



PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL

ÍNDICE

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	04
CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	04
CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS E DAS RESPONSABILIDADES	11
Seção I – Do Município	12
Seção II – Do Proprietário e do Possuidor	12
Seção III – Da Responsabilidade Técnica	13
TÍTULO II – DO PARCELAMENTO DO SOLO	13
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	13
CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS	15
CAPÍTULO III – DAS ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO	17
CAPÍTULO IV – DA INFRA-ESTRUTURA URBANA	18
CAPÍTULO V – DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO	19
CAPÍTULO VI – DOS PROCEDIMENTOS DE LOTEAMENTO	20
Seção I – Dos Loteamentos Populares	21
Seção II – Dos Condomínios Urbanísticos	22
Seção III – Dos Loteamentos em Área Rural	23
CAPÍTULO VII – DOS PROCEDIMENTOS EM LOGRADOUROS EXISTENTES	23
Seção I – Dos Procedimentos de Desmembramento e Desdobro	24
Seção II – Dos Procedimentos de Fracionamento	24
Seção III – Da Retificação	25
CAPÍTULO VIII – DAS RESPONSABILIDADES EM EMPREEDIMENTOS DE PARCELAMENTO	26
TÍTULO III – DA OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO SOLO EM ÁREAS URBANIZADAS	29
CAPÍTULO I – DOS PARÂMETROS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO	29
CAPÍTULO II – DO TERRENO E DO ESPAÇO PÚBLICO	30
Seção I – Das Condições do Terreno	30
Seção II – Dos Muros	31
Seção III – Dos Passeios	32
Seção IV – Dos Tapumes, AndAIMes e Cantelro de Obras	33



CAPÍTULO III – DAS CONSTRUÇÕES E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS	34
Seção I – Dos Procedimentos Preliminares	34
Seção II – Das informações Urbanísticas	35
Seção III – Da Aprovação de Projetos	35
Seção IV – Do Licenciamento de Obras	37
Seção V – Do Licenciamento de Demolições	38
Seção VI – Da Troca de Uso	39
Seção VII – Da Reforma, Reconstrução e Acréscimo	39
Seção VIII – Das instalações Sanitárias e da Vistoria	40
Seção IX – Da Isenção de Projetos	41
Seção X – Da Paralisação da Obra	41
Seção X – Do Habite-se	41
CAPÍTULO IV – DAS EDIFICAÇÕES E NORMAS TÉCNICAS GERAIS	43
Seção I – Das Características e dos Materiais de Construção	43
Seção II – Da Iluminação e Ventilação	44
Seção III – Das Escadas e das Rampas	46
Seção IV – Das Fachadas e Saliências	47
Seção V – Dos Toldos e Acessos Cobertos	48
CAPÍTULO V – DAS EDIFICAÇÕES E NORMAS TÉCNICAS ESPECIAIS	49
Seção I – Dos Prédios Destinados à Habitação	49
Seção II – Dos Prédios de Comércio e Serviços	50
Seção III – Dos Prédios Destinados a Afluência Pública	53
Seção IV – Dos Prédios Industriais e Depósitos	54
Seção V – Das Garagens e Estacionamento	55
Seção VI – Das Edificações de Madeira	56
CAPÍTULO VI – DOS EQUIPAMENTOS E DAS INSTALAÇÕES	57
Seção I – Dos Elevadores	57
Seção II – Das instalações Elétricas	58
Seção III – Das instalações Hidrossanitárias	58
Seção IV – Das instalações Pluviais	58
Seção V – Das instalações Complementares	59



TÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	60
CAPÍTULO I – DAS PENALIDADES	60
Seção I – Das Multas	61
Seção II – Dos Embargos	61
Seção III – Da Demolição	62
CAPÍTULO II – DAS REGULARIZAÇÕES	62
Seção I – Da Regularização de Edificações	62
Seção I – Da Regularização de Parcelamentos Clandestinos	63
CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	63
ANEXOS:	
Anexo I – Identificação da Ocupação conforme PDDM;	
Anexo II – Característica da Atividade conforme Ocupação;	



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01, de 29 de abril de 2020.

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO
DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL - RS.**

Giovani Amestoy da Silva, Prefeito Municipal de Caçapava do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, e especialmente o contido na Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º. Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – A B N T

Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujas normas fazem parte integrante desta Legislação quando com ele relacionadas.

II – Acréscimo ou Aumento

Ampliação de uma edificação feita durante a construção ou após a conclusão da mesma.

III – Adega

Compartimento, geralmente subterrâneo, que serve, por suas condições de temperatura, para guardar bebidas.

IV – Água

Termo genérico designativo do pano ou do plano do telhado

V – Alicerce

Elemento da construção que transmite a carga da edificação ao solo.

VI – Alinhamento

Limite entre o lote e o logradouro público.

VII – Altura da Edificação

Dimensão total medida a partir do nível médio do passeio junto ao alinhamento até o nível do forro do último pavimento.

VIII – Alpendre

Área coberta, saliente da edificação cuja cobertura é sustentada por colunas, pilares ou consolos.

IX – Alvará

Documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização municipal.

X – Apartamento

Unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla.



XI – Aprovação do Projeto

Ato administrativo que precede ao licenciamento da construção.

XII – Área Aberta – Área cujo perímetro é aberto em um dos seus lados de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para logradouro público ou superfície do lote não edificada.

XIII – Área Acessória Coberta da edificação

Área coberta de determinada unidade edificada, aberto em seu perímetro, não caracterizado como área coberta padrão e sim como de padrão diferente.

XIV – Área Acessória Descoberta da edificação

Área superficial de quaisquer dependências não cobertas integrantes de determinada unidade edificada considerada como área de padrão diferente.

XV – Área Coberta Padrão da edificação

Área construída de determinada unidade edificada, coberta com padrão semelhante de acabamento, possuindo o respectivo perímetro fechado com paredes.

XVI – Área de Recreação

Parcela urbana, de domínio público, destinado à implantação de praças ou equipamentos de lazer.

XVII – Área de Uso Privativo

Área coberta ou descoberta definido por dependências e instalações de uma unidade autônoma, cuja utilização é privativa do respectivo titular de direito.

XVIII – Área de Uso Comum

Área coberta ou descoberta situada fora dos limites de uso privativo, que pode ser utilizada em comum por todos ou parte dos titulares de direito das unidades autônomas.

XXIX – Área de Uso Institucional

Parcela urbana, de domínio público, destinado à edificação de prédios e equipamentos de interesse social.

XXX – Área de Vendas

Área efetivamente utilizada para tal fim, excetuando-se as áreas de depósito, serviços administrativos e auxiliares dos estabelecimentos.

XXXI – Área Edificada

Superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação.

XXXII – Área Fechada

Área limitada, em todo o seu perímetro, por paredes ou linha de divisa do lote.

XXXIII – Área Real de Edificação

Somatório da área construída coberta padrão e áreas acessórias ou de padrão diferente.

XXXIV – Área Útil

Superfície utilizável de uma edificação, excluídos os paredes.

XXXV – Área "Non Aedificandi"

Área impróprio para edificação ou destinado à preservação ambiental.

XXXVI – Área de Preservação Permanente (APP)

Área de preservação regulamentado por legislação federal ou estadual.



XXXVII – Área Especial de Interesse Social (AEIS) Área destinada à implantação de Projetos de cunho social prioritariamente à produção de habitações de interesse social e habitações de mercado popular.

XXXVIII – Área de Expansão Urbana
Consideram-se áreas de expansão, os vazios não urbanizados localizados dentro do perímetro urbano.

XXXIX – Balanço
Avanço da edificação sobre os alinhamentos ou recuos regulamentares.

XL – Beiral ou Beirado
Prolongamento de cobertura que sobressai das paredes externas.

XLI – Calçada Interna
Pavimentação de superfície de terreno dentro do lote.

XLII – Ciclovia
Via destinada ao trânsito exclusivo de veículos de duas rodas não motorizados.

XLIII – Condomínio Edifício
Propriedade constituída por unidades autônomas onde dois ou mais sujeitos são titulares em comum do Lote, atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal. Pode caracterizar-se como condomínio com unidades autônomas distribuídas por pavimentos em edifícios coletivos e condomínio com unidades autônomas sobre áreas de terreno de uso exclusivo de cada unidade.

XLIV – Cota
Indicação ou registro numérico de dimensões; medidas.

XLV – Corte
Seção vertical do interior de uma edificação.

XLVI – Depósito
Edificação ou parte de uma edificação destinada à guarda prolongada de materiais ou mercadorias.

XLVII – Desdobramento
Subdivisão de um lote regular em dois ou mais lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, cujos imóveis resultantes se enquadrem nas dimensões mínimas estabelecidas pela Legislação Municipal.

XLVIII – Desmembramento
Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e lagradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XLIX – Despensa
Compartimento destinado à guarda de gêneros alimentícios.

L – Economia
Unidade autônoma de uma edificação passível de tributação.

LI – Edificação Clandestina
Edificação construída sem projeto aprovado nos órgãos competentes, posterior a Planta Cadastral de Setembro de 1985, definida conforme levantamento Aerofotogramétrico executado pela Empresa Planaer – Engenharia de Aerolevanteamento S.A.



LII – Embargo

Ato administrativo que determina o paralisamento de um obra.

LIII – Equipamentos urbanos

Abrangem o sistema de infraestrutura urbano necessário para o escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, energia elétrica pública e domicílios, transporte coletivo, bem como outros necessários ao funcionamento do espaço urbano.

LIV – Fachada

Elevação das paredes externas de um edifício.

LV – Fachada Principal

Fachada voltada para o logradouro público.

LVI – Faixa de rolamento

Local do logradouro público destinado ao tráfego de veículos, limitado por meio fio em ambos os lados, também denominado pista de rolamento.

LVII – Fração Ideal

Fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa o porte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuído a uma unidade autônoma, sendo porte inseparável desta, definido pelos ângulos dos respectivos unidades de determinado condomínio.

LVIII – Fracionamento

Parcelamento do lote em frações, com o finalidade de instituição de condomínio individualizado em unidades autônomas relativos a um edifício, ou com o objetivo de anexação de determinado fração ao lote limítrofe, desde que o lote remanescente se enquadre nos dimensões mínimas estabelecidas pela Legislação Municipal.

LIX – Fundações

Conjunto dos elementos da construção que transmitem ao solo os cargas das edificações.

LX – Gabarito

Limite máximo de altura das construções, definido em metros ou em número de pavimentos a partir do piso do acesso principal do edifício.

LXI – Galpão

Edifício de madeira, fechado, total ou parcialmente em pelo menos três de suas faces.

LXII – Galeria Pública

Posseio coberto por um edifício.

LXIII – Gleba Urbana

Todo área não definida como lote, localizado dentro do perímetro urbano em via urbana com infraestrutura mínima, considerado, para efeito de tributação, o profundidade equivalente à metade da dimensão máxima de um quarteirão, a partir de sua frente voltada para via pública.

LXIV – Imóvel Urbano Subutilizado

Imóvel urbano sem edificação ou construído com índice inferior a 0,2 (dois décimos da área do lote), não utilizado por uso regulamentado para o zona.

LXV – Impacto Urbanístico

Impacto físico-funcional, no paisagem urbano, causado por um empreendimento ou intervenção urbana.



LXVI – Infra-estrutura Mínima

Existência de vias com redes de abastecimento de água potável, fornecimento de energia elétrica, escoamento de águas pluviais e solução para o esgoto sanitário.

LXVII – Índice de Aproveitamento

Relação entre a área edificada excluída a área não computável, e a área total do terreno.

LXVIII – Jirau

Pavimento intermediário entre o piso e o forro de um compartimento e de uso exclusivo deste, com área superficial igual ou inferior a 25% do piso do compartimento.

LXIX – Laudo de Impacto Ambiental

Laudo emitido por profissional da área ambiental, comprovando que sobre determinada situação consolidada, não existem danos ambientais contínuos, definindo medidas compensatórias necessárias que deverão ser adotadas em decorrência da ocupação.

LXX – Licenciamento Ambiental

Licenciamento fornecido pelo órgão ambiental, caracterizado como um instrumento prévio necessário para construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental.

LXXI – Licenciamento da Construção

Ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma edificação.

LXXII – Licenciamento Urbanístico

Licenciamento fornecido pelo órgão público responsável, após aprovação de determinado projeto urbanístico definitivo, com a finalidade de liberar a implantação do empreendimento.

LXXIII – Logradouro Público

Espaço da superfície de uma cidade destinado ao trânsito e uso público, oficialmente reconhecido e designado por nome próprio.

LXXIV – Lote Defronte

Lote situado na face da quadra oposta.

LXXV – Lote Lindeiro

Lote limítrofe com outro lote ou logradouro público.

LXXVI – Lote

Terreno servido de infra-estrutura básica destinado à edificação, cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos definidos pela legislação municipal, oriundo de parcelamento legal ou regularizado.

LXXVII – Loteamento

Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

LXXVIII – Loteamentos de Interesse Social

São loteamentos residenciais promovidos pelo Poder Público, destinados à população de baixa renda, a serem implantados em Zona ou Área Especial de Interesse Social.



LXXIX – Loteamento Fechado ou Condomínio Urbanístico

Loteamento com lotes em condomínio, cujo perímetro da gleba é fechado, sendo que o acesso é restrito aos condôminos, efetuado por entrada submetida a controle.

LXXX – Marquise

Balanço, constituindo cobertura sem utilização na superfície superior.

LXXXI – Meio-fio

Bloco de pedra ou concreto que separa o passeio da caixa de rolamento.

LXXXII – Mobiliário urbano

Objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados pelo poder público ou mediante sua autorização.

LXXXIII – Parapeito

Resguardo com altura não inferior a 0,90m, de sacadas, terraços, jiraus e galerias.

LXXXIV – Passeio Público

Parte do logradouro público, destinada ao trânsito de pedestres, limitado pelo alinhamento da via com os lotes e o meio fio.

LXXXV – Patamar

Superfície intermediária entre dois lances de escada.

LXXXVI – Pavimento

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

LXXXVII – Pé-direito

Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.

LXXXVIII – Pérgola ou Caramanchão

Construção de caráter decorativo para suporte de plantas ou sombreamento, sem constituir cobertura.

LXXXIX – Perímetro Urbano

Delimitação de zona urbana definida pelo zoneamento de usos estabelecidos por esta legislação, constituído pela área urbanizada e área urbanizável.

XC – Pilotis

Espaço aberto de uma edificação compreendido entre o piso e o teto sustentado por pilares.

XCI – Platibanda

Coroamento de uma edificação, formado pelo prolongamento das paredes externas acima do forro.

