

Lei Municipal nº

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE EXTREMA

"Dispõe sobre as construções no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, e dá outras providências."

O Prefeito Municipal de Extrema

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Qualquer construção ou reforma, em todo o território do município, somente poderá ser executada após aprovação do projeto, com exceção dos casos previstos no artigo 4º, de acordo com as exigências contidas neste Código e demais Leis vigentes, mediante a responsabilidade de profissional legalmente habilitado, e terá como objetivo:

I – orientar os projetos e a execução de edificações, no Município;

II – assegurar e promover a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade;

Art. 2º Somente será permitida edificação em terrenos que fizerem frente para logradouro público aberto e oficialmente reconhecido pelo município.

Art. 3º Qualquer obra independente do seu tamanho ou atividade será considerada como iniciada a partir do início das obras de terraplanagem;

Art. 4º Para os efeitos deste Código ficam dispensadas de apresentação de projeto as construções, reformas, demolições ou ampliações das seguintes obras:

- I** - galinheiros, estufas, viveiros e canis sem finalidade comercial;
- II** - caramanchões, muros, gradis;
- III** - a execução de reparos, manutenção de obras e reformas que não impliquem em alteração de uso e modificações nos elementos estruturais;
- IV** - condutores para o escoamento de águas pluviais sob o passeio;
- V** - Caixas d'água residenciais, abrigos para registros e medidores, lixeiras e centrais de gás;
- VI** - Construção de muros no alinhamento do logradouro e nas divisas do lote;
- VII** - Reparos que requeiram a execução de tapumes e andaimes no alinhamento;
- VIII** – área de construção igual ou inferior a 18,00 m²(dezoito metros quadrados) desde que não transgrida os parâmetros urbanísticos das legislações municipais vigentes.

DAS RESPONSABILIDADES

Art. 5º - A responsabilidade sobre as edificações e sua execução é compartilhada pelos seguintes agentes:

- I** - Autor dos projetos;

II - Executante e responsável técnico;

III - Proprietário e/ou usuário.

Art. 6º É da responsabilidade do Município:

I - Aprovar projetos e licenciar obras em conformidade com a legislação pertinente;

II - Controlar e fiscalizar obras;

III - Fornecer o alvará de habite-se;

IV - Responsabilizar e punir o proprietário do imóvel e/ou profissional pelo descumprimento da legislação pertinente.

Parágrafo único - O Município não assumirá qualquer responsabilidade técnica pelos projetos e obras que vier aprovar.

Art. 7º O Município deverá comunicar o Órgão de Fiscalização profissional competente caso o profissional tenha fraudado qualquer item do projeto ou ter agido de má fé, após constatação mediante relatório técnico definido pela Administração Pública.

Art. 8º É da responsabilidade do autor do projeto:

I - Elaborar projetos em conformidade com a legislação municipal e as normas técnicas vigentes;

II - Acompanhar junto a Prefeitura Municipal todas as fases da aprovação do projeto;

III - Responder pelo que é previsto no inciso do artigo 11 deste Código naquilo que lhe é imputável.

IV – Comunicar a baixa das Anotações de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica;

Art.9 É da responsabilidade do proprietário e/ou do executante e/ou do Responsável Técnico:

I - Edificar de acordo com o projeto aprovado pela Administração;

II - Responder por todas as consequências diretas ou indiretas advindas das modificações efetuadas no meio ambiente na zona de influência da obra, em especial cortes, aterros, rebaixamento do lençol freático, erosão ou outras alterações danosas;

Art. 10 O Responsável Técnico será considerado infrator, independente de outras infrações estabelecidas por Lei, quando:

I) o projeto apresentado estiver em evidente desacordo com o local ou forem falseadas cotas e indicações do projeto ou qualquer elemento do processo;

II) não estiver afixada no local da obra a placa (do)s responsável (is) técnico(s).

Art. 11 É da responsabilidade do proprietário ou do usuário:

I - Responder, na falta de responsável técnico, por todas as consequências diretas ou indiretas, resultantes das alterações no meio ambiente natural na zona de

influência da obra, como cortes, aterros, erosão e rebaixamento do lençol freático, ou outras modificações danosas;

II - Manter o imóvel em conformidade com a legislação municipal,

III - Manter permanentemente em bom estado de conservação as áreas de uso comum das edificações e as áreas públicas sob sua responsabilidade;

IV - Promover a manutenção preventiva da edificação e de seus equipamentos,

V - Obter a concessão do alvará de Habite-se.

Capítulo II DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Art. 12 O alvará de construção de obra terá validade de 24 (vinte e quatro meses) contados da data da expedição podendo ser renovado por igual período, uma única vez a pedido do interessado, observando-se antecedência de 30 (trinta) dias da data do primeiro vencimento com o pagamento(s) da(s) respectiva(s) taxa(s).

Art. 13 Quando, por iniciativa do interessado, houver mudança ou alteração dos projetos, deverá ser emitido novo alvará de construção, mediante a substituição dos projetos.

Art. 14 O alvará de construção e o projeto arquitetônico aprovado deverão permanecer na obra, em local acessível à fiscalização municipal.

Art. 15 O responsável técnico poderá, no decurso da obra, promover a baixa de responsabilidade assumida, devendo para tanto, comunicar formalmente à Prefeitura.

§ 1º Para efeitos do *caput* deste artigo, o responsável técnico deverá provar que comunicou o proprietário e este está ciente de que a obra não poderá ser retomada enquanto não apresentar novo responsável técnico, sob pena de embargo administrativo e posterior embargo judicial, se necessário;

§ 2º Ficam sob responsabilidade do proprietário, quaisquer danos que venham a ocorrer na obra no prazo descrito do parágrafo anterior;

Capítulo III

DAS CONDIÇÕES À APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 16 Os projetos somente serão aceitos quando legíveis, elaborados e apresentados de acordo com as normas da ABNT.

Art. 17 A implantação de qualquer edificação nas áreas limítrofes às águas correntes e dormentes, faixas de domínio público, de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações municipais, estaduais e federais, deverão atender as legislações vigentes.

Parágrafo Único - Sempre que julgar necessário poderá a Prefeitura Municipal exigir a apresentação de especificações técnicas e cálculos relativos a materiais a serem empregados, a elementos construtivos ou a instalações do projeto, em escala a ser determinada.

Seção I

DOS PROCEDIMENTOS PARA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 18 Os projetos deverão atender os seguintes requisitos:

I – Planta de implantação na escala mínima de 1:500, contendo:

- a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, indicando rios, canais, redes de alta tensão, árvores e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
- b) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e à outra edificação porventura existente;
- c) área livre do lote indicando a área permeável existente;
- d) cotas de nível do lote;

II – Planta de cobertura na escala mínima de 1:200, contendo:

- a) Indicações das águas;
- b) Tipo de telha e inclinação;
- c) Indicação de calhas e rufos, quando necessários;

III - Planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), contendo:

- a) as dimensões exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b) a finalidade de cada compartimento e de cada pavimento;
- c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.
- e) cotas de nível dos ambientes;
- f) demais elementos necessários a compreensão do projeto,

IV - Cortes transversal e longitudinal, na escala mínima de 1:100, contendo:

- a) a altura dos compartimentos;
- b) níveis dos pavimentos;

- c) altura total da edificação;
- d) perfil original do lote;
- e) demais elementos necessários a compreensão do projeto;

V – elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública na escala mínima de 1:100 (um para cem).

