício:

Garagem, pavimento térreo e dezesseis pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Garagem

Escada, elevadores, cento e vinte e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.

Pavimento térreo:

Escada, elevadores, hall de entrada e lojas.

Pavimento tipo:

Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.

Área Real: 9.140,57 m²

Comercial Andar Livre

Composição do edifício: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos tipo.

Descrição dos pavimentos:

Garagem

Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.

Pavimento térreo:

Escada, elevadores, hall de entrada e lojas.

Pavimento tipo:

Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.

Área Real: 5.290,62 m²

Galpão Industrial

Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito.

Área Real: 1.000,00 m²