XCII – Poço de Ventilação

Área livre, de pequena dimensão, destinada a ventilar compartimentos.

XCIII – Porão

Parte não utilizável para habitação, abaixo do pavimento térreo.

XCIV – Potencial Construtivo

Produto resultante da multiplicação de sua área pelo índice de aproveitamento.

XCV – Quarteirão

Parcela Urbana delimitada por vias de circulação, subdividida ou não, em lotes para edificação, excetuando-se passagens para pedestres.



XCVI – Reconstrução

Restabelecimento parcial ou total de uma edificação sem modificar suas características.

XCVII – Recuo

Distância mínima legalmente estabelecida entre a projeção horizontal da edificação e os limites de divisa do terreno.

XCVIII – Reforma

Alteração da edificação em suas partes estruturais, visando melhorar suas condições de uso.

XCIX – Restauração

Serviço executado em uma edificação, com o fim de melhorar aspectos e duração, sem modificar sua forma interna ou externa ou seus elementos estruturais.

C – Saliência

Elemento ornamental da edificação que avança além dos planos dos fachados; molduro; friso.

CI – Sistema Viário

Estrutura de vias definidoras do lote urbano.

CII – Sobreloja

Pavimento acima do lote e de uso exclusivo do mesmo.

CIII – Sótão

Espaço situado entre o forro e o cobertura, aproveitável como dependência de uso comum de uma edificação.

CIV – Subsolo

Pavimento inferior ao acesso principal da edificação, cujo piso está situado do lado de seu pé-direito ou mais, abaixo do nível do solo.

CV – Tapume

Vedação provisória usada durante a construção.

CVI – Taxa de Ocupação

Relação percentual entre a área de projeção horizontal da edificação e a área superficial do terreno, excluindo socos e elementos em balanço.

CVII – Taxa de Permeabilidade

Relação percentual que determina superfície permeável do lote com o objetivo de permitir infiltração de água no solo do imóvel, livre de qualquer edificação ou pavimentação.

CVIII – Telheiro

Construção coberta, fechada, no máximo, em duas faces.

CIX – Testada

Dimensão da face do lote voltada para o logradouro.

CX – Terraço

Cobertura total ou parcial de uma edificação, constituindo piso acessível.

CXII – Unidade autônoma

Área edificada vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, sujeita às limitações da Lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de



dependências e instalações comuns, identificada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de discriminação.

CXIII – Uso Residencial Multifamiliar

Uso caracterizado por edificação destinada a diversas economias.

CXIV – Uso Residencial Unifamiliar

Uso caracterizado por edificação com uma economia.

CXV – Via estrutural

Via de maior tráfego que minimiza o efeito centralizador ou liga setores urbanos proporcionando racionalidade do sistema viário.

CXVI – Via coletora

Via de circulação secundária destinada à canalização do tráfego para as vias estruturais.

CXVII – Via local

Via de circulação destinada ao acesso direto aos lotes e circulação local.

CXVIII – Via ou passagem de pedestre

Via destinada à circulação exclusiva de pessoas.

CXIX – Vistoria

Diligência efetuada pelo Poder Público, tendo por fim verificar as condições de uma edificação.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E RESPONSABILIDADES

Art. 2º. Esta Legislação tem a finalidade de normalizar a ocupação do solo, disciplinando os projetos, a implantação e a execução de obras e parcelamentos no Município de Caçapava do Sul-RS, assegurando padrões mínimos definidos por normas relativas a segurança, conforto e condições ambientais, observando legislações federais e estaduais pertinentes.

Parágrafo único – Este instrumento, abrange a totalidade do território sendo integrante do processo de planejamento municipal conforme diretrizes definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Art. 3º. A Lei do Parcelamento, Ocupação e Edificação do Solo do Município de Caçapava do Sul tem como objetivos gerais:

I – Ordenar e orientar a ocupação do solo nas áreas urbanas do município estabelecendo critérios para racionalizar o uso segundo as políticas do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Caçapava do Sul;

II – Controlar a ocupação do solo de modo a adequar o uso à infra-estrutura e às condições do meio físico;

III – Viabilizar o uso adequado do solo urbanizado para fins do interesse urbanístico;

IV – Estabelecer critérios para projetos de parcelamento e edificações no Município;

V – Proteger e preservar o meio ambiente natural e construído, promovendo a consciência e a qualidade ambiental;



VI – Adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

VII – Promover a expansão urbana do município de forma articulada com o que estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento o Município.

Seção I – Do Município

Art. 4º. É de responsabilidade do Poder Executivo Municipal:

I – Aprovar projetos e licenciar obras relativos a edificação e parcelamento do solo;

II – Fiscalizar a execução, o uso e as manutenções preventivas e remediativas das obras, edificações e equipamentos, bem como as condições de segurança e salubridade das edificações concluídas, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização, em conformidade com o disposto nesta Lei e demais legislações pertinentes;

III – Fornecer informações sobre a infra-estrutura urbana e os regimes urbanísticos referentes aos imóveis urbanos;

IV – Promover a co-responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel, juntamente com a dos profissionais vinculados a qualquer tipo de obra, pelo descumprimento do disposto nesta Lei;

V – Fornecer, no caso das edificações, o documento de aceitação consubstanciado na "Carta de Habitação" ou "Habite-se";

VI – Fornecer informações relacionadas com o exercício dos profissionais registrados no órgão competente, quando solicitado pelo órgão de fiscalização profissional;

VII – Aplicar as penas estabelecidas na presente lei aos infratores do disposto nesta legislação.

Art. 5º. A Prefeitura Municipal não assumirá qualquer responsabilidade técnica pelos projetos e obras que aprovar, pelas licenças para execução que conceder e pelo "Habite-se" que fornecer.

Seção II – Do Proprietário ou do Possuidor

Art. 6º. É considerado proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade e/ou indicada como tal junto ao Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 7º. É de responsabilidade do proprietário ou possuidor:

I – A manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;

II – Seguir as especificações desta Lei e de legislação correlata, ao promover e executar obras ou edificações, devendo, quando for o caso, consultar profissional habilitado.

Art. 8º. Os documentos apresentados pelo proprietário ou possuidor merecem do Município a presunção de veracidade e autenticidade, respondendo o representante, administrativa, civil e criminalmente, nos casos de falsidade ou fraude.

Parágrafo único – Em caso de dúvida, o Município pode solicitar documentos e informações complementares sobre a propriedade ou a posse.



Seção III – Da Responsabilidade Técnica

Art. 9º. É de responsabilidade dos profissionais autores dos projetos técnicos e daqueles vinculados à execução de edificações e obras:

I – Elaborar os projetos, em conformidade com o disposto nesta lei e demais normas técnicas, e acompanhar, junto ao órgão competente, todas as fases de aprovação, licenciamento e execução do projeto, cumprindo as exigências, porventura, formuladas;

II – Executar a obra ou edificação, de acordo com o projeto técnico licenciado pelo órgão competente, respondendo por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas da execução das obras e das modificações nos bens do patrimônio histórico, sócio-cultural e ambiental das áreas públicas e privadas;

III – Submeter ao órgão competente, em tempo hábil, as eventuais alterações do projeto original, para substituição do projeto arquitetônico.

Art. 10º. As obras e os serviços, deverão ser projetados e executados por técnicos habilitados ao exercício da profissão, devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal e em dia com os tributos municipais.

Art. 11. Quando o Responsável Técnico for substituído, a alteração deverá ser comunicada à Prefeitura Municipal e ao respectivo Conselho de Classe, com uma descrição das etapas concluídas e por concluir.

Parágrafo Único – Caso não seja feita a comunicação da substituição, a responsabilidade técnica permanece a mesma para todos os fins de direito.

Art. 12. A dispensa da responsabilidade técnica deverá obedecer às disposições vigentes no Conselho de Classe.

Parágrafo Único – A dispensa de responsabilidade técnica não exime os interessados do cumprimento de outras exigências legais ou regulamentares relativas à obra.

Art. 13. A utilização de estruturas pré-moldadas ou equipamentos pré-fabricados é de responsabilidade do fornecedor, sendo obrigação deste especificar e detalhar sua utilização.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14. O parcelamento do solo para fins urbanos é regido por esta Lei, observando legislações federais e estaduais pertinentes.

Parágrafo Único – Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, a divisão de terras em unidades juridicamente independentes com vistas à edificação ou utilização por atividade urbana.

Art. 15. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas de uso previstas em Legislação, nas formas de loteamento, desmembramento, remembramento,



desdobramento, unificação, fracionamento ou retificação; e; dependerá da aprovação e licença da Prefeitura Municipal através de seus órgãos competentes:

Parágrafo único – O Município, no interesse da coletividade, poderá restringir e adequar o uso dos imóveis compreendidos em áreas de expansão urbana estabelecidas para o crescimento da cidade.

Art. 16. Não é permitido o parcelamento do solo:

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – Áreas onde a poluição impeça as condições sanitárias suportáveis, até sua correção; e

VI – Em áreas "non aedificandi" definidas por Lei ou faixas situadas:

- a) Ao longo de qualquer curso d'água, numa faixa com largura mínima estabelecida pela legislação ambiental;
- b) No entorno de banhados e nascentes, numa área com diâmetro mínimo estabelecido pela legislação ambiental; e
- c) Ao longo das rodovias, ferrovias, adutoras, oleodutos, gasodutos, e linhas de transmissão de energia elétrica, dimensionadas conforme legislação específica.

Parágrafo único – As áreas "non aedificandi" devem ser identificadas na planta de situação do procedimento de parcelamento.

Art. 17. O parcelamento do solo não poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais e as obras necessárias a este fim, serão obrigatoriamente executadas nas vias ou faixas reservadas para esta finalidade.

Art. 18. Nenhum curso d'água poderá ficar no interior ou junto às divisas dos lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas em ambas as margens.

§ 1º – Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia autorização, cabendo a Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, o fornecimento das diretrizes relativas à ocupação de suas margens.

§ 2º – Conforme a legislação federal e estadual, as áreas de preservação permanente, inclusive aquelas situadas nas margens dos cursos d'água, não podem ser incluídas no percentual destinado a equipamentos urbanos e comunitários, salvo aquelas especificadas nas resoluções do CONAMA.

Art. 19. A prefeitura poderá exigir a reserva de faixas não edificáveis no interior ou junto à divisa de lotes, para instalação de redes de infra-estrutura urbana.

Art. 20. O parcelamento de glebas situadas em zonas de proteção de aeródromos deverá atender à legislação pertinente.



CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 21. Os quarteirões deverão atender as seguintes requisitos:

I – Área máxima: 1,5 ha (um hectare e meia); e

II – Comprimento máxima: 200,00m (duzentas metros).

Art. 22. Os lotes resultantes de parcelamentos de que trata esta Lei deverão obedecer as seguintes padrões urbanísticas:

I – Usa Residencial ou Ecanômica:

- a) Testada e largura média mínima de 7,50m (Sete metros e meia);
- b) Área mínima de 175,00m² (centa e setenta e cinco metros quadradas);
- c) Relação máxima entre testada e profundidade = 1:5 (Um / cinco), respectivamente;

II – Residenciais de interesse social:

- a) Testada e largura média mínima de 6,00m (seis metros);
- b) Área mínima de 125,00m² (Centa e vinte e cinco metros quadradas);
- c) Área máxima de 250,00m² (Duzentas e cinquenta metros quadradas);
- d) Relação máxima entre testada e profundidade = 1:5 (um / cinco), respectivamente;

III – Residenciais em loteamento fechada em condomínio ou resultantes de parcelamento para regularização de situação de fatura, heranças e partilhas julgadas:

- a) Testada e largura média mínima de 5,00m (cinco metros);
- b) Área mínima de 125,00m² (Centa e vinte e cinco metros quadradas);

IV – Institucionais:

- a) Testada mínima de 15,00m (Quinze metros);
- b) Profundidade mínima de 20,00m (vinte metros);
- c) Relação máxima entre testada e profundidade = 1:3 (um / três), respectivamente;

V – Industriais:

- a) Testada mínima de 20,00m (Vinte metros);
- b) Área mínima de 750,00m (Setecentas e cinquenta metros quadradas);
- c) Relação máxima entre testada e profundidade = 1:3 (um / três), respectivamente.

§ 1º - Será considerada situação de fatura, quando for comprovada que o imóvel possui mais de uma marcadia ou mais de um proprietário.

§ 2º - Em parcelamentos de desdobra de imóveis de uso residencial ou econômico, a área dos lotes resultantes não poderá ser inferior a 125,00m² podendo ser desconsiderada a relação testada e profundidade.

Art. 23. A descrição de lotes resultantes de parcelamentos de que trata esta Legislação, deverá conter na mínima as seguintes características:

I – Caracterização da imóvel;

II – Localização na via com distância da cruzamento mais próxima e delimitação da quarteirão onde a terreno está inserido identificando as lagraduras públicas limites;



III – Área superficial e área edificada-coberta padrão ou de padrão diferente quando existir construção;

IV – Dimensões e confrontações caracterizando os vértices através de ângulo ou azimute, os limites e perímetro, citando o logradouro de testada, os imóveis confrontantes e seus respectivos proprietários; e,

V – Identificação conforme Cadastro Urbano do Município: lote, quadra e setor.

Art. 24. Nenhum lote poderá ter frente voltada para via exclusiva de pedestres, salvo nos loteamentos de interesse social.

Art. 25. Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos, conforme padrão adotado pela Prefeitura Municipal, sendo sua colocação e manutenção até a venda dos lotes, encargos exclusivos do proprietário responsável pelo parcelamento ou seus sucessores.

Parágrafo único – O Município poderá exigir que as esquinas dos parcelamentos tenham marcos com identificação em conformidade com a rede geodésica local e padrão específico do Município.

Art. 26. É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas, em principais ou arteriais, coletoras e locais.

Art. 27. O dimensionamento das vias de circulação e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões:

I – Vias principais com canteiro central:

- a) Largura mínima de cada pista de rolamento = 7,50m (Sete metros e meio);
- b) Largura mínima do canteiro central = 1,00m (um metro).

II – Vias arteriais sem canteiro central:

Largura mínima da faixa de rolamento = 12,50m (Doze metros e meio);

III – Vias coletoras:

Largura mínima da faixa de rolamento = 10,00m (Dez metros);

IV – Vias locais:

Largura mínima da faixa de rolamento = 7,50m (Sete metros e meio); e

V – Via interna de loteamento fechado em condomínio:

Largura mínima de 7,00m (Sete metros).

§ 1º - O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatíveis com os arruamentos adjacentes.

§ 2º - A declividade das vias públicas deverá observar o pavimento a ser implantado, sendo limitada no máximo em 15% (quinze por cento).