VI – O carimbo da planta deve apresentar quadro de dados da obra conforme modelo do Anexo I, contendo:

- a) Situação sem escala com indicação do norte, a distância do lote a esquina mais próxima e nome das ruas que delimitam a quadra;
- b) Quadro de áreas ;
- c) Quadro de assinaturas;
- d) Quadro branco para devidas aprovações;

Parágrafo único - Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no “caput” deste artigo poderão ser alteradas.

Seção II

DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 19 Os projetos de aprovação de construção, regularização , ampliação, reforma e substituição serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, através de requerimento devidamente protocolado na Prefeitura.

§ 1º - Para os efeitos desta lei, considera-se:

I - Projeto de construção/ampliação: caracterizada como uma obra civil nova, atendendo todos os parâmetros urbanísticos vigentes, instruído com os seguintes documentos:

- a) comprovante de pagamento da taxa;
- b) 1 via do projeto arquitetônico;
- c) 1 (uma) cópia do documento de propriedade;

II - Projeto de regularização: caracterizado com obra existente à mais de 2 (dois) anos, instruído com os seguintes documentos:

- a) comprovante de pagamento da taxa;
- b) 1 (uma) via do projeto arquitetônico;
- c) 1 (uma) cópia do documento de propriedade;
- d) 1 (uma) cópia do carnê de IPTU;
- e) comprovante de existência do imóvel através de IPTU , imagem de satélite ou arquivo fotográfico;

III - Projeto de substituição: caracterizado somente por alteração de responsável técnico, nome do proprietário, alteração do uso de qualquer de seus ambientes e correção de algum dado técnico, instruído com os seguintes documentos:

- a) comprovante de pagamento da taxa;
- b) 1 (uma) via do projeto arquitetônico;
- c) 1 (uma) cópia do documento de propriedade;
- d) 1 (uma) via do projeto arquitetônico anteriormente aprovado;

§ 2º As informações fornecidas pelo responsável técnico serão confrontadas com cadastro técnico imobiliário;

Art. 20 A Secretaria de Obras e Urbanismo emitirá relatório de análise de projeto no prazo de 30 dias, a contar da data do protocolo, sobre a regularidade da documentação e do projeto apresentado.

Art. 21 Após emissão do relatório de análise de projeto serão solicitadas 5 vias do projeto arquitetônico, 1 via da ART (S) e/ou RRT(S) original com as devidas assinaturas, comprovante de pagamento das taxas necessárias e demais documentos, quando for aplicável;

Parágrafo Único: Apresentar para os projetos de construção/ampliação ART ou RRT de projeto arquitetônico e execução de obra e para os projetos de regularização e substituição conforme normas do CREA e CAU;

Art. 22 Após emissão do relatório de análise de projeto, o processo ficará aguardando providências de eventuais correções ou juntada de documentação faltante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da emissão do Relatório de análise de Projeto.

Parágrafo Único: O relatório de análise de projeto será emitido e enviado através de e-mail ou entregue pessoalmente.

Art. 23 Expirado o prazo estabelecido no parágrafo anterior, e não apresentado os documentos para aprovação, o processo será arquivado e cancelado, devendo abrir novo processo.

Art. 24 Não será permitido colagens e/ou rasuras nos processos e fotocópias da assinatura.

Art. 25 Na aprovação de projeto de substituição será emitido novo alvará.

DAS REFORMAS E DEMOLIÇÕES

Art. 26 Nas obras de reformas, reconstrução ou ampliação que não se enquadram no art. 4º desta lei, deverá realizar os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, indicando nas plantas as áreas a conservar, a demolir ou construir, de acordo com as hachuras indicadas no projeto e com legenda.

Parágrafo único - Considera-se reforma, reconstrução ou ampliação a execução de obra que implique em modificações na estrutura, no número de pavimentos ou na redução da área de compartimentos, podendo ou não haver alteração da área total da edificação.

Art. 27 Nenhuma reforma com alteração estrutural ou demolição poderá ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura, solicitada pelo responsável técnico ou proprietário, devidamente acompanhada da ART/RRT e comprovante de pagamento das taxas, para posterior aprovação e emissão do respectivo alvará.

Art. 28 Para reformas e demolições deverão ser especialmente observadas as exigências constantes nesta lei.

DAS OBRAS PARALISADAS

Art. 29 No caso de constatar a paralisação de uma obra, o proprietário deverá cumprir as seguintes exigências:

I) desimpedir o passeio público e se for o caso, restaurar as condições de uso, bem como proceder sua devida manutenção e conservação periódica;

II) construir um tapume no alinhamento do terreno;

Art. 30 Quando a paralisação ultrapassar 06 meses deverá ser construído um muro no alinhamento, com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e as instalações temporárias deverão ser retiradas imediatamente;

Art. 31 Todo proprietário de imóvel em ruínas que possibilite a sua ocupação irregular, fica obrigado a executar a vedação do terreno no alinhamento do lote, bem como proceder o lacramento de acesso ao imóvel;

Art. 32 Durante o período de paralisação o proprietário será responsável pela vigilância ostensiva de forma a impedir a ocupação do imóvel.

Art. 33 A constatação poderá ser feita por comunicação formal do proprietário, responsável técnico ou por diligência da Secretaria de Obras e Urbanismo.

DAS OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 34 Quando da execução de obras, demolições ou serviços, o responsável técnico e o proprietário devem adotar as medidas necessárias à segurança e proteção dos trabalhadores, do público e das propriedades vizinhas, observando-se as prescrições estabelecidas na legislação vigente.

Art. 35 Qualquer obra, demolição ou serviço a ser executado em fachada no alinhamento do logradouro deve estar protegido por tapumes.

I - Os tapumes devem satisfazer os seguintes requisitos:

a) serem executados no máximo a metade da calçada;

b) serem executados com material que garanta a segurança da obra, bem como dos transeuntes do logradouro, e com altura superior a 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);

II - Poderão ser permitidos avanços superiores aos fixados nas alíneas “a” e “b”, somente quando tecnicamente indispensáveis para execução da obra e devidamente justificados e comprovados pelo interessado junto à repartição competente.

Art. 36 Os andaimes devem ser construídos ou montados sempre que for necessário executar trabalhos em lugares elevados, onde eles não possam ser realizados com segurança a partir do piso e cujo tempo de duração ou tipo de atividade, não justifique o uso de escadas.

Art. 37 Os andaimes devem ficar dentro da área protegida pelo tapume.

Art. 38 Os andaimes devem atender os seguintes requisitos:

I - Apresentar perfeitas condições de segurança e observar distâncias mínimas em relação à rede de energia elétrica, de acordo com as normas brasileiras, devendo caso necessário consultar a concessionária de energia elétrica para eventual desligamento ou isolamento temporário da rede;

II – Serem executados no máximo até a metade da calçada;

III - Ser dotado de proteção em todas as faces livres para impedir a queda de materiais;

IV - Ser executado de forma a não prejudicar a arborização ou a iluminação pública;

Art. 39 O responsável técnico pela obra ou serviço e o proprietário deverão adotar medidas capazes de evitar incômodo à vizinhança pela queda de detritos, pela produção de poeira ou ruídos excessivos.

Art. 40 O leito carroçável e o passeio não poderão ficar comprometidos no seu estado de conservação e limpeza em função da obra, serviço executado, ou em execução, devendo oferecer boas condições de trânsito aos veículos e aos pedestres;

Art. 41 Fica proibido o uso de vias e logradouros públicos e quaisquer terrenos pertencentes ao Patrimônio Público Municipal, para o lançamento e depósito de entulho de qualquer procedência ou natureza.