§ 3º - Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias caracterizadas como principais, arteriais e coletoras.

Art. 28. Os passeios deverão possuir largura mínima de 2,50m (dois metros e meio), declividade transversal mínima de 1% (um por cento) e máxima de 3% (três por cento), prevendo a implantação de rampas, guias e arborização em conformidade com detalhamento específico.



Parágrafo único - Em loteamentos de interesse social, é admitida passeio público com largura de 1,75m (um metro e setenta e cinco centímetros) e faixa de rolamento com largura de 6,00m (seis metros).

Art. 29. As vias exclusivas para pedestres cuja inclinação longitudinal exceda a 10% (dez por cento) deverão prever rampas e ter escadarias com degraus de altura máxima equivalente a 0,18m (dezoito centímetros).

Art. 30. A altura da meio fia não poderá ser superior a 0,18m (dezoito centímetros) nem inferior a 0,12m (doze centímetros) com relação ao nível da faixa de rolamento.

Art. 31. O ângulo de interseção de duas vias não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus), salvo maiores exigências da Prefeitura em local com declividade acentuada.

Art. 32. As vias sem saída não poderão ter comprimento superior a 100,00m (cem metros) e deverão passar praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínima de 12,50m (doze metros e meio) na caixa de rolamento.

Art. 33. As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a implantação de acessos destas aos loteamentos dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal e da órgão competente.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO

Art. 34. Nos loteamentos com mais de 150 (cento e cinquenta) lotes ou cuja gleba a ser fracionada possua área superior a 6,00 ha (seis hectares), deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da superfície parcelada da gleba, sendo 10% (dez por cento) destinadas a implantação de espaços para recreação e 5% (cinco por cento) destinadas a construção de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 35. Nos loteamentos não enquadrados no artigo anterior e desmembramentos de glebas em lotes urbanos, a área reservada ao domínio pública será no mínimo de 10% (dez por cento), destinada à recreação ou a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, ficando a escolha a critério da Prefeitura Municipal, conforme a necessidade do entama.

§ 1º - Somente poderão ser desmembradas em lotes, glebas localizadas em vias onde existe infra-estrutura mínima, com área total de lotes limitada nesta Lei correspondente a um quarteirão e extensão onde a somatória de testadas dos lotes não ultrapasse o comprimento de um quarteirão estabelecida por esta Legislação respeitando a malha urbana existente, permanecendo a gleba remanescente com testada para a via pública.

§ 2º - Em parcelamento de gleba cuja área superficial constante na matrícula excluídas as áreas "non aedificandi", resulte em área parcelável inferior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados), o município poderá dispensar a reserva de área de domínio pública.

§ 3º - Em parcelamento parcial de gleba cuja área fracionada for inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), o município poderá dispensar a reserva de área de domínio pública, situação em que a proprietária é obrigado a averbar na matrícula da gleba remanescente o compromisso de que a área correspondente a 10% da fracionamento deverá ser acrescida na área pública reservada por Lei em futuro fracionamento da gleba.

Art. 36. Caberá à Prefeitura Municipal indicar a localização aproximada dos espaços destinados ao uso pública.



Art. 37. Gleba urbana limitada por vias com infra-estrutura mínima caracterizando um quarteirão, inserida em uma área maior, poderá ser desmembrada em lotes, sendo esta considerada como uma gleba individual incluindo a área das vias do entorno até os respectivos eixos.

Art. 38. No desmembramento de glebas urbanas em lotes, ficará a critério da Prefeitura Municipal, a reserva de área para futuro logradouro público conforme malha urbana prevista. Este espaço não poderá receber outra denominação ou destino, sendo especificada na matrícula original do imóvel como área "non aedificandi" reservada a futura via.

Art. 39. Nos Loteamentos Fechados em condomínio, deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a praça e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo, 10% (Dez por cento) da área parcelada da gleba.

Art. 40. Em loteamentos, o somatório da área de domínio público, incluindo os logradouros, não poderá ser inferior a 25% (Vinte e cinco por cento) da área parcelada da gleba.

Art. 41. No parcelamento do solo urbano com a finalidade de regularização ou de glebas com área superficial total até quatro (4) ha, o proprietário poderá destinar ao domínio público, área semelhante situada em outro local, ficando a critério da Prefeitura Municipal, a aceitação da mesma considerando a necessidade do local.

CAPÍTULO IV

DA INFRA-ESTRUTURA URBANA

Art. 42. Nos loteamentos, o empreendedor deverá executar a abertura das vias de comunicação, seu encascalhamento e compactação; a instalação de redes de abastecimento de água potável e energia elétrica; os sistemas de drenagem pluvial e esgoto sanitário; a construção de pontes e muros de arrimo necessários; bem como a demarcação das quadras, lotes e vias com a colocação de guias de pedra ou concreto definindo o passeio público o qual deve ter sua superfície regularizada.

Parágrafo único – Na implantação das guias deverá ser previsto rebaixos e rampas para acessibilidade, nos respectivos cruzamentos entre as vias projetadas.

Art. 43. Nos desmembramentos de glebas em lotes urbanos, localizadas em vias sem rede de esgoto, o empreendedor deverá apresentar solução para o tratamento dos efluentes de esgotos sanitários, inclusive arcando com as despesas, se for necessário a implantação de um sistema de tratamento coletivo.

Art. 44. No parcelamento do solo urbano, a implantação de Sistema de Esgoto Sanitário deverá seguir as diretrizes definidas pelos órgãos responsáveis pelo Meio Ambiente.

Parágrafo único – Tecnicamente não havendo condições de implantação de rede de esgoto cloacal em decorrência da inexistência de redes coletoras e estação de tratamento fora da área do parcelamento, o Município pode exigir a implantação de estação de tratamento própria ou a adoção de solução alternativa para a coleta e tratamento de esgoto de acordo com as normas da concessionária, sendo o Município ou concessionária responsável pela sua manutenção após o recebimento do sistema adotado.

Art. 45. O abastecimento de água potável deverá ser feito através de rede pública de abastecimento ou sistema aprovado previamente pelos órgãos técnicos competentes.

Art. 46. Nos parcelamentos onde é necessário a abertura, alargamento ou prolongamento de via pública, o arruamento deve ser implantado conforme plano que considere as condições topográficas locais, observando o que segue:



I - As diretrizes do Sistema Viário Municipal;

II - As vias projetadas devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local e prevendo condições mais favoráveis à insolação das vias.

Art. 47. Fica sob responsabilidade exclusiva dos condomínios, a manutenção das redes e equipamentos situados no interior de loteamentos fechados.

Art. 48 - A Prefeitura Municipal só expedirá alvaró de licença para construir, demolir, reformar ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura.

Parágrafo único - Nos condomínios de que trata esta Lei, o fornecimento do "HABITE-SE" às edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização.

CAPÍTULO V

DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 49. Os projetos de parcelamento referente Desmembramentos de Glebas Urbanas e Loteamentos até 20,00 (vinte) ha, são aprovados no âmbito municipal, sujeitos à gestão ambiental por parte do órgão responsável pelo meio ambiente no município, atendendo critérios estabelecidos, com a aprovação do Conselho Gestor do Plano Diretor.

Art. 50. As obras e os serviços relativos ao parcelamento do solo urbano deverão estar em conformidade com as demais legislações pertinentes, com projeto e execução sob responsabilidade de técnicos habilitados ao exercício da profissão, devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal e em dia com os tributos municipais.

§ 1º - A documentação técnica relativa a aprovação de procedimentos de parcelamento do solo deverá ser apresentada no mínimo em duas vias na sequência estabelecida nesta Legislação.

§ 2º - Quando o Responsável Técnico for substituído, a alteração deverá ser comunicada à Prefeitura Municipal e ao respectivo Conselho de Classe, com uma descrição das etapas concluídas e por concluir.

Art. 51. Os projetos de parcelamento para fins urbanos em glebas localizadas na zona rural, são aprovados no âmbito municipal, atendendo critérios estabelecidos pela Legislação Federal e Instrução do Instituto Nacional da Reforma Agrária, que dispõe sobre parcelamento de imóveis rurais.

Art. 52. Procedimentos relativos a aprovação de loteamentos e desmembramentos deverão ser precedidos da apresentação para análise na Secretaria de Município do Planejamento e Meio Ambiente, do Termo para Parcelamento do Solo e do Formulário para Licenciamento de Desmembramento respectivamente, com todas as informações e documentações técnicas solicitadas nestas.

Parágrafo único - O procedimento só poderá ter continuidade após liberação de licença expedida pelo o órgão ambiental municipal.



CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS DE LOTEAMENTO

Art. 53. Antes da apresentação do projeto final de loteamento com vistas à aprovação junto aos órgãos competentes, o interessado deverá solicitar ao órgão de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal, a análise preliminar do procedimento, o qual deverá estar em conformidade com as diretrizes desta Lei, contendo pelo menos:

I – Requerimento solicitando análise preliminar acompanhado de comprovação de responsabilidade técnica e título de propriedade da gleba com certidão expedida no máximo a cento e oitenta dias;

II – Cópia da Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental do município;

III – Planta de situação georreferenciada da gleba a ser loteada na escala mínima de 1:5000, contendo:

- a) Delimitação da gleba com respectivas dimensões e orientação magnética;
- b) Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e equipamentos urbanos e comunitários existentes nas proximidades;
- c) Caracterização do zoneamento estabelecido pelo Plano diretor de Desenvolvimento do Município; e,

IV – Planta urbana na escala mínima de 1:1000, contendo:

- a) Representação gráfica dos desníveis em metro e subdivisão das quadras com respectivas dimensões dos imóveis resultantes;
- b) Sistemas de vias com respectiva hierarquia incluindo arruamentos contíguos e localização de áreas destinados ao domínio público, áreas livres ou não edificáveis;
- c) Localização de cursos d'água, bosques, construções e equipamentos urbanos ou comunitários existentes no local.

Art. 54. Após a análise preliminar e respectivo parecer favorável, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal solicitando a aprovação do projeto de loteamento complementando a documentação técnica conforme segue:

I – Título de propriedade da Gleba com certidão expedida no máximo a cento e oitenta dias e comprovação de responsabilidade técnica devidamente quitada;

II – Cópia da Licença Prévia expedida pelo órgão ambiental e Documento de Liberação junto ao IPHAN;

III – Planta de situação da gleba com as informações contidas no inciso III do artigo anterior;

IV – Memorial Descritivo, contendo o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, a descrição da gleba incluindo seu perímetro e respectivas áreas computáveis no parcelamento, inclusive identificando as áreas públicas que passarão ao domínio do Município conforme estabelece esta legislação e a caracterização dos lotes identificados conforme o Cadastro Urbano Municipal, caracterizando a distância da esquina próxima, o quarteirão no qual o terreno está inserido, a área edificada se houver, a área superficial e os limites com ângulos, confrontações e respectivo perímetro;

V – Cronograma Físico de implantação estabelecendo o prazo máximo para conclusão não superior a 4 (quatro) anos após a liberação da licença para implantação expedida pelo Município;



VI – Planilha de áreas caracterizando áreas públicas, áreas de preservação, áreas "non aedificandi"; e, identificação das quadras com os respectivos lotes conforme estabelece o Órgão responsável pelo Cadastro Urbano do Município;

- VII – Planta georreferenciada da gleba na escala mínima de 1:2000, contendo:
- Delimitação da gleba com ângulos, representação gráfica dos desníveis em metro e áreas com inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento);
 - Localização de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com as respectivas faixas de domínio e servidão;
 - Localização de construções existentes, monumentos naturais ou artificiais, bosques, nascentes, cursos d'água e respectivas faixas de preservação permanente;
 - Indicação de arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização de vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou proximidades, necessários à integração do parcelamento com as áreas circunvizinhas;

- VIII – Planta urbana na escala mínima de 1:1000, contendo:
- Representação gráfica dos desníveis em metro e subdivisão em quadras com respectivos ângulos, dimensões e numeração de acordo com o Cadastro Urbano Municipal;
 - Sistemas de vias com respectiva hierarquia indicando a subdivisão das quadras em lotes e respectiva identificação destes conforme Cadastro Urbano Municipal incluindo as áreas destinadas ao domínio público;
 - Detalhamento de equipamentos para acessibilidade, arborização pública e respectivas espécies recomendadas;
 - Faixas sanitárias necessárias ao escoamento de águas pluviais, faixas não edificáveis, dimensões lineares e angulares do projeto;

IX – Detalhamento geométrico das vias com perfis transversal e longitudinal, demonstrando o sistema de drenagem com respectivas quotas de terreno e superfície projetada;

X – Declaração de Viabilidade Técnica emitida pela Concessionária relativa a implantação de Rede de Abastecimento de Água Potável;

XI – Projeto da Rede de Drenagem Pluvial Urbana incluindo planta, perfis, detalhamento de equipamentos e memorial descritivo caracterizando os equipamentos e respectiva memória de cálculo, quando for o caso;

XII – Projeto do Sistema de Esgoto Cloacal incluindo planta, detalhamento de equipamentos e memorial descritivo caracterizando os equipamentos e respectiva memória de cálculo em conformidade com Laudo Geológico apresentado; e,

Parágrafo único – Todos os projetos deverão ser aprovados para prosseguimento do procedimento junto ao órgão ambiental municipal onde deverá ser requerida a Licença de Instalação.

Seção I – Dos Loteamentos Populares

Art. 55. São considerados populares, aqueles loteamentos destinados à população de baixa renda, situados em Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município ou por Legislação Específica.

Parágrafo único – Aplicam-se aos loteamentos populares, as regras estabelecidas relativas a imóveis de interesse social ou definidas em legislação específica aprovada pelo Conselho do Plano Diretor, onde são estabelecidos critérios mínimos inclusive quanto ao regime urbanístico e infraestrutura necessária.



Art. 56. Os loteamentos populares podem ser implantados pelo Município, Estado ou União, bem como por entidades particulares, de natureza associativa / cooperativa ou mediante operação consorciada.

Seção II – Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 57. São considerados Condomínios Urbanísticos ou Loteamentos Fechados, aqueles cujos lotes são definidos dentro de um condomínio em espaço isolado dos demais bens privados ou públicos, através de cercas, muros ou outra forma de delimitação, com espaços internos caracterizados em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum; e, com arruamento sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao loteamento.

Parágrafo único – Aplicam-se aos loteamentos fechados, as regras estabelecidas para parcelamento do gênero respeitadas as condições previstas nesta seção, sendo de responsabilidade do incorporador executar toda a infraestrutura e equipamentos de uso comum projetados no prazo estabelecido pelo cronograma o qual não poderá ultrapassar 4 (quatro) anos.