Art. 42 O proprietário no término das obras, deverá retirar os tapumes e andaimes, e desimpedir o logradouro público e passeio bem como proceder a sua restauração (reparos);

DO HABITE-SE

Art. 43 Concluídas as obras de construção, reconstrução, reforma ou ampliação da edificação, o proprietário e/ou responsável técnico deverá requerer ao Município de Extrema vistoria para a expedição do habite-se;

§ 1º - Considera-se concluída a obra que estiver em fase de execução de pintura e apresentar condições de habitabilidade ou utilização;

§ 2º - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja expedido o respectivo Habite-se;

Art. 44 Poderá ser concedido habite-se parcial nos seguintes casos:

I - quando se tratar de 02 (duas), ou mais edificações independentes construídas conforme indicadas no projeto aprovado;

II - quando se tratar de edificação em vila estando com as obras de urbanização concluídas e dotada de completa infraestrutura;

Parágrafo Único - Para a liberação do habite-se parcial nos projetos em que haja áreas de uso comum estas deverão estar concluídas.

Art. 45 A concessão do Habite-se pelo Município condicionará:

I - as ligações definitivas de água, energia elétrica, esgoto;

II – estar de acordo com o projeto aprovado;

III – possuir AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) ou a sua dispensa pelo órgão competente ou conforme Portaria Municipal 1.094/14, de 16 de outubro de 2014;

IV - elevadores, escadas rolantes e monta-cargas em funcionamento, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do profissional responsável e de certificado expedido pela firma instaladora declarando que os aparelhos estão em perfeitas condições de funcionamento e obedecendo às normas técnicas vigentes;

V – As áreas destinadas a estacionamentos, carga e descarga cobertos ou não em condições de utilização;

VI – as calçadas deverão estar concluídas de acordo com as normas vigentes;

Capítulo IV

DAS CONDIÇÕES GERAIS DA EDIFICAÇÃO

Seção III

DAS MARQUISES, BALANÇOS, BEIRAIS, SACADAS, TERRAÇOS, MESANINOS, PÉRGOLAS E TOLDOS

Art. 46 Fica proibida a projeção de marquise, varandas e ou terraços em todos os recuos mínimos exigidos.

Art. 47 Serão considerados como área construída, os beirais acima de 1,00m (um metro).

Art. 48 Será permitida a construção de marquise na testada dos edifícios, desde que obedçam as seguintes condições:

I - para construções no alinhamento predial, não exceder 1/3 (um terço) da largura dos passeios;

II - não apresentar em qualquer dos seus elementos altura inferior ao do pé direito referida ao nível dos passeios;

III - não prejudicar a arborização, a rede de energia, a iluminação pública e não ocultarem placas de sinalização e outras indicações oficiais dos logradouros;

IV - deverá ser mantida em perfeito estado de conservação;

Art. 49 As águas pluviais coletadas sobre as marquises e sacadas devem ser conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem ou, se inexistente este, às sarjetas.

Art. 50 As construções de mezaninos serão permitidas, desde que os espaços aproveitáveis fiquem com boas condições de iluminação e ventilação e atenderem às seguintes condições:

I - ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento inferior;

II - deixarem uma altura livre de no mínimo 2,70m (dois metros e setenta centímetros) sobre e sob ele;

III - terem parapeito ou guarda-corpo com altura mínima 1,10m (um metro e dez centímetros);

IV - terem escada fixa de acesso;

Art. 51 Os mezaninos serão computados como área construída;

Art. 52 As pérgulas não terão sua projeção incluída na taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento do lote, desde que tenham as partes vazadas;

Art. 53 Será permitida a colocação de toldos ou passagens cobertas sobre os passeios e recuos frontais nos prédios comerciais, de serviços e residenciais, observando o seguinte:

I - Não serão permitidos apoios sobre o piso;

II - A altura livre não poderá ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do ponto mais baixo;

III – Não poderá ultrapassar a largura do passeio;

Art. 54 As construções de sacadas, varandas e terraços poderão ser construídas junto a divisa do lote desde que as paredes da divisa tenham uma altura de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) e se estas construções forem afastadas deverão atender o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas;

Art. 55 A altura mínima do vão livre das sacadas, varandas e terraços em relação ao nível do passeio público deverá ser a mesma altura do pé direito;

Seção IV

DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 56 Os terrenos sem edificação, com frente para logradouro público, serão obrigados a executar o passeio em toda sua extensão da testada no alinhamento existente ou projetado.

Art. 57 Compete ao proprietário do imóvel a conservação e a construção dos passeios em seu perfil natural, não sendo permitidos degraus ou rampas íngremes, apenas pequenas variações para acesso de portões.

Art. 58 Os passeios (calçadas) deverão ter superfície regular, contínua, firme e antiderrapante em qualquer condição climática. Serão executadas sem mudanças abruptas de nível e sem degraus que dificultem a circulação de pedestres e portadores de necessidades especiais.

Art. 59 A municipalidade intimará os proprietários dos imóveis à reparação dos passeios, assim como a sua construção quando inexistente.

Art. 60 Os passeios serão conservados em perfeito estado pelos respectivos proprietários, correndo as despesas de conservação ou de incorreções por conta dos mesmos.

Art. 61 As intimações poderão ser feitas pessoalmente, postal, via e-mail, ou ainda por meio de Editais.

Art. 62 Em determinadas vias a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

Art. 63 A Prefeitura poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e apresentação de projeto com a respectiva ART/RRT, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Parágrafo único - A exigência estabelecida no presente artigo é extensiva aos cursos de necessidades de construção de muro de arrimo do interior dos terrenos e nas divisas com os terrenos vizinhos quando houver ameaça de desabamento, pondo em risco construções ou benfeitorias existentes no próprio terreno ou nos terrenos vizinhos.

DAS FUNDAÇÕES

Art. 64 As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único - As fundações não poderão invadir o leito da via público e os passeios, devendo ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos e sejam totalmente independentes e situados dentro dos limites do lote.

DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 65 São consideradas áreas de circulação os corredores, escadas e rampas, os elevadores e os vestibulos, portarias, saídas e os vãos de passagem/portas.

Parágrafo único - Todas as áreas de circulação devem ser mantidas livres e desimpedidas de qualquer obstáculo ao trânsito de pessoas.

Art. 66 Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados conforme a classificação:

I - De uso privativo: restritos à utilização de unidades autônomas, sem acesso ao público em geral, tais como os pertencentes a residências, apartamentos. Largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros);

II - De uso comum: se de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação de unidades privativas, tais como os corredores de edifícios de apartamentos, estabelecimentos de hospedagem e salas comerciais, cinemas, teatros, estabelecimentos escolares e de saúde, edifícios públicos e edificações afins. Largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 67 O dimensionamento dos degraus obedecerá a uma altura (espelho) máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e o piso mínimo de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

§ 1º Não serão permitidas escadas em leques, circulares ou em caracol nas edificações de uso coletivo;

§ 2º Nas escadas de uso coletivo sempre que exceder a 22 degraus será obrigatório intercalar um patamar de largura mínima igual a largura adotada para a escada.

Art. 68 É permitido o uso de escadas circulares ou em caracol em unidades residenciais, sendo que a parte mais larga do piso de cada degrau deve ter no mínimo 0,40m (quarenta centímetros) e a parte mais estreita, no mínimo 0,20 (vinte centímetros).

Art. 69 A construção de escadas e rampas deverá atender a norma brasileira de acessibilidade vigente.

Art. 70 O projeto, a instalação e a manutenção de elevadores serão feitos de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e por técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único - A instalação de elevadores em uma edificação não dispensa a construção de escada, conforme as exigências deste código.

Art. 71 Nas edificações que apresentarem circulação vertical superior a quatro (4) pavimentos será obrigatória a instalação de, no mínimo, um (1) elevador.