Art. 58. Na instituição de Loteamento Fechado será observado o limite máximo de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) de área superficial e dimensão dos limites ou testada para logradouro público não superior a 200,00m (duzentas metros) estabelecidas por muros ou alamedados com cerca viva com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Parágrafo único – Poderá o Município, após análise técnica, autorizar a ampliação da área e limites previstos no caput, quando a localização do loteamento não apresentar risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades identificadas no trânsito da região.

Art. 59. Nas áreas internas do Loteamento Fechado, será de responsabilidade exclusiva do condomínio, a coleta de lixo, a manutenção das áreas públicas comuns com respectiva infraestrutura, incluída a iluminação pública, bem como a instalação de qualquer sistema de prevenção e proteção.

Art. 60. O projeto de Loteamento Fechado deverá apresentar Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e construções sobre os respectivos lotes.

§ 1º - A fração ideal de cada condômino será determinada pela área designada lote caracterizada como de propriedade exclusiva da unidade autônoma e área de uso comum proporcional ao número de lotes independentemente da sua dimensão ou da área da edificação a ser erigida.

§ 2º - A proporcionalidade de cada unidade autônoma nas coisas de uso comum será determinada pela fração ideal correspondente.

§ 3º - Será admitida a unificação e a divisão de frações ideais nos termos da instituição do condomínio e demais normas estabelecidas por esta legislação.

§ 4º - Vias de circulação e demais áreas livres são consideradas de uso comum do condomínio não atingidas pelo domínio público.

§ 5º - Os parâmetros de padrão e tipologia definido para as construções no condomínio deverão estar em conformidade com as condições urbanísticas definidas pela Legislação Municipal para a zona onde está localizada o imóvel.



Seção-III - Dos Loteamentos em Área Rural

Art. 61. Para aprovação de projeto de loteamento em área rural, além das exigências constantes desta Lei, deverão ser atendidas as seguintes:

- I - Apresentar anuência do Instituto Nacional da Reforma Agrária - INCRA;
- II - Área mínima do lote de 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 25,00m (vinte e cinco metros);
- III - Acesso através de vias oficiais pavimentadas ou encascalhadas obedecendo as normas dos órgãos competentes;
- IV - Vias de circulação com largura mínima de 18,00m (Dezoito metros), com 12,00m (doze metros) destinado ao leito de pista e 3,00m (três metros) destinado ao passeio;
- V - A área de domínio público poderá ser doada ao município em área urbana, a critério do Conselho do Plano Diretor; e,
- VI - Demarcação de áreas de reserva legal atendendo as normas pertinentes.

Parágrafo Único - É de responsabilidade do loteador a solução quanto:

- a) Sistema de captação de água;
- b) Sistema de esgoto sanitário; e,
- c) Destinação de resíduos sólidos.

Art. 62. Para aprovação de projeto de loteamento fechado em condomínio em área rural, além das exigências constantes desta Lei, o parcelamento deverá atender as seguintes exigências:

- I - Apresentar anuência do Instituto Nacional da Reforma Agrária - INCRA;
- II - Área mínima do lote de 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e testada mínima de 20,00m (vinte metros);
- III - Acesso através de vias oficiais pavimentadas ou encascalhadas obedecendo as normas dos órgãos competentes;
- IV - Acesso ao empreendimento que não impeça a entrada de veículos de serviço público de saúde e segurança;
- V - Vias de circulação com largura mínima de 15,00m (quinze metros), com 9,00m (nove metros) destinado ao leito de pista e 3,00m (três metros) destinado ao passeio;
- VI - Demarcação de áreas de reserva legal atendendo as normas pertinentes.

CAPÍTULO VII

DOS PROCEDIMENTOS EM LOGRADOUROS EXISTENTES

Art. 63. O parcelamento de imóveis em logradouro existente é caracterizado por aqueles procedimentos que para sua implantação, não necessitam de abertura de novos logradouros públicos, identificadas como: Desmembramento, Remembramento, Desdobro, Unificação, Fracionamento e Retificação de Dimensões:



Seção I – Dos Procedimentos de Desmembramento e Desdobro

Art. 64. Para aprovação de Procedimentos de Desmembramento, Remembramento, Desdobro e Unificação, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade da(s) área(s) objeto(s) do parcelamento com certidão expedida no máximo a cento e oitenta dias;

II – Cópia da Licença expedida pelo órgão ambiental e Declaração de Viabilidade Técnica emitida pela Concessionária relativa ao abastecimento de água potável na hipótese de desmembramento de Gleba onde resultem imóveis com área superficial inferior à 20.000m²;

III – Memorial Descritivo contendo o tipo de uso predominante no local, a descrição da(s) área(s) original(is) e respectivos imóveis resultantes do parcelamento, inclusive descrevendo construções existentes com respectivas áreas, e o terreno público, quando for o caso, que passará ao domínio do município no ato do registro do parcelamento;

IV – Planta com planilha de áreas, indicando edificações, vias existentes e a divisão de terrenos pretendida na área com respectiva localização, dimensões e denominação de cada terreno conforme a quadra e o setor;

V – Detalhamento do Sistema de Esgoto proposto na hipótese de desmembramento de Gleba onde resultem imóveis com área superficial inferior à 20.000m²; e,

VI – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

Parágrafo único – No procedimento de desmembramento de gleba urbana onde resultem imóveis com área superficial inferior à 20.000m², a planta deverá ser complementada com a representação gráfica dos desníveis em curvas de níveis equidistantes de um metro, localização de bosques, nascentes, cursos d'água e respectivas faixas de preservação permanente; indicação de vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes nas proximidades; e, previsão incluindo detalhamento de equipamentos para acessibilidade.

Art. 65. Procedimentos de Desmembramento de Gleba Rural, deverá seguir as diretrizes estabelecidas pelo Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA.

Art. 66. Os procedimentos para se efetuar remembramento e unificação de imóveis são os mesmos definidos para desdobro e desmembramento no que couber.

Seção II – Dos Procedimentos de Fraçãoamento

Art. 67. Para aprovação de Procedimentos relativos a Fraçãoamento e Constituição de Condomínio em Imóvel Urbano Edificado, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade do Imóvel a ser individualizado, com certidão expedida no máximo a cento e oitenta dias;

II – Descrição do Imóvel origem especificando número da matrícula, área edificada total, via de localização com distância da esquina, quarteirão com vias, área superficial, identificação do imóvel conforme cadastro municipal e dimensões com confrontações;

III – Descrição com a identificação das unidades resultantes, especificando acesso e posição, área de uso privativo, área de uso comum, área coberta padrão, área acessória ou de padrão diferente, área real de edificação total, coeficiente de proporcionalidade, área de terreno de uso exclusivo, fração de terreno em condomínios com unidades estabelecidas sobre áreas de terreno de uso exclusivo;



IV – Planilhas da ABNT NB 12.721: Quadro de Informações Preliminares e Quadro IV B/B1 especificando a área coberta padrão na coluna observações;

V – Planta de situação com planilha de áreas, indicando as unidades, caracterizando as áreas privativas e comuns, dimensões do terreno, distância da esquina, quarteirão com respectivas vias e alinhamento com a identificação do lote, quadra e setor;

VI – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

§ 1º - O terreno poderá ser caracterizado na descrição individual das unidades, hipótese em que a descrição da imóvel origem poderá ser simplificada.

§ 2º - No condomínio horizontal, a fração ideal de cada condômino será proporcional a área de solo de cada unidade autônoma e nas demais partes de uso comum será proporcional ao número de unidades independentemente da sua dimensão ou área edificada.

§ 3º - A constituição de condomínio em imóvel não edificado, segue o que estabelece a ABNT NB 12.721, relativo a diretrizes para procedimentos de incorporação de imóveis.

Art. 68. Em fracionamentos com a finalidade de desmembrar determinada fração de um imóvel para anexação desta em outro imóvel, o procedimento deve ser semelhante ao previsto para o desdobramento identificando os imóveis originários, a fração objeto e os lates ou imóveis resultantes.

Seção III – Da Retificação

Art. 69. Para análise pelo Município, de Procedimentos de Retificação de Matrícula com base na situação física de imóvel urbano, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

I – Alinhamento da via fornecido pela Prefeitura Municipal com base na infraestrutura existente, alinhamento consolidado, largura mínima do passeio (2,00 metros) ou largura do logradouro público estabelecida por legislação;

II – Título de propriedade da área objeto de retificação com certidão expedida no máximo a cento e oitenta dias;

III – Caracterização do Imóvel origem identificando o título de propriedade e as características nele contidas;

IV – Descrição do imóvel resultante conforme levantamento técnico, identificando edificação existente com respectiva área especificada conforme padrão, caracterizando o terreno citando o lado par ou ímpar do logradouro, distância do cruzamento mais próximo, quarteirão com respectivas vias, nº do lote ou gleba, nº da quadra, nº do setor, área superficial, caracterização dos vértices, dimensões e confrontações; área de preservação permanente quando existir e o imóvel objeto for caracterizado como gleba;

V – Termo de concordância assinado pelos proprietários dos imóveis confrontantes relativo aos limites estabelecidos;

VI – Planta de Situação com caracterização de vértices e dimensões do imóvel resultante, dimensões da edificação quando existir mostrando distâncias desta com relação aos limites, distância do imóvel com relação ao cruzamento mais próximo, quarteirão com as respectivas vias, nº do lote ou gleba, nº da quadra, nº do setor, alinhamento, traçado do meio fio com largura do passeio quando a via for pavimentada ou largura do logradouro conforme alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal e identificação dos proprietários dos imóveis confrontantes com respectivas assinaturas;



VII – Planilha de áreas caracterizando a área construída e a área superficial do imóvel resultante;

VIII – Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

§ 1º - No procedimento de retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão, inserção de coordenadas georeferenciadas, alteração ou inserção de dados relativos a mero cálculo matemático, feitos a partir de dimensões constantes no registro, sem alteração destas, não é necessário o termo de concordância, a assinatura dos proprietários dos imóveis confrontantes na documentação técnica e o alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Na determinação de alinhamento consolidado não será considerado limite estabelecido sobre o logradouro público, sendo obrigatório ao interessado recuar a testada do lote para o alinhamento determinado pelo município.

§ 3º - No procedimento de retificação de gleba urbana, a planta deverá ser complementada com a representação gráfica dos desníveis em metro, localização de bosques, nascentes, cursos d'água e respectiva área de preservação permanente quando for o caso.

§ 4º - Gleba urbana objeto de retificação com área igual ou inferior à 0,5 ha (meio hectare), poderá ser definida como Lote Urbano seguindo identificação fornecida pelo Cadastro Municipal, sendo o procedimento apresentado conforme o parágrafo anterior acrescido de solução para esgoto sanitário em conformidade com as legislações e normas técnicas específicas.

Art. 70. Edificação irregular existente em área urbana objeto de retificação, deverá ser regularizada conforme estabelecem as legislações específicas.

Parágrafo único – Será considerada no procedimento a situação de edificação averbada ou identificada no cadastro urbano com parte sobre o logradouro determinado pela projeção do alinhamento fornecido pelo município, sendo que esta deverá respeitar o respectivo alinhamento quando for objeto de reforma ou modificação.

Art. 71. Em procedimentos de retificação de área rural, deverão ser caracterizadas na descrição e respectiva planta de situação, as faixas de domínio relativas a vias públicas limítrofes, em conformidade com o que estabelecem as legislações pertinentes.

CAPÍTULO VIII

DAS RESPONSABILIDADES EM EMPREENDIMENTOS DE PARCELAMENTO

Art. 72. Edificações existentes na área a ser parcelada, deverão estar em situação regular com a Prefeitura Municipal.

Parágrafo único – As edificações clandestinas impossíveis de serem regularizadas, construídas em lotes irregulares localizados em áreas consideradas impróprias para edificação, conforme incisos e parágrafo único do art. 16º desta legislação, são de responsabilidade do proprietário da gleba.

Art. 73. A Prefeitura Municipal somente fornecerá certidão ou qualquer documento relativo a determinado imóvel, se este estiver em situação de total regularidade com o Município ou sendo regularizado através de procedimento anexo.

Art. 74. As unidades resultantes de qualquer parcelamento, deverão seguir a numeração definida pelo Cadastro Imobiliária da Prefeitura, conforme a zona determinada.



Art. 75. A Prefeitura Municipal expedirá parecer sobre determinado loteamento ou desmembramento de gleba no prazo de 30 (trinta) dias úteis e sobre qualquer desdobramento ou fracionamento, em 10 (dez) dias úteis, uma vez apresentados todos os elementos necessários.

Art. 76. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará por diferenças nas dimensões dos lotes verificados em parcelamentos aprovados nos termos da presente Lei.

Art. 77. No local das obras de Loteamento, deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pela Prefeitura Municipal para o término das obras, o número da inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, a identidade profissional e o endereço dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 78. As denominações das vias de comunicação e demais logradouros públicos serão estabelecidos pelo Poder Público Municipal.

Art. 79. O interessado deverá fazer constar nos autos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios de que tratam esta Lei, as restrições quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado.

Art. 80. Somente será admitida a edificação em lotes ou unidades autônomas de que trata esta Lei, provenientes de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 81. Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidos ao Registro Imobiliário, nos termos da Legislação Federal pertinente.

Parágrafo único – Por despacho do Prefeito, fundamentado em certidão do Oficial do Registro de Imóveis, serão declaradas caducas as aprovações dos projetos de loteamento e desmembramento não submetidos a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação.

Art. 82. As áreas destinadas ao Município relativas ao sistema viário, recreação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários passam a integrar o domínio do município, a partir do registro do parcelamento no Ofício de Registro de Imóveis, exceto em loteamentos fechados onde estes espaços são caracterizados como áreas de uso comum do condomínio com destinação específica.

Art. 83. O prazo para a execução dos projetos integrantes do loteamento aprovado será estabelecido caso a caso, no ato da aprovação, em decorrência do cronograma das obras apresentado pelo interessado.

Parágrafo único – Em qualquer projeto, o prazo máximo para execução das obras e comunicação ao Município para aceitação é de 2 (dois) anos a partir do registro do loteamento.

Art. 84. É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento ou seus sucessores, a demarcação das quadras e lotes, bem como a execução das obras exigidas por esta Lei Municipal, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos competentes conforme normas específicas.

Art. 85. As áreas reservadas ao domínio público constante do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação específica alterada pelo interessado, salvo nas seguintes hipóteses, observada a Legislação Federal específica:

- I – Caducidade do ato administrativo de aprovação;
- II – Cancelamento do registro do parcelamento; e
- III – Alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal.



Parágrafo único – O município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área no valor equivalente, a fim de melhor localizar a atividade específica, na forma da legislação Municipal pertinente.

Art. 86. A aprovação dos projetos de loteamentos de que trata esta Lei, assim como dos procedimentos de desmembramentos para os quais esta Lei exige a execução de obras de infra-estrutura, fica condicionada à prestação de garantia e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Art. 87. As garantias deverão ser equivalentes aos custos de execução de todos os serviços, cabendo a Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos da execução do parcelamento.

Art. 88. As garantias poderão consistir em hipoteca de parte dos lotes, hipoteca de outros imóveis de que o loteador seja proprietário, fiança bancária, dinheiro, títulos da dívida pública ou outra modalidade aceita pelo Município.

§ 1º - O proprietário poderá se valer, simultaneamente, de mais de uma garantia.

§ 2º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas públicas e áreas não edificáveis constantes do objeto de parcelamento.

§ 3º - A quantidade de terrenos dados em garantia hipotecária deverá abranger o valor correspondente aos custos definidos pelo Município, relativos a implantação de toda a infraestrutura sendo averbado na matrícula junto ao Cartório de Registros e não podendo os lotes serem comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.

§ 4º - Na hipótese de garantia em carta de fiança bancária, a mesma fica em depósito junto a Secretaria de Município da Fazenda, contendo obrigatoriamente cláusula de correção monetária e prazo de validade superior em 12 (doze) meses ao prazo estabelecido no cronograma para execução das obras;

§ 5º - Sendo a garantia prestada em dinheiro, a quantia caucionada é depositada em conta remunerada específica, em instituição bancária oficial, aberta em nome do Município;

§ 6º - Na hipótese de garantia efetuada em títulos da dívida pública, são obedecidos os seguintes critérios;

- a) O caucionante informa à Secretaria de Município da Fazenda, os títulos que pretende oferecer em garantia;
- b) A Secretaria de Município da Fazenda faz consulta ao mercado secundário de papéis, para se informar da existência de eventual ágio ou deságio nas transações dos títulos ofertados;
- c) Com base nas informações obtidas, a Secretaria de Município da Fazenda informa ao caucionante o valor de face dos títulos a serem caucionados, cujo valor real deve corresponder aos custos das obras de infraestrutura;
- d) Havendo desvalorização dos títulos ofertados, pode o Município exigir complementação da garantia, sob pena de embargo da obra.

Art. 89. A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente a critério da Prefeitura Municipal, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 90. Após o cumprimento das formalidades legais para a prestação da garantia, o interessado firmará o Termo de Compromisso, mediante o qual obrigar-se-á:



I – Executor, às suas expensas, no prazo fixado pelo Prefeito Municipal, todos os obras constantes dos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com os exigências dos órgãos competentes; e

II – Fazer constar, nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras exigidas para o parcelamento.

Art. 91. O prazo referido no inciso I do artigo anterior não poderá ser superior a 2 (dois) anos e a Prefeitura Municipal, o juízo do órgão competente, poderá permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedecem as seguintes condições:

I – Existência de prazo fixado, no Termo de Compromisso, para a execução completa das obras referentes ao parcelamento;

II – Cada etapa corresponderá, no mínimo, a 1 (um) quarteirão, possuindo ligação com via pública existente; e

III – Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas nos projetos aprovados, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 92. No Termo de Compromisso constará a descrição detalhada das áreas que possuem o patrimônio do Município.

TÍTULO III

DA OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO SOLO EM ÁREAS URBANIZADAS

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 93. São parâmetros urbanísticos a serem considerados na ocupação do solo:

- I – Índice de Aproveitamento;
- II – Taxa de Ocupação;
- III – Recuos;
- IV – Afastamento de Diviso;
- V – Góbio.

Art. 94. Os parâmetros urbanísticos são definidos e estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

Parágrafo único – Para aprovação de projetos, deverá ser solicitado previamente à Prefeitura Municipal, o alinhamento do lote e respectivos parâmetros urbanísticos relativos ao local.

Art. 95. O índice de aproveitamento é determinado pelo área coberta pelo edifício, sendo que nos prédios de uso coletivo, com vistas a incentivar a implantação de usos complementares, não são computados no cálculo:

I – Áreas destinadas aos serviços gerais da edificação tais como: caso de máquinas de elevadores, de bombas e transformadores; local das instalações de centros de medidores, ar condicionado, gás liquefeito, calefusão e aquecimento; instalações de coleta e depósito de lixo;

II – Garagens e áreas destinadas à guarda de veículos.



Art. 96. A taxa de ocupação é determinada pela área resultante do perímetro definido por toda a estrutura da edificação na superfície do imóvel.

Parágrafo único – No cálculo da taxa de ocupação não são computados as áreas sob marquises e outros elementos em balanço.

Art. 97. O recuo de frente é determinado a partir do alinhamento da testada do terreno ou linha de projeção deste estabelecida pela largura mínimo do passeio público conforme lei.

Art. 98. O recuo viário é definido a partir do eixo da via em conformidade com a largura do logradouro estabelecida por Lei.

Art. 99. O Afastamento de diviso é determinado a partir dos limites laterais e de fundo do terreno, caracterizando respectivamente o afastamento lateral e o afastamento de fundos.

Art. 100. A Altura da edificação definida pelo gabarito, é estabelecida a partir do soleira da porta ou portão de entrada no pavimento térreo da edificação situado em quota não superior a 1,00m com relação ao nível mais elevado no limite do terreno com o logradouro público.

Art. 101. Para efeito de dimensionamento da altura de determinada edificação, não serão computados:

I – Pavimento destinado a estacionamentos ou sob a forma de pilotis desde que se mantenha livre, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) de sua área, possuindo este, pé-direito compatível com o uso a que se destina;

II – Terraços e compartimentos cobertos com afastamento mínimo de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) dos limites do pavimento inferior, destinadas à funções comuns do prédio ou utilização de unidade autônoma do pavimento inferior, desde que a área coberta não ultrapasse 25% (vinte e cinco por cento) do pavimento.

CAPÍTULO II

DO TERRENO E DO ESPAÇO PÚBLICO

Seção I – Das Condições do Terreno

Art. 102. Somente será expedido Alvará de Licença para construção de edificações em imóveis que atendam os seguintes condições:

I – Terrenos com testada para via pública oficialmente reconhecida como tal; e

II – Terrenos resultantes de parcelamento do solo após terem sido vistoriadas e aprovadas pela Prefeitura Municipal todas obras de infra-estrutura urbana necessárias.

Art. 103. Não poderão ser licenciadas construções localizadas em áreas previstos como "non aedificandi", ou impróprias a qualquer parcelamento conforme legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 104. As fundações de qualquer edificação, deverão ser independentes, ficando situadas inteiramente dentro dos limites do lote.

Art. 105. Os terrenos, localizados na área urbana, devem ser fechados em toda a sua extensão, através de muros, cercas ou telas.



§ 1º - O Município pode exigir, por questões urbanísticas ou de segurança, a construção, reparação ou reconstrução das vedações das terrenos situadas em lagradouras públicas.

§ 2º - Pode ser dispensada a construção de vedações em imóveis baldias, quando estes terrenos forem drenadas e tratadas para serem utilizadas como local de desporto ou recreação.

Art. 106. Em condomínios, só é permitida a construção de pátios ou outras elementos nas acessos, se estes possibilitarem a entrada de veículos de mudanças ou de bambeiras.

Parágrafo único - A largura mínima útil dos acessos deve ser de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e altura livre de 4,00 m (quatro metros).

Art. 107. Para terrenos não edificadas localizadas em vias pavimentadas, será obrigatória a fechamento, na alinhamento, por muro de alvenaria, cerca viva, gradil ou similar, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e altura máxima de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Art. 108. Não será permitida a emprego de arame farpado, plantas que tenham espinhas e outras elementos pontiagudas para fechamento de terrenos.

Seção II - Dos Muros

Art. 109. O proprietário de terreno urbana não edificada, é obrigado a mantê-la cercada.

Art. 110. O muro, quando construído, na testada da lote, deve ter altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) incluindo outros elementos de vedação, não computadas as muralhas de arima.

§1º - O muro na testada deve ser executado, obedecendo a alinhamento fornecido nas informações Urbanísticas.

§ 2º - Podem ser executadas quadra de medição elétrica, de gás, de água ou outros equipamentos necessários para a funcionamento da edificação na recua de jardim com a máxima 1,60m (um metro e sessenta centímetros) de altura.

Art. 111. A implantação de qualquer área coberta junto aos limites da sala deverá prever a construção de muralhas com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) em relação ao nível da pavimentação da área.

Parágrafo único - Em edificações com acesso lateral através de circulação interna, não será admitida distância da muralha inferior à 1,10 metros ou a largura mínima estabelecida pela cálculo de unidades de passagem até o limite com a lagradoura pública.

Art. 112. Os terraços e sacadas construídas junto à divisa da lote ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desta, devem passar com relação ao limite, proteção de material não transparente com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) a partir do nível da piso acabado.

Art. 113. Nas muralhas, ou sobre eles, não é permitida a emprego de arame farpado, plantas que tenham espinhas ou outros elementos pontiagudas, para fechamento das divisas, em altura inferior a 2,00m (dois metros).

Art. 114. A Prefeitura poderá exigir dos proprietários a construção de muralha de arima e de proteção sempre que o nível do terreno for superior ou inferior ao lagradoura pública ou quando os lotes apresentarem desníveis que possam ameaçar a segurança das construções existentes.



Seção III - Dos Passeios

Art. 115. É obrigatório ao proprietário de imóvel localizado em via pavimentada, revestir com material antiderrapante e manter em bom estado o piso do passeio público relativo a sua testada, sem degraus ou mudanças abruptas de nível, reservando área com canteiro arborizado em calçadas com largura superior a 2,00 metros incluindo nesta dimensão, os recuos abertos ao logradouro

§ 1º - A altura do meio fio deve se situar entre 12 cm (doze centímetros) e 18 cm (dezoito centímetros), exceto em situações onde a altura for reduzido por pavimentação executada pelo município.

§ 3º - O passeio deve apresentar sinalização tátil conforme normas de acessibilidade e considerar uma inclinação mínima em direção ao meio-fio possibilitando a condução das águas para a via pública.

Art 116. Os passeios situados em vias providas de pavimentação devem apresentar, coincidindo com as faixas de segurança, rampa e rebaixamento de meio-fio destinados ao acesso de portadores de necessidades especiais em conformidade com as normas de acessibilidade.

Parágrafo único - A rampa poderá ser implantada entre canteiros desde que a área livre de circulação do passeio permaneça com a largura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 117. Em reformas de edificações avançadas, a construção de qualquer elemento deverá ser recuada, permitindo o alinhamento do terreno, do meio fio e o passeio mínimo estabelecido por legislação.

Art. 118. O rebaixamento de meio-fio para acesso à garagem deverá ser feito através de rampa ligada à faixa de travessia sem que haja danos a arborização existente na calçada.

Art. 119. Em vias onde é permitido o estacionamento de veículos, não será admitido o rebaixamento do meio-fio numa extensão superior à metade da testada do terreno, salvo nos casos de terrenos que tiverem testada inferior a 6,00m (seis metros) ou existir áreas reservadas para estacionamento público sobre o recuo.

§ 1º - Nenhum rebaixamento de meio-fio poderá ter extensão contínua superior a 5,00m (cinco metros), exceto nos locais onde for previsto vagas para veículos sobre recuo com reserva de 50% (cinquenta por cento) destas para uso público;

§ 2º - Quando houver mais de um rebaixamento de meio-fio num mesmo lote, a distância entre um e outro deverá ser de, no mínimo, 5,00m (cinco metros).

Art. 120. O rebaixamento do meio-fio não poderá ocupar largura superior a 0,50m (cinquenta centímetros) da calçada, nem avançar sobre o feito da via.

Art. 121. A rampa de acesso à garagem deverá situar-se no interior do lote.

Parágrafo Único - Em passeios com largura superior à estabelecida por legislação específica, a rampa poderá avançar sobre este desde que fique com suas laterais definida por canteiros, permanecendo livre de rampa, a largura mínima de 2,00m (dois metros) para circulação.

Art. 122. Compete ao município a elaboração de projetos e a conservação do ajardinamento com respectiva arborização dos logradouros públicos.

Parágrafo único - Mediante licença do município, os passeios das vias podem ser arborizados por iniciativa e despesas dos proprietários dos imóveis fronteiros, obedecida a orientação do órgão municipal competente sobre a espécie vegetal e o espaçamento entre as árvores.



Seção IV – Dos Tapumes, Andaimés e Canteiro de Obras

Art. 123. Nenhuma obra paderá ser executada sem que seja, abrigatoriamente, protegida por tapumes ou outras elementos que garantam a segurança das laterais vizinhas e de quem transita pela via pública.

Parágrafo Único – Excluir-se-á dessa exigência a construção de muros, pintura e pequenas reparos em fachadas situadas sobre a alinhamento e colocação de outras elementos de vedação de altura inferior a 2,00m (dois metros) desde que sejam colocadas provisoriamente elementos com sinais indicativas para segurança dos transeuntes.

Art. 124. Os tapumes e andaimes deverão satisfazer as seguintes condições:

I - Apresentar perfeitas condições de segurança, em seus diversos elementos, obedecendo as Normas Técnicas e Portarias da Ministério da Trabalho;

II - Não prejudicar a arborização, iluminação pública, visibilidade de placas, sinais de trânsito e outros equipamentos públicos, tais como, bacia de lava e peças de inspeção, bem como o funcionamento de qualquer serviço público e a segurança da coletividade; e

III - Não ocupar mais que a metade da largura da calçada, deixando a restante livre e desimpedida com largura nunca inferior a 1,10m (um metro e dez centímetros) para os transeuntes.

IV - A altura do tapume não poderá ser inferior a 2,00m (dois metros).

Art. 125. Os tapumes em forma de galeria por cima da calçada deverão ter altura livre de, na mínima 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e sua projeção deverá manter um afastamento mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) em relação ao meio-fio, passando dispositivo de proteção com a finalidade de evitar a queda de qualquer objeto ou restos de materiais sobre a passeio.

Art. 126. Fora dos limites do tapume, não é permitida a ocupação de qualquer parte da via ou via pública com material de construção.

§ 1º – Os materiais de construção descarregados fora da área limitada pelo tapume, abrigatoriamente devem ser recolhidos pelo proprietário no interior da obra no prazo de 24 h (vinte e quatro horas), contada a partir da data de descarga.