Art. 72 O dimensionamento das portas deverá obedecer a uma altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

Seção V

DAS FACHADAS

Art. 73 É livre a composição das fachadas, desde que não contrariem as disposições deste código, excetuando-se as edificações tombadas devendo, neste caso, apresentar documento do órgão federal, estadual ou municipal competente.

Seção VI DAS COBERTURAS

Art. 74 As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade.

Parágrafo único – Os edifícios situados na divisa do lote deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio, ou ligados a rede pública se existente.

Art. 75 É proibida a ligação dos condutores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

Seção VII DAS PAREDES E DOS PISOS

Art. 76 Nas construções multifamiliares as paredes entre as unidades devem ter espessura mínima de 0,20 m (vinte centímetros), podendo ser utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 77 As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

SEÇÃO VIII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 78 Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço aberto dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

Art. 79 Os compartimentos das edificações conforme suas destinações classificam-se em:

I - de permanência prolongada: dormir ou repousar, tais como dormitórios e quartos; atividades de estar ou de lazer, tais como salas em geral, locais de reunião e salão de festas; trabalhar, ensinar ou estudar, tais como lojas, escritórios, oficinas, espaços de trabalho, salas de aula, de estudo, laboratórios didáticos, salas de leitura e biblioteca; preparar ou consumir alimentos, tais como copas, cozinhas, refeitórios, bares; tratar ou recuperar a saúde e o bem estar, tais como enfermarias e ambulatórios; reunir ou recrear tais como locais fechados para a prática de esportes ou ginástica.

II - de permanência transitória: circulação e acesso de pessoas tais como escadas, rampas, antecâmaras, corredores, passagens, átrios e vestíbulos; higiene pessoal, tais como instalações sanitárias; depósito para guarda de materiais, utensílios ou ambientes sem a possibilidade de qualquer outra atividade no local; troca e guarda de roupas, tais como rouparias, vestiários e camarins de uso coletivo.

III - sem permanência: são aqueles que não comportam permanência humana ou habitabilidade, tais como sótãos, porões, adegas, casas de máquina, cabine de energia, câmaras frigoríficas e garagem.

Art. 80 Para efeito de insolação, iluminação e ventilação, todos os compartimentos classificados nos termos do artigo anterior deste código deverão dispor de abertura comunicando diretamente para espaço descoberto, livre e desembaraçado de qualquer tipo de construção e/ou coberto sob condições.

Parágrafo Único - Excetuam-se do disposto neste artigo:

I - os corredores de uso privativo;

II - os saguões dos elevadores;

III - os lavabos providos de ventilação artificial assegurada por poços ou dutos;

IV - os cômodos destinados a vestir em edificações residenciais e comerciais;

V - depósito, despensa;

VI - demais compartimentos sem permanência;

VII - o compartimento que dispor de abertura para área coberta, esta deverá ter uma face totalmente aberta e com dimensão mínima igual ou maior a esquadria a ser dotada para a iluminação necessária do compartimento.

Art. 81 O total da superfície das aberturas destinadas a iluminar e ventilar um compartimento se relaciona com a área de seu piso e não poderá ser inferior a:

I - 1/8 da área do piso de compartimento de permanência prolongada;

II - 1/10 da área do piso de compartimento de permanência transitória;

Parágrafo Único - Para efeito de ventilação dos compartimentos, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam a renovação do ar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área exigida para iluminação.

Art. 82 Os espaços externos capazes de iluminar e ventilar os compartimentos são áreas descobertas que devem atender a condições mínimas quanto à sua forma e dimensões, classificando-se como:

I - Áreas abertas;

II - Áreas fechadas;

§ 1º - As áreas abertas devem atender às seguintes características:

a) Ter um de seus lados frente para o logradouro público, ou frente para os fundos, ou para a(s) lateral (is) do lote;

b) Permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no caso de edificações de até 4(quatro) pavimentos;

c) Permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros) nas edificações acima de 4 (quatro) pavimentos;

§ 2º - As áreas fechadas devem atender às seguintes características:

a) Apresentar uma superfície medindo, no mínimo 3,00 m² (três metros quadrados) para edificações de até 4 (quatro) pavimentos, e, 10,00m² (dez metros

quadrados) para edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos até 12 (doze) pavimentos;

b) Permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros);

Art. 83 Aberturas para iluminação ou ventilação dos cômodos de longa permanência confrontantes em economias diferentes (habitações multifamiliares), e localizadas no mesmo terreno, não poderão ter entre elas distância menor que 3,00m(três metros).

Art. 84 A iluminação zenital por domus e/ou clarabóia poderá ser admitida para compartimentos de permanência transitória.

DOS EQUIPAMENTO E DAS INSTALAÇÕES

Art. 85 Todas as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, gás, telefone, condicionadores de ar, pára raios, contra incêndios e antenas deverão atender as respectivas leis vigentes.

§ 1º - É obrigatória a ligação da rede domiciliar as redes gerais de água e esgoto quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.

§ 2º - No perímetro urbano, nas vias aonde não existe rede de abastecimento de água e esgoto, quando houver mais de duas unidades consumidoras, deverá obter da concessionária parecer para viabilidade no atendimento ou emissão de diretrizes para execução por parte do empreendedor e/ou proprietário;

Art. 86 Na zona rural será admitido o tanque séptico e filtro anaeróbico e/ou biodigestor com capacidade de acordo com o porte (dimensionamento conforme leis e normas vigentes);

Art. 87 As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura, independente do destino lançado;

Art. 88 Os estabelecimentos cuja atividade obrigue a instalação de chaminé devem solicitar autorização da Secretaria do Meio Ambiente e obedecer a disposição do Código de Posturas do Município e da legislação pertinente.

Art. 89 As chaminés de qualquer espécie serão dispostas de maneira que o fumo, fuligem, odores estranhos ou resíduos que possam expelir, não incomodem os vizinhos, ou então, serem dotados de aparelhamento que evite tais inconvenientes.

Parágrafo Único - Os Órgãos competentes poderão, quando julgarem necessários determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de dispositivos, qualquer que seja a altura das mesmas, a fim de ser cumprido o que dispõe o presente artigo.

DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 90 Conforme os usos a que se destinam, as edificações classificam-se:

I – Residenciais: as destinadas à habitação unifamiliar ou multifamiliar;

II – Comerciais: as destinadas à compra e venda de mercadorias;

III – Serviços: as destinadas ao fornecimento de determinada utilidade;

IV – Industriais: as destinadas a qualquer operação definida como de transformação de matéria prima pela legislação federal;

V – Institucionais: as destinadas às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, recreação, lazer e administração pública;

VI – Mistas: as que reúnem em um mesmo bloco arquitetônico, duas ou mais categorias de uso.

Art. 91 O responsável por instalação de atividade que possa ser causadora de poluição e potencialmente incômodas, nocivas ou perigosas, ficará sujeito a apresentar ao órgão municipal e/ou estadual que trata de controle ambiental o projeto de instalação para prévio exame e aprovação, bem como o Código de Posturas do Município e demais leis vigentes, sempre que a Prefeitura Municipal julgar necessário.

Art. 92 A critério do órgão competente, as edificações destinadas às atividades causadoras de impacto no sistema viário deverão apresentar pátio de espera, pátio de estacionamento de veículos de grande, médio e pequeno porte e espaços de manobra de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

Parágrafo único - São consideradas como causadoras de impacto no sistema viário as atividades de ensino, estabelecimentos bancários, instituições de saúde, indústrias e galpões de diversas atividades, ficando as mesmas sujeitas a certidão de diretrizes.

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 93 Toda habitação deverá dispor de ambientes para repouso, preparo de alimentos, instalações sanitárias e vaga de garagem.

Art. 94 Os compartimentos das edificações para fins residenciais conforme sua utilização, obedecerão as seguintes condições quanto às dimensões mínimas previstas no Anexo II.

Parágrafo Único - Para residências unifamiliares o rebaixamento da guia é de no máximo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 95 As habitações multifamiliares são classificadas em:

I - Edifícios de apartamentos: Edificação que comporta unidades agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comum e deverão obedecer as seguintes condições:

a) possuir local centralizado para coleta de lixo;

b) possuir AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) ;

c) possuir área de recreação:

I - Na proporção de 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

II - formar um espaço contínuo devidamente delimitado com largura mínima de 3,00m (três metros), e mínimo de 50% da área coberta;

III - acesso através de partes comuns afastados dos depósitos coletores de lixo e isolado das passagens de veículos;

d) possuir vaga de estacionamento de acordo com o previsto no Anexo III do presente código;

e) possuir largura mínima do vão de entrada da garagem de 3,00m (três metros);

f) O rebaixamento da guia será de no máximo 3,00m (três metros).

Parágrafo único - Nos casos em que a edificação multifamiliar compreender mais de 1 (um) bloco de apartamento, será exigido diretrizes para implantação do empreendimento.

II - Condomínios horizontais: Edificação que comporta 2 ou mais unidades, com acesso direto para a via pública, paralelas ao alinhamento predial e deverão obedecer as seguintes condições:

a) testada mínima de 5,00m (cinco metros) e 125,00 m² de lote para cada unidade residencial;

b) apresentar área comum na fachada frontal com área mínima de 2m² ;

III - Condomínios tipo vila: Edificação que comporta no máximo 20 unidades, com acesso transversal a via pública, onde há vias de circulação interna e deverão obedecer as seguintes condições:

a) corredor de circulação de veículos com largura mínima de 6m;

b) possuir área de recreação a partir de 3 unidades habitacionais:

I - Na proporção de 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

II - formar um espaço contínuo devidamente delimitado com largura mínima de 3,00m (três metros), e mínimo de 50% da área coberta;

III - acesso através de partes comuns afastados dos depósitos coletores de lixo e isolado das passagens de veículos;

c) possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;

Art. 96 Para todos os tipos de edificações multifamiliares, deverá ser reservado 5,00 m (cinco metros) garantindo na via uma vaga de automóvel, no mínimo.

DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Art. 97 Os estabelecimentos de hospedagem compreendem casas de pensão, pousada, alojamentos, internatos, hotéis, apart hotéis, asilos, orfanatos e albergues.

Art. 98 Além de outras disposições deste Código e das demais leis municipais, estaduais e federais que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências:

I – reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água;

II – possuir local centralizado para coleta de lixo;

III – possuir instalações sanitárias em cada pavimento devidamente separado para ambos os sexos e do pessoal de serviço independente do uso dos hóspedes;

- IV** - possuir vaga de estacionamento de acordo com o previsto no Anexo III;
- V** – possuir AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros);
- VI** - possuir áreas de iluminação e ventilação de acordo com o previsto no Anexo II;
- VII** - Ter instalação de energia elétrica de emergência quando aplicável;
- VIII** - Ter isolamento acústico quando aplicável;
- IX** - Ter saída de emergência quando aplicável;
- X** – Hall de recepção com serviço de portaria;
- XI** – Entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- XII** - Terem área de carga e descarga e área de manobra, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos e de acordo com o previsto no Anexo III;

Art. 99 Quando os dormitórios não possuírem sanitários privativos, deverão:

- I** - ser separadas por sexo;
- II** - ter acessos independentes;
- III** - dispor de um lavatório, um vaso e um chuveiro para cada 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) de área construída;

IV - não distar de qualquer dormitório mais que 30m (trinta metros);

V - estarem localizadas no mesmo pavimento dos dormitórios a que servem.

DAS INSTITUIÇÕES DE ENSINO

Art. 100 As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer às normas estabelecidas pela Secretaria de Educação do Estado, além de outras leis municipais vigentes e das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, inclusive:

I – reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água;

II – possuir local centralizado para coleta de lixo;

III – possuir instalações sanitárias em cada pavimento devidamente separado para ambos os sexos e do pessoal de serviço separadas das destinadas aos alunos;

IV - atender as normas vigentes para portadores de necessidades especiais;

V- possuir vaga de estacionamento de acordo com o previsto no Anexo III;

VI – possuir AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros);

VII - possuir áreas de iluminação e ventilação de acordo com o previsto no Anexo II;

VIII - Ter isolamento acústico quando aplicável;

IX - possuir área de embarque e desembarque, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos e de acordo com o previsto no Anexo III;

DAS INSTITUIÇÕES DE SAÚDE

Art. 101 As edificações destinadas a estabelecimentos de saúde como hospitais, clínicas, laboratórios de análise e pesquisa e/ou outros devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado além de outras leis municipais vigentes e das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, inclusive:

I – reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água;

II – possuir local centralizado para coleta de lixo;

III – possuir instalações sanitárias em cada pavimento devidamente separado para ambos os sexos e do pessoal de serviço independente do público;

IV - atender as normas vigentes para portadores de necessidades especiais;

V- possuir vaga de estacionamento de acordo com o previsto no Anexo III;

VI – possuir AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros);

VII – possuir aprovação da vigilância sanitária;

DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 102 São atividades permitidas aos postos revendedores:

I - vendas de combustíveis no varejo (álcool, gasolina, diesel e gás);

II- suprimento de água, ar e borracharia;

III - lavagem e lubrificação de veículos e garagem;

IV - comércio de peças e acessórios para veículos relacionados com a higiene, conservação, aparência e segurança de veículos;

V – loja de conveniência;

§ 1º - Para as atividades constantes no item I e II do artigo anterior, os lotes deverão ter área de no mínimo 500 m²;

§ 2º - Para as atividades constantes no item III, IV e V do artigo anterior, os lotes deverão ter área de no mínimo 700 m²;

Art. 103 Além de outros dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimentos de veículos estarão sujeitos aos seguintes itens:

I - construção de muros de alvenaria de 2,00m (dois metros) de altura, separando-o das propriedades vizinhas;

II – construção de instalações sanitárias de uso público separadas para ambos os sexos;

III - construção de instalações sanitárias de uso interno separadas para ambos os sexos;

IV - vestiário com local para chuveiro;

V - O local de estacionamento (área de descarga) do caminhão tanque deverá ter área mínima de 70,00 m² (setenta metros quadrados) e distar 5,00m (cinco metros) das divisas e alinhamentos;

VI - os lotes deverão ser de esquina e com testada principal de 20 metros no mínimo;

VII – distância mínima de 100 (cem) metros dos limites de qualquer estabelecimento que tenha a propensão para aglomeração de pessoas, tais como: escolas, creches, igrejas, shopping center, supermercados, hipermercados, quartéis, asilos, hospitais, casas de saúde e similares;

VIII - Projeto de sinalização vertical, horizontal e luminosa para pedestres e veículos nos acessos;

IX - terem área de carga e descarga e área de manobra, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos e de acordo com o previsto no Anexo III;

Art. 104 As edificações dos postos revendedores, e as bombas deverão obedecer ao recuo mínimo de 5m (cinco metros) do alinhamento do lote, exceto a projeção da cobertura das bombas, que poderá atingir o alinhamento do lote com a calçada.