§ 2º – A não retirada dos materiais de construção ou entulho, autoriza a Prefeitura Municipal a tomar as seguintes providências:

a) Fazer a remoção do material depositado na via pública, dando-lhe a destinação conveniente;

b) Cobrir os executores da obra a despesa relativa a remoção;

c) Aplicar as sanções cabíveis.

Art. 127. Os andaimes sobre a via pública devem satisfazer as seguintes condições:

I – Garantir passagem livre de, na mínima 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II – Ser dotada de proteção em todas as faces livres, de forma a impedir a queda de materiais e ferramentas;

III – Apresentar perfeitas condições de segurança observando a distância mínima em relação à rede de energia elétrica conforme normas específicas; e,



IV – Seus pontaletes de apoios deverão ser implantados observando o afastamento mínimo de 50 cm (cinquenta centímetros) em relação ao meio-fio.

Art. 128. A implantação de canteiro de obras fora do limite do lote onde se realiza a obra, só será admitida em situação de extrema necessidade com licença expedida pelo município mediante exame das condições locais as quais não podem prejudicar a circulação de pessoas e veículo bem como o uso das edificações vizinhas.

Parágrafo Único – Após o término da obra, os responsáveis pela mesma são obrigados a restituir a situação anterior à implantação do canteiro.

CAPÍTULO III

DAS CONSTRUÇÕES E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I – Dos Procedimentos Preliminares

Art. 129. O projeto e a execução de toda e qualquer edificação, demolição, ampliação, reforma, troca de uso, regularização, implantação de equipamento, execução de serviços e instalações no Município de iniciativa pública ou privada, está sujeita às disposições desta Lei e demais legislações pertinentes à matéria.

Art. 130. As edificações destinadas a indústrias, depósitos, comércio ou serviços que impliquem manipulação de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos; as destinadas à assistência médica hospitalar e hospedagem, assim como outras atividades não especificadas nesta Lei, além de atender às disposições que lhe forem aplicáveis, deverão obedecer, em tudo o que couber, as Legislações Estaduais e Federais que dispõem sobre a Promoção, Proteção e Recuperação da Saúde Pública, Segurança do Trabalho, bem como as normas técnicas específicas.

Parágrafo Único – Os projetos referentes às edificações citadas neste artigo, só serão aprovados mediante liberação anterior nos órgãos competentes.

Art. 131. A Administração Pública Municipal fixará anualmente, por decreto, as taxas a serem cobradas pela aprovação ou revalidação de projetos, licenciamento de construção, prorrogação de prazos de execução de obras, "habite-se", bem como multas correspondentes ao não cumprimento das disposições desta Lei.

Art. 132. Os procedimentos administrativos relativos à atividade edilícia, regulamentados por esta Legislação, são os seguintes:

- I. Informações urbanísticas;
- II. Aprovação do projeto arquitetônico;
- III. Licenciamento de obras;
- IV. Licenciamento de demolições;
- V. Troca de uso;
- VI. Vistoria sanitária;
- VII. Habite-se;
- VIII. Paralisação de obras;
- IX. Reformas, reconstruções e ampliações;

Parágrafo único – Para os procedimentos que necessitam Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica (RRT-ART) poderá ser aceita divergência entre a área que consta no projeto e a área que consta na RRT ou ART, em até 5% a maior ou a menor. Este entendimento aplica-se também para documentação emitida pelo Corpo dos Bombeiros, Concessionárias e Secretaria de Município de Planejamento e Meio Ambiente (SMPMA).



Seção II - Das Informações Urbanísticas

Art. 133. O pedido de informações urbanísticas será feito em requerimento e formulário padronizado fornecido pela Prefeitura Municipal, em 2 (duas) vias, assinadas pela proprietária da terreno e mediante a pagamento das taxas correspondentes.

§ 1º - A Prefeitura Municipal, na prazo máxima de 15 (quinze) dias deverá fornecer as seguintes informações da imóvel:

- I - Alinhamento;
- II - Padrões Urbanísticas;
- III - Infra-estrutura existente;
- IV - Áreas "non aedificandi", quando for a casa; e
- V - Outras informações pertinentes.

§ 2º - O prazo de validade dessas informações será de 180 (centa e oitenta) dias.

§ 3º - Não é da responsabilidade da municipalidade a definição de limites com outras lates particulares, bem como sua demarcação.

§ 4º - O pedido de informações urbanísticas deve ser acompanhado de título de propriedade ou posse da imóvel.

Seção III - Da Aprovação de Projetos

Art. 134. A execução de toda e qualquer obra ou serviço será precedida das seguintes atas administrativas:

- I - Pedido de informações urbanísticas exceto para demolição; e,
- II - Pedido de aprovação da projeto e licença para execução.

§ 1º - A solicitação de aprovação de projetos ou licenciamento de serviços em imóveis localizadas em rodovias federais e estaduais deverá ser acompanhada por documentação oficial expedida pelas órgãos competentes estabelecendo a faixa de domínio e respectiva recua compulsória.

§ 2º - O interessado deverá estar em dia com a pagamento das tributas municipais para que a Prefeitura Municipal se manifeste a respeito das atas administrativas mencionadas na nas incisas I e II deste artigo:

Art. 135. O pedido de aprovação das projetos e respectiva licença para execução, deverá ser feita através de requerimento padrão acompanhado de comprovante de recolhimento da taxa de análise, informações urbanísticas expedidas pela município e das seguintes documentos, em 2 (duas) vias, sendo a documentação técnica assinada pela Responsável Técnica e Proprietária:

I - Comprovante de propriedade da imóvel constituída por cópia atualizada da matrícula da Registro de Imóveis com certidão expedida na máxima a cento e oitenta dias, relativa ao lote ou área maior onde este estiver inserida, acompanhado por:

- a) Cópia da Escritura Pública quando a aquisição ainda não estiver sido registrada na matrícula;
- b) Cópia da documentação de posse, quando a lote não possuir matrícula específica, mas sua situação é caracterizada como consolidada na Cadastro Municipal.



II - Comprovação de responsabilidade técnica, devidamente quitada.

III - Memorial Descritivo da construção especificando as etapas; os serviços; os materiais e equipamentos a serem empregados; a ocupação com cálculo de população para prédios destinados aos usos econômico, institucional e industrial; e, o padrão construtivo conforme Norma Técnica da ABNT que estabelece critérios para avaliação de custos de construção.

IV - Projeto arquitetônico contendo:

- a) Planta de situação do terreno em relação à quadra com suas dimensões e distância de uma das esquinas na escala mínima de 1:1000, apresentando o nome de todas as ruas que delimitem o quarteirão, identificando lote, quadra, setor, zona de uso e respectiva orientação magnética;
- b) Planta de localização da edificação na escala mínima de 1:500, indicando sua posição relativa às divisas do lote, cotas externas, área e altura total; complementando com a identificação da área total do lote; recuos efetivamente utilizados; rebaixos necessários do meio fio e objetos existentes no passeio; localização da fossa séptica com respectivo destino final dos efluentes e cobertura com indicações de escoamento das águas pluviais;
- c) Planilha de Áreas especificando: área construída averbada ou com projeto aprovado, área construída à regularizar cadastrada, área acessória coberta ou descoberta, área à construir ou regularizar sem cadastro, área total de construção padrão, área total real, área superficial do lote, taxa de ocupação e índice de aproveitamento. Em edificações com mais de uma unidade autônoma, as áreas devem ser identificadas individualmente;
- d) Planta baixa dos pavimentos diferenciados da edificação na escala mínima de 1:100, determinando cada compartimento com indicação de níveis, tamanho de aberturas, dimensões devidamente cotadas inclusive espessura de paredes e indicação das respectivas áreas superficiais;
- e) Elevação das fachadas voltadas para vias públicas na escala mínima de 1:100;
- f) Cortes necessários à devida compreensão da edificação na escala mínima de 1:100, mostrando os níveis dos pisos projetados, perfil do terreno e circulações verticais com as respectivas dimensões;

V - Projeto hidrossanitário na escala mínima de 1:100, caracterizando entrada de água, rede de esgoto sanitário e detalhamento do Sistema de Esgoto com respectiva memória de cálculo em função da ocupação, conforme normas da ABNT.

VI - Indicação da entrada de energia elétrica, especificando o tipo de medição, número de unidades autônomas e local, conforme ABNT e normas da concessionária.

VII - Cálculo de tráfego emitido por profissional capacitado ou pelo fabricante do equipamento, com a respectiva ART, em projetos onde é previsto o uso de elevadores.

VIII - Detalhamento de esquadrias com aberturas junto ao limite do passeio público.

IX - Projeto de Isolamento Acústico, quando for o caso.

X - Declaração do proprietário e técnico responsável pelo projeto de edificações não classificadas como unifamiliares, informando que o projeto está em conformidade com as normas de Prevenção Contra Incêndio se responsabilizando por qualquer adequação solicitada quando da liberação das respectivas instalações pelo Órgão Competente; e

XI - Declaração do técnico responsável pelo projeto de edificações não classificadas como unifamiliares, informando que está cumprindo o que determina as normas e legislações referentes à acessibilidade;



§ 1º – Os projetos devem ser graficados tecnicamente, isentos de rasuras, em escalas legíveis e usuais, permitindo a perfeita compreensão destes.

§ 2º – As pranchas deverão reservar espaço mínimo equivalente a 1/4 da folha tamanho A4 junto ao selo técnico, para uso da Prefeitura Municipal.

§ 3º – A planta baixa referente qualquer edificação, deverá conter a projeção dos equipamentos hidrossanitários na respectiva escala.

§ 4º – A documentação técnica deverá ser apresentada devidamente encadernada e na sequência estabelecida nesse artigo, no formato e dobras conforme normas técnicas.

Art. 136. A Prefeitura Municipal examinará a documentação técnica no prazo de 15 (quinze) dias úteis. Constatado que o projeto está em conformidade com as legislações pertinentes, este órgão expedirá a respectiva aprovação e a licença para execução.

§ 1º – Caso sejam necessárias alterações, a Prefeitura devolverá ao interessado o projeto com as devidas anotações na planilha de análise específica, sendo o procedimento corrigido, sem rasuras, e entregue posteriormente para reanálise.

§ 2º – Constatada na reanálise que as pendências não foram sanadas, o projeto será indeferido sendo necessário novo procedimento em conformidade com o artigo 135 desta Lei inclusive com o recolhimento de nova taxa de análise.

Art. 137. As correções e complementações de parte do interessado, devem ser efetuadas num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da retirada do processo, cuja superação será presumida como abandono do processo e implicará em novo pedido de aprovação e/ou licença e respectivo recolhimento de nova taxa de análise.

Parágrafo Único – Em projetos onde é prevista liberação em outros setores ou órgão como DMA, CORSAN, RGE Sul, entre outros, que necessitem da emissão de documentos, o prazo acima não deve ser considerado até a emissão destes documentos referenciados.

Art. 138. As alterações de projetos aprovados deverão ser requeridas pelo interessado ao setor competente da Prefeitura Municipal, em formulário padrão, acompanhado de 2 (duas) vias do projeto alterado.

Art. 139. A Prefeitura Municipal manterá em seu arquivo 1 (uma) via dos projetos, devolvendo as demais ao interessado, que deverá manter 1 (uma) via no local da obra, juntamente com o Alvará de Licença à disposição para vistoria e fiscalização.

Parágrafo Único – Somente terão validade as vias do projeto que possuírem o carimbo APROVADO e visto do técnico municipal responsável pela análise.

Art. 140. Não poderá ser aprovado projeto com mais de uma economia em terreno cujo proprietário não possua a respectiva matrícula ou escritura de posse em seu nome.

Seção IV – Do Licenciamento de Obras

Art. 141. A licença para execução de obra será expedida pelo município através de Alvará após análise e deferimento do projeto e respectiva documentação técnica, sendo necessário a apresentação de Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica (RRT/ART) e pagamento de taxa correspondente.

Parágrafo Único. O Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) deve conter a indicação dos itens referentes a projeto e a execução de todas as atividades envolvidas na



obro ou edificação como: orquifeturo, fundações, estruturas, instolações elétricas, instolações hidrossanitários e demolições. A opresentação de RRTs ou ARTs referentes o equipamentos como elevador, or-condicionado, rede de lógico, instolações de prevenção de incêndio, dentre outros, poderá ser feito no emissão do Corto de Hobite-se.

Art. 142. O interessado deve monter 1 (umo) vio do Alvorá de Licenço e respectivo projeto no local do obro, ò disposição, poro fiscilização.

Parágrafo único – Sá será válido vio do projeto idêntico o orquivado no município e que contiver corimbo, ossinoturos ou rubricos dos técnicos do árção quolificado poro tois otos, devidamente identificados.

Art. 143. A oprovocção do projeto e licenço poro execução, terão volidade pelo prozo de 1 (um) ono o contor do doto do deferimento do pedido.

Art. 144. Findo o prozo estobelecido no ortigo anterior, sem que os obrós tenham sido iniciados, o interessado ou o responsável técnico poderá requerer o revolidocção do oprovocção do projeto e do licenço poro execução, devendo seguir os disposições dos leis vigentes e pogor os toxos correspondentes.

Parágrafo Único – Poro os efeitos deste ortigo, o conclusão dos fundações coroceterizo obro iniciado.

Art. 145. O Alvorá de Licenço pode ser revogado, conforme interesse público, no caso do obro permonecer porolizado por período superior o 5 (cinco) onos, com onuêncio do Órgão Técnico do Município correspondente, poro possibilitor o demolição em coso de obondono, riscos de desobonamento ou poluição visual.

Seção V – Do Licenciamento de Demolição

Art. 146. A demolição de qualquer edificação, sá poderá ser executado mediante licenço requerido oo setor competente do Prefeitura Municipal, com documentocção técnico descrevendo o áreo o ser demolido e os respectivos procedimentos, ossinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, ocomponhado do respectivo RRT ou ART.

§ 1º – Se o requerente não opresentor documento de propriedade do imóvel, expedido pelo Cortário de Registro de Imóveis, deve o setor competente odotor todos os coutelos, poro se certificar de que o requerente é o titular do posse.

§ 2º – O interessado deve onexor documentocção fotográfico (colorido) do fochodo do prédio o ser demolido quondo este estiver situado em zono de interesse do potrimônio.

Art. 147. Qualquer obro de demolição, com exceção dos que envolvom muros de fechamento com oté 1,80 m (um metro e oitento centímetros) de olturo, deve obedecer oos seguintes requisitos:

I – Serem postos em prático pelo profissional responsável e pelo proprietário ou possuidor, todos os medidos necessários poro gorontir o seguronço de operários e tronseutes, do logrodouro público e dos propriedades limítrofes;

II – No pedido de licenço poro demolição deve constor o prozo de duroção dos serviços, que pode ser prorrogado pelo árção competente, o seu júizo, otendendo soliticocção justificado do interessado;

III – Reolizor os serviços no horário estobelecido pelo árção competente no licenço concedido.