Art. 105 O rebaixamento do meio-fio destinado ao acesso aos postos deverá constar no projeto arquitetônico e atender os seguintes parâmetros:

- I - Testadas com até 20m rebaixar no máximo 50% da guia;
- II - Acima de 20m rebaixar no máximo 40% da guia;
- III - Não poderá ser rebaixado no trecho correspondente à curva de concordância das duas vias públicas, no mínimo de 5 m (cinco metros) de cada lado;
- IV - O rebaixo deverá ser nas extremidades do lote.

Art. 106 As edificações para postos de abastecimentos de veículos, deverão ainda observar as normas pertinentes a legislação vigente e/ou outras normas e regulamentos:

- I – da agência Nacional de Petróleo, gás natural e bi combustíveis – ANP;
- II – da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- III – do Corpo de Bombeiros;
- IV – Fundação Estadual do Meio Ambiente – FEAM;
- V - Conselho Municipal da Defesa do Meio Ambiente – CODEMA;
- VI – Resolução 38 do CONTRAN;
- VII – NR 20;

DAS EDIFICAÇÕES DE USO ESPECIAL

Art. 107 Além de outras disposições deste código e das demais leis municipais, estaduais e federais que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas a templos, igrejas, ginásios, estádios, clube social/esportivo, auditórios, cinemas, teatros anfiteatros, salão de exposições, bibliotecas, museus e similares deverão obedecer às seguintes exigências:

I – possuir reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água;

II – possuir local centralizado para coleta de lixo;

III – possuir instalações sanitárias em cada pavimento devidamente separado para ambos os sexos e do pessoal de serviço independente do público;

IV - atender as normas vigentes para portadores de necessidades especiais;

V - possuir vaga de estacionamento de acordo com o previsto no Anexo III;

VI - possuir AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros);

VII - possuir áreas de iluminação e ventilação de acordo com o previsto no Anexo II e/ou serem equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar;

VIII - Ter instalação de energia elétrica de emergência quando aplicável;

IX - Ter isolamento acústico quando aplicável;

X - terem área de carga e descarga, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos, quando aplicável e de acordo com o previsto no Anexo III;

DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO, SERVIÇO E INDÚSTRIA

Art. 108 As edificações destinadas ao comércio, serviço e indústria são classificadas em:

I - Edificações de Pequeno Porte: área construída até 300,00 m² e deverão obedecer as seguintes condições:

- a)** possuir local centralizado para coleta de lixo;
- b)** possuir instalações sanitárias em cada pavimento devidamente separado para ambos os sexos e do pessoal de serviço independente do público;
- c)** possuir vaga de estacionamento de acordo com o previsto no Anexo III;
- d)** possuir áreas de iluminação e ventilação de acordo com o previsto no Anexo II e/ou serem equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar;
- e)** Ter isolamento acústico quando aplicável;
- f)** área de carga e descarga, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos, de acordo com o previsto no Anexo III;

II - Edificações de Médio Porte: área construída de 300,00 m² até 1000,00m² e deverão obedecer as seguintes condições:

- a)** possuir local centralizado para coleta de lixo;

b) possuir instalações sanitárias em cada pavimento devidamente separado para ambos os sexos e do pessoal de serviço independente do público;

c) possuir vaga de estacionamento de acordo com o previsto no Anexo III;

d) possuir áreas de iluminação e ventilação de acordo com o previsto no Anexo II e/ou serem equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar;

e) Ter isolamento acústico quando aplicável;

f) área de carga e descarga e área de manobra, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos, de acordo com o previsto no Anexo III;

h) Acesso: deverá apresentar o recuo do portão conforme indicada no Anexo VI

III - Edificações de Grande Porte: área construída superior à 1000,00m² e deverão obedecer as seguintes condições:

a) possuir local centralizado para coleta de lixo;

b) possuir instalações sanitárias em cada pavimento devidamente separado para ambos os sexos e do pessoal de serviço independente do público;

c) possuir vaga de estacionamento de acordo com o previsto no Anexo III;

d) possuir AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros);

e) possuir áreas de iluminação e ventilação de acordo com o previsto no Anexo II e/ou serem equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar;

f) Ter isolamento acústico quando aplicável;

g) Terem área de carga e descarga e área de manobra, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos, e de acordo com o previsto no Anexo III;

h) Pátio de espera: espaço destinado para estacionamento de veículos que estão aguardando para acessar o empreendimento e iniciar o serviço de carga e descarga;

i) Acesso: deverá apresentar o recuo do portão conforme indicada no Anexo VI

j) Vias internas: deverá indicar largura mínima de 8,00 metros;

k) Cinturão verde: todo empreendimento a ser instalado contíguo à área residencial deverá criar uma faixa para cinturão verde de 15m em relação aos lotes vizinhos;

l) afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas laterais e 5,00m (cinco metros) da divisa frontal, sendo permitido neste espaço o pátio de estacionamento.

Art. 109 Toda edificação destinada a comércio, serviços, indústria já instalada, poderá ser ampliada desde que sua modificação ou ampliação não acarrete agravamento das condições ambientais, sistema viário, sistema de infraestrutura local e respeite os parâmetros urbanísticos.

§ 1º Toda edificação destinada a comércio, serviços, indústria deverá ser dotada de sistema individualizado de tratamento de esgoto, calculados de acordo com as normas vigentes. ´

§ 2º Não será permitida a descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais “in-natura” nas valas coletoras de águas pluviais ou em qualquer curso d’água.

§3º Toda instalação industrial deverá ser dotada de sistema de tratamento de despejos industriais de acordo com as normas vigentes.

§ 4º - Toda instalação industrial deverá ser dotada de sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas vigentes, não sendo permitido o lançamento de esgoto neste sistema e deverá atender diretrizes no Anexo IV.

Art. 110 Os empreendimentos de qualquer porte e que produzem grande número de deslocamento ao seu entorno, necessitando de espaços para estacionamento, carga/descarga e embarque/desembarque, prejudicando dessa forma a mobilidade urbana e a segurança dos pedestres, são consideradas como causadoras de impacto no sistema viário e deverão ser objeto de certidão de diretrizes.

Parágrafo Único: As atividades consideradas como causadoras de impacto no sistema viário são: atividades de ensino, estabelecimentos bancários, instituições de saúde, indústrias e galpões de logística.

DAS CONSTRUÇÕES PROVISÓRIAS

Art. 111 As construções provisórias do tipo circo, parque de diversões e assemelhados, devem ter:

- I - Instalação elétrica e hidrossanitária de acordo com as normas específicas;
- II - Responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- III - Recolhimento de guia da ART /RRT;
- IV – Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) / AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros);
- V – área de estacionamento;

DA ÁREA PERMEÁVEL

Art. 112 Considera-se taxa de permeabilização a área descoberta e permeável do terreno em relação à sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

Art. 113 Deverá ser observada em todos os terrenos uma taxa de permeabilização mínima de 50% (cinquenta por cento) da área não ocupada em relação a taxa de ocupação conforme plano diretor vigente.

DOS RECUOS

Art. 114 Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

Art. 115 A altura máxima na divisa permitida no caso de edificações sem recuo é de 12,00m (doze metros), incluindo a cobertura.

§ 1º Para edificações com altura superior a 12,00m (doze metros), deverá recuar 2,00 (dois) m das divisas;

§ 2º Para edificações com altura entre 12,00m (doze metros) até 24,00m (vinte e quatro metros), deverá recuar 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas.

§ 3º Para edificações com altura superior a 24,00m (vinte e quatro metros), deverá recuar 3,00m (três metros) das divisas.

Art. 116 Nos processos de regularização, as edificações que possuem abertura de vãos de iluminação e ventilação a menos de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, deverão apresentar declaração de autorização do vizinho com firma reconhecida em cartório e apresentar documento de propriedade do terreno.