Parágrafo único – No descumprimento do que estabelecem os incisos deste Artigo, o responsável Técnico e o proprietário ficam sujeitos às penalidades previstas na presente Lei.

Art. 148. O interessado deve manter 1 (uma) via do Alvará de Licença de demolição no local da obra, à disposição, para fiscalização.

Seção VI – Da Troca de Uso

Art. 149. O pedido de troca de uso deve ser feito ao órgão competente, seguindo os mesmos procedimentos da Aprovação de Projeto Arquitetônico.

Parágrafo único – O Município pode regulamentar por Decreto Executivo processo simplificado de troca do uso do solo, para a instalação de atividades que não ofereçam periculosidade, insalubridade ou riscos à saúde e segurança pública.

Art. 150. A edificação deve atender a legislação pertinente ao novo uso a qual será destinada, principalmente quanto ao Uso e Ocupação do Solo, devendo sofrer as adequações necessárias, se for o caso, para atender a mesma.

Art. 151. Para edificações antigas com mais de 25 anos de Habite-se ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis, situadas em áreas especiais de revitalização, ou para aquelas consideradas patrimônio construído, podem ser reduzidas às exigências deste código para a troca de uso do solo, desde que atendam as condições mínimas de higiene, salubridade e segurança, devendo estes casos receber aprovação do Técnico do Município.

Parágrafo único – Não podem ser beneficiados por este artigo aqueles compartimentos obrigatórios que foram executados em virtude de exigência da legislação.

Seção VII – Da Reforma, Reconstrução e Acréscimo

Art. 152. As edificações, regularmente existentes, podem ser reformadas, reconstruídas ou ampliadas, desde que a edificação resultante não crie, nem agrave, eventual desconformidade com a Ocupação do Solo ou com disposições desta Legislação.

Art. 153. Nas obras de reformas, reconstrução ou ampliação devem ser efetuados os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, indicando-se, nas plantas, as áreas a conservar, demolir ou construir, nas cores azul, amarelo e vermelho, respectivamente.

§ 1º - É considerada reforma ou ampliação a execução de obra que implique em modificações na estrutura, nas fachadas, no número de andares, na cobertura, podendo ou não haver alteração da área total da edificação.

§ 2º - Não são enquadradas como reforma a substituição de reboco e de aberturas, sem alteração da área e local das mesmas. A substituição de cobertura deverá ser acompanhada por Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de um profissional legalmente habilitado.

§ 3º - Considera-se reconstrução a recuperação de uma edificação que não implique em modificações na compartimentação, nas fachadas, no número de andares, na cobertura, mantendo a mesma área edificada.

Art. 154. Na parte do prédio atingido pelo recuo de ajardinamento são permitidas obras de conserto, reparos, manutenção e reformas sem ampliação de área na faixa atingida.

Parágrafo único – A parte não atingida pode ser acrescida, desde que sua estrutura seja totalmente independente da existente, e deve atender a toda legislação, inclusive quanto a recuos regulamentares.



Art. 155. Na parte das construções que estiverem atingidas pelo recuo viário, existente ou previsto, são permitidas obras de conserto, reparos, manutenção, sem ampliação da área existente.

Parágrafo único - Em edificações não identificadas como de interesse do patrimônio, cuja fachada necessita de maiores intervenções não enquadradas como simples reparos como reboco, troca de aberturas ou reforços estruturais, a reconstrução desta deverá atender a toda legislação, inclusive quanto aos recuos regulamentares.

Seção VIII – Das Instalações Sanitárias e da Vistoria

Art. 156. Todas as edificações localizadas no município devem ter seus esgotos sanitários ligados a um sistema público ou serem dotadas de sistema de tratamento individual.

§ 1º - Havendo rede coletora pública com tratamento final dos afluentes, obrigatoriamente, todas as edificações devem ser conectadas a ela, sob pena de não ser concedido o Habite-se.

§ 2º - Inexistindo rede coletora pública com tratamento final, o sistema de tratamento individual deve ser composto de fossa séptica, filtro anaeróbio e outras partes que dependem da permeabilidade do solo, podendo ser sumidouro ou vala de infiltração em conformidade com o cálculo de contribuição diária.

§ 3º - É permitido o lançamento na rede pública de drenagem a partir da implantação de sistema de filtro biológico incluindo cloração ou o uso de outra alternativa técnica, desde que baseada em norma e estudos que comprovem sua eficácia.

§ 4º - As edificações já existentes, licenciadas ou não, devem atender ao disposto no presente artigo, no prazo máximo de trinta e seis meses, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste código, sem prejuízo daquelas previstas na legislação ambiental.

Art. 157. Para a liberação do Habite-se, o Município exige comprovação de que o sistema sanitário foi instalado corretamente e está de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º - O Município, não fornece Carta de Habitação às edificações novas, sem a liberação prévia emitida pela concessionária ou órgão competente.

§ 2º - O proprietário do imóvel deve efetuar a solicitação à concessionária ou órgão competente, vistoria do sistema enquanto as instalações estiverem visíveis.

Art. 158. Nos locais onde não existe sistema público de esgoto sanitário, o proprietário da edificação deve implantar o sistema de tratamento individual dentro dos limites do terreno baseado nas normas técnicas aplicáveis, sob pena de não obter a Carta de Habitação.

§ 1º - O local recomendado para instalação do sistema de tratamento individual é o recuo de frente (ajardinamento), devendo ser previsto espaço para acesso e manutenção, não podendo atingir o recuo viário.

§ 2º - No momento da solicitação de aprovação do projeto da edificação, deve ser apresentada, em planta, a localização do sistema de tratamento sanitário a ser adotado, acompanhado da descrição do mesmo em memorial descritivo.

§ 3º - Em sistema que prevê a infiltração de efluentes no solo, o equipamento correspondente deverá ser implantado de forma a manter a distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de fundações e limites do terreno.

§ 4º - Para solicitar a Carta de Habitação, no caso especificado no caput, o proprietário e o responsável técnico deverão anexar uma declaração, responsabilizando-se pelo



bom funcionamento do sistema de tratamento de esgoto implantado, que substituirá a liberação por parte da concessionária ou órgão competente.

Art. 159. Todas as edificações objeto de reforma, reconstrução ou ampliação, que implique em alteração da contribuição diária ou dos equipamentos do sistema de esgoto, deverão apresentar projetos e liberações em conformidade com o que estabelece essa seção.

Art. 160. A concessionária ou órgão competente tem o prazo de 15 dias, a partir da data de protocolo, para emitir a certidão.

Art. 161. A solicitação da Vistoria Sanitária deve ser feita em requerimento padrão, assinado pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico.

Seção IX – Da Isenção de Projetos

Art. 162. Estão isentos da apresentação de projeto, devendo, entretanto, requerer licença, os seguintes serviços e obras:

- I - Construção de muros no alinhamento do lote junto ao logradouro;
- II - Rebaixamento de meio fio;
- III - Escavação e remoção da pavimentação em vias ou logradouro público;
- IV - Colocação de marquises ou toldos sobre o passeio público;
- V - Reparos que requeiram a execução de tapumes e andaimes no alinhamento; e
- VI - Construções isentas de responsabilidade técnica pelo Conselho de Classe.

Art. 163. Estarão isentos da apresentação de projetos e da concessão de licença para execução os reparos não previstos no artigo anterior.

Seção X – Da Paralisação da Obra

Art. 164. No caso de paralisação de uma obra por mais de 6 (seis) meses, seguinte procedimento:

- I - Comunicação da paralisação ao órgão competente;
- II - Recuo do tapume para o alinhamento e remoção dos andaimes desimpedindo o passeio público a fim de liberar a circulação;
- III - Exame do local, pelo órgão competente com objetivo de constatar se a parte já construída não oferece perigo à segurança pública ou exigir do proprietário e do responsável técnico as providências que se fizerem necessárias a fim de se evitar riscos, de cujo cumprimento dependerá a revalidação de (novos) prazos para o prosseguimento das obras, sem prejuízo das sanções cíveis, penais e administrativas cabíveis.

Parágrafo Único – Quando a paralisação ultrapassar o prazo especificado no "caput" deste artigo e não forem tomadas as providências constantes dos incisos, o infrator estará sujeito às penalidades previstas em Legislação.

Seção XI – Do "Habite-se"

Art. 165. Concluídas as obras, conforme os projetos aprovados, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal vistoria para expedição de Certidão de Conclusão e "Habite-se".



§ 1º – Considerar-se-á habitável a obra que estiver com cobertura, esquadrias e revestimentos concluídos; e, com todas as instalações em perfeito funcionamento.

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

§ 3º – Não poderá ser expedido Habite-se ou Certidão de Conclusão relativo à edificação construída sem o respectivo projeto aprovado e comprovação de funcionamento do Sistema de Esgoto Cloacal previsto.

§ 4º – O Habite-se será específico ao uso estabelecido no projeto.

§ 5º – O fornecimento do "Habite-se", para condomínio por unidades autônomas, disciplinadas pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município, fica condicionado à conclusão das obras de urbanização exigidas.

Art. 166. Ao requerer o "Habite-se", o interessado deverá encaminhar a seguinte documentação:

I - Para habitação unifamiliar isolada:

a) requerimento padrão da Prefeitura Municipal.

II - Para as demais edificações:

a) Requerimento padrão da Prefeitura Municipal;

b) Planilha de individualização das áreas em duas vias, quando for o caso;

c) Carta de entrega dos elevadores, quando for o caso;

d) Anotação de responsabilidade técnica da central de gás e respectiva licença de operação, quando for o caso;

e) Liberação pelo órgão competente, das respectivas instalações de prevenção contra incêndio.

Art. 167. Poderá ser concedido "Habite-se" parcial quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas e utilizadas independentemente umas das outras, constituindo cada uma delas, uma unidade definida.

Parágrafo Único – Nos casos de "Habite-se" parcial, o acesso às unidades deverá estar concluído e ser independente dos acessos das obras.

Art. 168. Se, por ocasião das vistorias para o "Habite-se", for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o uso previsto e projeto aprovado, serão tomadas as seguintes medidas:

I - O proprietário ou responsável serão notificados, conforme o que é previsto em Legislação;

II - O projeto deverá ser regularizado, caso as alterações possam ser aprovadas; e

III - Deverão ser feitas as demolições ou as modificações necessárias à regularização da obra, caso as alterações não possam ser aprovadas.

Art. 169. A concessão do "Habite-se" pela Prefeitura Municipal será condicionada às ligações de água, energia elétrica, esgoto e outras instalações necessárias ao uso.

Art. 170. A Prefeitura Municipal fornecerá o "Habite-se" no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.



CAPÍTULO IV

DAS EDIFICAÇÕES E NORMAS TÉCNICAS GERAIS

Seção I – Das Características e dos Materiais de Construção

Art. 171. Os materiais deverão satisfazer as qualidades relativas a sua aplicação na construção e ao que dispõe a cada caso.

Art. 172. Em se tratando de materiais novos ou de materiais para os quais não tenham sido estabelecidas normas, a Prefeitura Municipal exigirá laudo técnico, realizado por laboratório e às expensas do interessado.

Art. 173. As paredes das edificações, quando executadas em tijolos cerâmicos, deverão ter espessura mínima igual à metade do comprimento de um tijolo comum maciço e as que dividem unidades contíguas deverão ter espessura mínima igual ao comprimento de um tijolo comum maciço em conformidade com as normas específicas.

Art. 174. As paredes poderão ter espessura diferente das estabelecidas no artigo anterior quando, em consequência de emprego de materiais distintos, apresentarem condições físicas e resistência equivalente aos que são obtidos com paredes construídas com tijolo maciço, mediante comprovação por laudo de ensaio procedido em laboratório oficial ou em atendimento as Normas Técnicas específicas.

Art. 175. Na subdivisão de compartimentos como escritórios, será admitida a utilização de materiais que atendam as Normas Técnicas e respectivas funções dos compartimentos.

Art. 176. Quando as paredes externas estiverem em contato com o solo circundante, deverão receber revestimento externo impermeável.

Art. 177. As paredes dos compartimentos localizados no subsolo deverão ser inteiramente dotadas de impermeabilização até o nível do terreno circundante.

Art. 178. Os entrepisos das edificações deverão ser de materiais incombustíveis.

Parágrafo Único – Será tolerado o emprego de madeira ou similar nos entrepisos de edificações de uma economia com até 2 (dois) pavimentos, exceto nos locais de diversões e reuniões públicas.

Art. 179. As coberturas, de qualquer natureza, deverão observar as normas técnicas oficiais específicas dos materiais utilizados, no que diz respeito à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade.

Art. 180. As coberturas, de qualquer natureza, deverão ser executadas de modo a impedir despejos de águas pluviais sobre as construções vizinhas e o passeio público.

Art. 181. Os sanitários, as áreas de serviço, as lavanderias, as cozinhas e outros compartimentos com instalações hidrossanitárias deverão:

I - Ter no mínimo os boxes de chuveiro e as paredes onde existam instalações revestidas com material lavável, impermeável e resistente até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou em conformidade com as normas específicas relativas à atividade prevista para a edificação; e

II - Ter piso pavimentado com material lavável, impermeável e antiderrapante.



Art. 182. Os demais compartimentos deverão ser convenientemente revestidos com material adequado ao uso ou atividades que se destinem à edificação.

Seção II – Da Iluminação e Ventilação

Art. 183. As áreas externas destinadas à ventilação e iluminação deverão ser dimensionadas conforme H (distância entre o piso do primeiro pavimento servido pela área e o forro do último pavimento), obedecendo as especificações a seguir:

I – Áreas Abertas:

a) Prever espaço com dimensões laterais igual ou superior a $H/6$, para ventilação de escritórios, salas de estar, salas de lazer, salas de trabalho, salas de estudo, dormitórios e compartimentos semelhantes;

b) Prever espaço com dimensões laterais igual ou superior a $H/8$, para ventilação de cozinhas, copas, áreas de serviço, depósitos, despensas e compartimentos semelhantes, e;

c) Definir de maneira que a dimensão da largura seja igual ou maior que as dimensões laterais.

II – Áreas Fechadas:

a) Prever espaço em cuja superfície seja possível a inscrição de um círculo com diâmetro superior a $H/4$, para ventilação de escritórios, salas de estar, salas de lazer, salas de trabalho, salas de estudo, dormitórios e compartimentos semelhantes; e

b) Prever espaço em cuja superfície seja possível a inscrição de um círculo com diâmetro superior a $H/6$, para ventilação de cozinhas, copas, áreas de serviço, depósitos, despensas e compartimentos semelhantes.