Art. 117 Nos loteamentos que tenham recuos obrigatórios não será permitido o uso dos mesmos para vaga de garagem descoberta;

Art. 118 Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

Art. 119 Na Av. Tancredo de Almeida Neves, da faixa de domínio da BR-381 – Rodovia Fernão Dias atual Avenida Nicolau Cesarino (trevo de acesso) até o encontro com as ruas Benjamin Constant e Avenida Tiradentes, as edificações deverão ter um recuo frontal de 3,00 (três) metros.

Art. 120 Na Rua João Mendes, do cruzamento com a rua Antonio Onisto até o cruzamento com a Avenida Alcebiades Gilli, as edificações deverão ter um recuo frontal de 4,00 (quatro) metros.

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 121 As condições para o atendimento da área mínima e número mínimo de vagas de veículos estão previstas no Anexo III.

Parágrafo único - Será considerada área útil para os cálculos referidos no anexo III deste código as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos: banheiros, lavabos, depósito, cozinhas, circulação de serviço ou similares;

Art. 122 Deverão ser previstos nestas áreas de estacionamento espaços de manobra e estacionamento de veículos de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos;

Art. 123 Não será permitida a entrada de garagem a menos de 5,00 m do ponto de esquina;

Art. 124 As rampas terão inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento);

Art. 125 As garagens destinadas a edificações comerciais, serviços, empresas de logística e indústrias deverão conter as seguintes especificações:

I - Os vãos de entrada devem ter largura mínima de 3,00m (três metros) e, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos, deverão ter, pelo menos, dois vãos de entrada;

II - Cada vaga de estacionamento deverá atender o Anexo III deste código;

III - O meio-fio rebaixado não poderá exceder a 5,00 m (cinco metros), devendo ter intervalo mínimo de 5,00 m para um novo rebaixe.

Art. 126 Para veículos de pequeno porte: (até 5,00m), o corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), e, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos de 30° (trinta graus), 45°(quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus) respectivamente.

Art. 127 Para veículos de médio porte: (de 5,01 a 8,00 m), o corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 4,30 (quatro metros e trinta centímetros), 5,00 m (cinco metros) ou 8,30 m (oito metros e trinta centímetros), quando as vagas de estacionamento formar, em relação ao mesmo, ângulos de 30° (trinta graus), 45°(quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus) respectivamente.

Art. 128 Para veículos de grande porte: (acima de 8,00 m), o corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 5,70 (cinco metros e setenta centímetros), 9,00 (nove metros) ou 20,00 (vinte metros), quando as vagas de estacionamento formar, em relação ao mesmo, ângulos de 30° (trinta graus), 45°(quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus) respectivamente.

Art. 129 As edificações destinadas exclusivamente as áreas de estacionamento poderão ser totalmente descobertas, desde que apresente: 01 (um) escritório e 01 (uma) instalação sanitária para o guarda/segurança, e atenda as áreas mínimas de acordo com o Anexo II deste código;

Parágrafo único - Essas edificações poderão apresentar “vaga presa” desde que corresponda a 50% do número total de vagas e disponha de manobrista.

Art. 130 As áreas de estacionamento cobertas e em ambientes fechados deverão atender as condições mínimas de ventilação e iluminação para ambiente de permanência transitória.

Art. 131 Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para portadores de necessidades especiais e idosos identificadas para esse fim, conforme determina as leis e normas vigentes.

Art. 132 Os projetos de edificações deverão atender as medidas que amenizem os impactos negativos ao funcionamento do sistema viário.

I - Para atividades atratoras de veículos pequenos:

a) Reserva de área para embarque e desembarque dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;

b) Previsão de número adicional de vagas de estacionamento em 10% (dez por cento);

c) Recuo do acesso de veículo à edificação;

d) Implantação de sinalização e equipamento de controle de tráfego.

II - Para atividades atratoras de veículos de médio e grande porte:

a) Reserva de área para carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;

b) Previsão de área adicional para estacionamento em 15% (quinze por cento);

c) Recuo do acesso de veículo à edificação;

d) Implantação de sinalização e equipamento de controle de tráfego.

DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

Art. 133 Além das demais disposições deste código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda às exigências das leis de portadores de necessidades especiais.

DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 134 Toda obra existente no território do município poderá ser vistoriada, a qualquer tempo, pelo Município de Extrema, e para esse fim, o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso à obra.

Art. 135 O projeto aprovado e seu respectivo alvará de construção deverão ser mantidos na obra para devida conferência.

Parágrafo único - O não cumprimento da exigência disposta no *caput* deste artigo ensejará a notificação do proprietário para que no prazo de 24h (vinte e quatro horas), contados da ciência, apresente o respectivo alvará de construção; sendo que, persistindo a irregularidade, a obra será embargada.

Art. 136 A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico, para cumprimento das disposições deste Código.

Art. 137 Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição.

DAS INFRAÇÕES

Art. 138 Toda obra, licenciada ou não, que no decorrer de sua execução apresentar irregularidades ou infringir as disposições deste código e demais leis vigentes, estará sujeita às seguintes penalidades:

- I – notificação;
- II - embargo;
- III - interdição;
- IV – demolição;
- VI - multa;

DA NOTIFICAÇÃO

Art. 139 As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de alguma exigência acessória contida no processo, tais como regularização do projeto, da obra ou por falta de cumprimento das disposições deste Código e outras leis vigentes.

I - Expedida a notificação, esta terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida;

II - Esgotado o prazo de notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração;

Art. 140 A notificação poderá ser efetuada:

I – pessoalmente, sempre que possível;

II – por carta, acompanhada de cópia da notificação com aviso datado e firmado pelo destinatário ou alguém do seu domicílio;

III – por edital, se desconhecido o domicílio infrator.

Art. 141 Será expedido auto de infração e imposta multa quando:

I - decorrido o prazo da notificação sem a correspondente regularização;

II - for desrespeitado o auto de embargo da obra;

Parágrafo único - Em caso de recusa da assinatura pelo infrator, o auto de infração será considerado perfeito, desde que anotada essa circunstância e assinado por duas testemunhas.

DOS EMBARGOS

Art. 142 A obra em andamento, seja ela de ampliação e/ou construção, será embargada, quando:

I – estiver sendo executada sem a licença ou alvará da Prefeitura Municipal, exceto nos casos em que constam no Art.4º;

II – o proprietário ou o responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação da Prefeitura Municipal referente às disposições deste Código e outras leis vigentes;

III – for desrespeitado o respectivo projeto;

IV – não forem observados o alinhamento e nivelamento;

V – estiver em risco sua estabilidade.

VI- houver decorrido o prazo da notificação, sem a correspondente regularização da obra;

Art. 143 É competente para embargar uma obra o fiscal ou funcionário credenciado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O embargo será revogado após a regularização da situação que o motivou.

DA INTERDIÇÃO

Art. 144 A edificação, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditada provisória ou definitivamente, com o impedimento de sua ocupação, nos seguintes casos:

I - se for negado o habite-se;

II - se for utilizado para fim diverso do considerado no projeto;

III - se o proprietário não fizer no prazo que lhe for fixado, os consertos e reparos necessários para a observância do presente código;

IV - quando houver ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas e saúde pública;

V – obras em andamento com risco para o público ou para os trabalhadores da obra;

Art. 145 – Não atendida à interdição, não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

DA DEMOLIÇÃO

Art. 146 A demolição total ou parcial será imposta nos seguintes casos:

- I – edificações que ameacem ruína ou por qualquer outro impedimento;
- II - inobservância à legislação vigente quando da expedição da licença;
- III - quando a construção ou instalação estiver sendo executada de modo à por em risco a sua segurança;
- IV - ameaça à segurança pública ou aos trabalhadores da obra.
- V- construção clandestina, sem projeto e sem alvará de construção

Art. 147 A demolição não será imposta no caso do artigo anterior deste código, se o proprietário submeter à construção, à vistoria técnica da Prefeitura Municipal, e demonstrar que:

- I – a obra preenche as exigências mínimas estabelecidas por Lei; ou
- II – embora não as preenchendo, podem ser executadas modificações que a tornem concordante com a legislação em vigor.

DAS MULTAS

Art. 148 As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral e pelo presente código, serão aplicadas quando:

- I** – iniciar ou executar obras sem licença da Prefeitura Municipal:
- a)** edificações com área de até 100,00m² (cem metros quadrados).....20 UFEX/m²;
 - b)** edificações com área acima de 100,00m² (cem metros quadrados)40 UFEX/m²;
- II** – executar obras em desacordo com o projeto aprovado.....30 UFEX/m²;
- III** – construir em desacordo com o recuo.....50 UFEX/m²;
- IV** – omitir, no projeto a existência de redes de alta tensão, árvores, cursos d’água ou topografia acidentada que exijam obras de contenção de terreno.....200 UFEX/m²;
- V** – demolir prédios sem licença da Prefeitura Municipal.....10 UFEX/m²;
- VI** – não manter no local da obra, projeto ou alvará de execução da obra.....100 UFEX/m²;
- VII** – deixar materiais sobre o leito do logradouro público, além do tempo necessário para descarga e remoção ou tempo superior a 24 horas.....100 UFEX/m²;

VIII – deixar de colocar tapumes e andaimes em obras que atinjam o alinhamento.....50

UFEX/m²;

IX - infringir a taxa de ocupação..... 20 UFEX/m²
de área ultrapassada;

X –infringir o coeficiente de aproveitamento20
UFEX/m² de área ultrapassada;

XI- a desobediência às limitações de número máximo de pavimentos.....20 UFEX/m²;

XII- O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa.....20 UFEX/m²;

XIII- a execução de área de estacionamento em desconformidade.....1.000
UFEX por cada vaga a menos;

Art. 149 As multas serão calculadas por UFEX;

Art. 150 O contribuinte terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação ou atuação, para regularizar a obra ou sua modificação sob pena de ser considerado reincidente.

Art. 151 Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

Parágrafo único - Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado, nem estará isento da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

Art. 152 As multas e outras penalidades previstas serão inscritas na dívida ativa e judicialmente executadas, se o infrator se recusar a cumpri-las no prazo fixado.

I - Os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Município de Extrema, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, ou transacionar a qualquer título com a Administração Municipal.

II - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais terão seus valores monetários atualizados, com a aplicação de correção pelo INPC ou outro que venha a substituí-lo, bem como juros moratórios mensais de 1% (um por cento) inteiros ou fração

DA CASSAÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Art. 153 A penalidade de cassação do alvará de construção será aplicada:

I - após 3 (três) meses do embargo, na hipótese de não terem sido efetivadas as providências para regularização da obra;

II - em caso de não cumprimento do projeto aprovado, por parte do interessado;

III - em caso de interesse público, atestado por meio de parecer técnico ou jurídico.

Capítulo V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 154 A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

Art. 155 É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

Art. 156 A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade após a aprovação do projeto.

Art. 157 Este código entrará em vigor em 30 (trinta) dias a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 158 Os casos omissos, e as dúvidas de interpretação deste código, serão devidamente discernidos pela Secretaria responsável.

Art. 159 Para fins deste Código, adotam-se as seguintes definições técnicas:

I – Acréscimo – aumento de uma edificação quer no sentido vertical quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma;

II – Afastamento (Recuo) – distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

III – Alinhamento – linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

IV – Alvará – autorização expedida pela autoridade municipal para execução de obras de construção, modificação, reforma ou demolição;

V- Andaime - estrado provisório de madeira ou material metálico para sustentar os operários em trabalhos acima do nível do solo;

VI – Área de construção – área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive o espaço ocupado pelas paredes;

VII – ART – Anotação de responsabilidade técnica;

VIII – Balanço - avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo;

IX - Beiral - Parte do telhado que fez saliência sobre o prumo das paredes;

X - Cinturão verde - recuo destinado ao plantio de espécies arbóreas com objetivo de minimizar os impactos entre os empreendimentos.

XI - Coeficiente de aproveitamento- O número que multiplicado pela área do lote indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote;

XII – Cota – número que exprime em metros, ou outra unidade de comprimento, distâncias verticais ou horizontais;

XIII – Declividade – inclinação do terreno;

XIV -Demolição - É a obra, o ato ou efeito de desfazer uma construção;

XV– Divisa – linha limítrofe de um lote ou terreno;

XVI – Embargo- paralisação de uma construção em decorrência de determinações administrativas e judiciais;

XVII - Escala - Relação que existe entre o desenho e o que ele representa;

XVIII - Espaço de manobra - espaço suficiente para que as manobras de veículos sejam feitas dentro dos limites do empreendimento

XIX - Esquadria - Termo genérico para indicar portas, janelas, caixilhos, venezianas e similares;

XX - Fachada - Cada uma das faces externas de uma edificação;

XXI – Fossa Séptica – Tanque de alvenaria ou concreto onde se depositam as águas de esgoto e as matérias sofrem processo de desintegração;

XXII – Fundação – parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem função distribuir as cargas ou esforços da edificação pelo terreno;

XXIII – Habite-se – autorização expedida pela Prefeitura Municipal para ocupação e uso das edificações concluídas;

XXIV – Interdição - ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação;

XXV – Logradouro Público – parte da superfície da cidade destinada ao trânsito de uso público, oficialmente reconhecido por uma designação própria;

XXVI – Marquises – estrutura em balanço destinada a cobertura e proteção de pedestres;

XXVII - Mezanino - piso intermediário vinculado ao pavimento inferior, com acesso por este pavimento.

XXVIII – Muros de Arrimo – muros destinados a suportar os esforços do terreno;

XXIX – Nivelamento - regularização do terreno através de cortes e aterro;

XXX– Passeio – parte do logradouro destinado a circulação de pedestre (o mesmo que calçada);

XXXI - Pátio de espera - espaço destinado para estacionamento de veículos que estão aguardando para acessar o empreendimento e iniciar o serviço de carga e descarga;

XXXII - Pátio de estacionamento - espaço destinado para estacionamento de veículos de todos os portes;

XXXIII – Pé-direito - distância vertical entre o piso e a laje/teto de um compartimento;

XXXIV - Pérgola - Estrutura horizontal composta de vigamento regular ou em grelha, que se constrói com um teto vazado;

XXXV - RRT – Registro de responsabilidade técnica;

XXXVI - Subsolo – parte da construção que se situa abaixo do nível do solo a partir do ponto mais baixo do alinhamento;

XXXVII – Sumidouro – poço destinado a receber afluente da fossa séptica e permitir sua infiltração subterrânea;

XXXVIII - SRI – Serviço de Registro de Imóveis;

XXXIX– Tapume – proteção de madeira que cerca toda extensão do canteiro de obras;

XL – Taxa de ocupação – relação entre a área do terreno ocupada e/ou projetada pela edificação e área total do terreno;

XLI - Terraço - ambiente descoberto localizado acima do pavimento térreo;

XLII - Toldos - São coberturas leves, removíveis, sem vedação lateral, ligando blocos ou prédios entre si ou cobrindo acesso entre o alinhamento e as entradas de uma edificação;