Art. 184. As áreas fechadas deverão:

I - Ter diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - Ser visitáveis na base; e

III - Ter acabamento em todas as paredes.

Art. 185. É considerada fechada para o cálculo de iluminação e ventilação, aquela área aberta em um de seus lados cuja dimensão da profundidade é superior a largura ou cujo lado aberto limitar com outro lote mesmo com a dimensão da largura superior a profundidade.

Parágrafo único – Áreas onde o lado considerado aberto limitar com outro lote será considerada fechada.

Art. 186. A distância mínima frontal entre aberturas de economias distintas, numa mesma edificação, deverá ser de 3,00m (três metros) para escritórios, salas de estar, salas de lazer, salas de trabalho, salas de estudo e dormitórios; e, 2,00m (dois metros) para cozinhas, copas, áreas de serviço, sanitários, circulações de uso comum, depósitos, despensas e garagens.

Art. 187. Os proprietários deverão manter limpas as áreas destinadas à ventilação e iluminação.

Art. 188. Serão considerados suficientemente ventilados e iluminados os compartimentos, cujos vãos estejam localizados em reentrância onde a largura seja igual ou superior a 1 (uma) vez a sua profundidade.

Parágrafo único – As reentrâncias que não atenderem ao disposto no caput deste artigo deverão ser dimensionadas como áreas fechadas.



Art. 189. A área utilizada para ventilação e iluminação simultânea de diferentes tipos de compartimentos deverá ser dimensionada atendendo os requisitos previstos para o compartimento de maior exigência.

Art. 190. Os compartimentos deverão ser iluminados e ventilados diretamente por abertura voltada para o espaço exterior.

§ 1º – Cozinhas, copas, sanitários, depósitos e despensas poderão ser iluminados e ventilados através de áreas de serviço.

§ 2º – Sanitários, circulações de uso comum, depósitos e garagens poderão ser iluminados e ventilados através de equipamento específico para o respectivo uso.

Art. 191. Os banheiros poderão ser ventilados por grelhas colocadas em cada pavimento através de duto para ventilação dimensionado de forma que sua área de seção transversal seja equivalente a no mínimo 0,0075m² por box sanitário.

Art. 192. A grelha deverá ter dispositivo que permita o controle da passagem do ar.

Art. 193. O duto deverá ultrapassar no mínimo 0,60m (sessenta centímetros) da cobertura e sua extremidade superior deverá possuir uma proteção.

Art. 194. Os vãos de iluminação e ventilação deverão ser dotados de dispositivos que permitam a renovação do ar, com pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área.

Art. 195. As circulações comuns de edificações coletivas deverão ser dotadas de ventilação em cada pavimento.

Art. 196. A verga dos vãos de iluminação e ventilação deverá ter, no máximo altura igual a 1/5 (um quinto) do pé direito.

Parágrafo Único – Serão permitidas vergas com altura maior do que a estipulada no caput do artigo, desde que apresentem dispositivos que garantam a renovação da camada de ar entre a verga e o forro.

Art. 197. Os vãos dos dormitórios deverão ser providos de esquadrias que permitam simultaneamente a vedação da iluminação e a passagem de ar.

Art. 198. Os elementos de ventilação das garagens deverão garantir a ventilação permanente.

Art. 199. Nas edificações destinadas ao comércio e serviços, as lojas em galerias poderão ser ventiladas através da mesma.

Art. 200. A ventilação dos sanitários não poderá ser feita através de galeria.

Art. 201. Poderá ser dispensada a abertura de vãos de iluminação e ventilação para o exterior em lojas, auditórios, cinemas, casas de eventos, boates e similares, desde que:

I - sejam dotadas de instalação de ar condicionado cujo projeto deverá ser apresentado juntamente com o projeto arquitetônico;

II - tenham instalação artificial adequada; e

III - possuam iluminação de emergência e instalações de prevenção contra incêndio conforme normas técnicas, liberadas pelo órgão competente;



Seção III – Das Escadas e das Rampas

Art. 202. As escadas deverão permitir passagem livre com altura igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros) e obedecerão as seguintes larguras mínimas:

I - escadas destinadas a uso eventual – 0,60m (sessenta centímetros);

II - escadas internas ou que atendam uma economia, em prédios de habitação coletiva – 0,80m (oitenta centímetros); e,

III - escadas de estabelecimentos comerciais, de serviços, escritórios que atendem ao público e escadas comuns em prédios de habitação coletiva – passagem livre mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) em conformidade com o que estabelecem as normas técnicas de prevenção contra incêndio.

Parágrafo Único – A largura da escada será definida em função das unidades de passagem necessárias estabelecidas pela definição das saídas de emergência conforme norma específica.

Art. 203. Os degraus da escada deverão ter altura mínima de 16cm (dezesseis centímetros) e máxima de 18cm (dezoito centímetros), obedecendo para o seu dimensionamento, a fórmula de BLONDEL: $2h + b = 0,63m$ a $0,64m$, onde h é a altura do degrau e b é a sua largura.

§ 1º – Nas escadas em leque, o dimensionamento da largura b dos degraus será feita a uma distância de, no máximo, 0,55m (cinquenta e cinco centímetros) do bordo interior e a largura junto a este deverá ser no mínimo de 0,15m (quinze centímetros).

§ 2º – Nas dimensões estabelecidas é admitida a variação máxima de 0,5cm (5 milímetros) para mais ou para menos.

Art. 204. É obrigatório o uso de patamar intermediário, com extensão mínima de 1,10m (Um metro e dez centímetros), sempre que a altura a percorrer na escada for superior a 3,70m (três metros e setenta centímetros).

Parágrafo único – Em escadas com acesso direto à uma porta, deverá ser previsto um patamar junto a soleira, de no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) de extensão em ambas as laterais.

Art. 205. Todas as escadas de uso comum deverão ter corrimão contínuo em no mínimo 1 (uma) das laterais com duas barras instaladas a 0,92m e 0,70m do piso, medido em relação ao ponto médio da largura do degrau.

Parágrafo único – As escadas em leque ou com largura superior a 1,10m deverão possuir corrimão em ambos os lados.

Art. 206. A existência de elevador ou de escada rolante não dispensa a construção de escada.

Art. 207. As rampas destinadas ao uso de pedestres terão:

I - passagem com altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

II - largura mínima de;

- a) De 0,90m (noventa centímetros) para o interior de uma unidade autônoma;
- b) De 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uso comum de prédios de habitação coletiva, comerciais e de serviços;
- c) Definida em função das unidades de passagem necessárias estabelecidas pelo cálculo das saídas de emergência.



III - declividade máxima conforme o que estabelece as normas e legislações pertinentes a acessibilidade;

IV - piso antiderrapante; e

V - corrimão com duas barras instaladas a 0,92m e 0,70m do piso, medido da geratriz superior, em rampas de uso comum.

Art. 208. Nos prédios de escritório e habitação coletiva, dotados de elevador, será exigida rampa para pedestres, com largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) quando a diferença entre o nível do passeio e o nível do piso que der acesso ao elevador for superior a 0,15m (quinze centímetros).

Art. 209. As rampas destinadas a veículos terão:

I - passagem com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento);

III - largura mínima de:

- a) 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) quando destinada a um único sentido de tráfego;
- b) 5,00m (cinco metros) quando destinada a dois sentidos de trânsito;

IV - piso antiderrapante.

Parágrafo único – As rampas em curvas observarão, além do disposto no caput deste artigo, as seguintes exigências:

I - raio interno mínimo de 5,00m (cinco metros);

II - faixas de circulação com as seguintes dimensões:

- a) quando a rampa tiver uma só faixa, 3,65m (três metros e sessenta e cinco centímetros) de largura;
- b) quando a rampa tiver duas faixas, 3,65m (três metros e sessenta e cinco centímetros) de largura na faixa externa, e;
- c) declividade transversal nas curvas de no mínimo 3% (três por cento) e no máximo 4,5% (quatro e meio por cento).

Seção IV – Das Fachadas e Saliências

Art. 210. A edificação deverá apresentar acabamento em todas as fachadas.

Art. 211. Nas fachadas situadas no alinhamento, as saliências poderão ter no máximo 0,10m (dez centímetros) com exceção de equipamentos instalados a partir de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do nível do passeio e marquise cuja superfície superior não poderá ser utilizada como sacada.

Parágrafo único – Qualquer equipamento instalado na fachada deve ser provido de dispositivo que impeça a queda das águas sobre o passeio e sua projeção não poderá ser superior a 0,50m (cinquenta centímetros).

Art. 212. As marquises das fachadas das edificações situadas no alinhamento obedecerão as seguintes condições:



I - Devem permitir uma passagem livre com altura igual ou superior a 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e manter um afastamento mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) em relação ao meio fio não podendo ocultar ou prejudicar árvores e equipamentos públicos localizados no passeio público;

II - devem ser providos de dispositivos que impeçam a queda das águas sobre o passeio, não sendo permitido, em hipótese alguma, o uso de calhas aparentes;

III - devem ser construídos, na totalidade de seus elementos, de material incombustível e resistente à ação do tempo; e

IV - seus elementos estruturais ou decorativos devem ter dimensão máxima de 0,80m (oitenta centímetros), no sentido vertical.

Art. 213. As fachadas situadas no alinhamento, não poderão ter, até a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), janelas, persianas, venezianas ou qualquer outro tipo de elemento abrindo para o exterior.

Art. 214. Sobre os recuos estabelecidos pelo uso e ocupação do solo, exceto o recuo viário, poderão ser executados degraus externos para acesso, beirais e sacadas em balanço.

Parágrafo único – Os beirais e sacadas situados próximos ao alinhamento deve ser provido de dispositivo que impeça a queda das águas sobre o passeio público.

Art. 215. Os limites externos das sacadas deverão ser vedados através de uma estrutura de proteção firme e segura até a altura mínima de 1,10 m (um metro e dez centímetros) a partir da superfície do piso acabado.

Art. 216. As chaminés de qualquer espécie, devem ser executadas de maneira que a fumaça, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir, não prejudiquem os vizinhos e o meio ambiente, sendo equipadas de forma a evitar tais inconvenientes.

Parágrafo único – O município pode, por sua iniciativa, determinar a modificação das chaminés existentes ou a obrigatoriedade de implantação de dispositivo necessário para o cumprimento do disposto no caput deste artigo.

Seção V – Dos Toldos e Acessos Cobertos

Art. 217. A colocação de toldos sobre o recuo para jardim ou passeio público é permitida, desde que atendidas as seguintes condições:

I – Ser engastado na edificação, não podendo haver colunas ou elementos de apoio quando situados sobre o passeio;

II – Ter balanço máximo de 2,00m (dois metros) e distância mínima de 0,50m (cinquenta centímetros) com relação ao meio fio;

III – Observar a passagem livre sem qualquer elemento, até a altura de 3,00m (três metros) com relação ao nível do passeio; e,

IV – Não prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade de placas, sinais de trânsito e outros equipamentos públicos.

Art. 218. Os acessos cobertos são permitidos na parte frontal junto às entradas principais de hotéis, restaurantes, hospitais, clubes, cinemas, teatros, templos e escolas, desde que atendidas as seguintes condições:



I – Ser estruturado e fixado na edificação através de elementos metálicos ou equivalente;

II – Não possuir colunas ou elementos de apoios fora do alinhamento sobre o passeio público;

III – Observar a passagem livre sem qualquer elemento, até a altura de 3,00m (três metros) com relação ao nível do passeio e distância mínima de 0,50m (cinquenta centímetros) com relação ao meio fio; e,

IV – Ter largura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Parágrafo único – Sobre o recuo de jardim determinado pelo uso e ocupação do solo, poderão ser implantados acessos cobertos na parte frontal das demais edificações, desde que atendidas as condições estabelecidas neste artigo.

CAPÍTULO V

DAS EDIFICAÇÕES E NORMAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS

Art. 219. De acordo com as atividades a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I – Residencial: aquelas destinadas à habitação de caráter permanente;

II – Comercial: aquelas destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;

III – Serviços: aquelas destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais;

IV – Industrial: aquelas destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura ou montagem de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal.

Parágrafo único – São atividades consideradas de afluência de público, aquelas classificadas como "E" e "F" no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município ou que necessitam de local específico destinado a permanência de um grupo de expectadores.

Art. 220. As edificações têm uso misto, quando reunirem em uma mesma edificação ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso que devem ser analisadas individualmente.

Seção I – Dos Prédios destinados à Habitação

Art. 221. Nas edificações destinadas à habitação, os compartimentos deverão ter suas superfícies dimensionadas de modo que possibilite a colocação do mobiliário ou equipamento indispensável ao seu uso, além de reservarem o necessário espaço destinado à circulação.

Art. 222. Os compartimentos deverão ter pé direito obedecendo as seguintes dimensões mínimas:

I - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) nas salas de estar, salas de lazer, salas de trabalho e dormitórios;

II - 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) nas cozinhas e côpas; e

III - 2,20m (dois metros e vinte centímetros) nas áreas de serviço, sanitários, circulações, depósitos e garagens.



Art. 223. As portas dos compartimentos deverão ter um altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e larguras necessárias à funcionalidade dos mesmos.

Art. 224. A disposição dos móveis, equipamentos e aparelhos sanitários, deverão permitir o abertura dos portas em 90° (noventa graus).

Art. 225. Todos os compartimentos deverão ser ventilados e iluminados considerando o que estabelece esta Lei, artigos 183 e 201.

Art. 226. As unidades habitacionais deverão conter, no mínimo, 1 (um) compartimento multiuso com local específico de cozinha possuindo pia e 1 (um) compartimento sanitário com bacia sanitária, lavatório e chuveiro considerando o dimensão mínima de 0,75m por o respectivo box.

Parágrafo único – Não será permitido sanitário com porta de acesso direto pelo cozinha ou copa.

Art. 227. Nos edificações onde não houver instalação centralizada de gás, deverá ser previsto o espaço destinado ao armário para guarda dos botijões, conforme art. 270 desta Legislação.

Art. 228. As edificações destinadas à habitação coletiva, além de cumprirem os demais disposições desta legislação que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

I - Vestíbulo atendendo às seguintes condições:

- a) Porta de acesso principal e circulação com largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) ou conforme o que estabelece o cálculo de saídas de emergência;
- b) Pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- c) Coíxo receptor de correspondência, segundo os normas do Empresa Brasileiro de Correios e Telégrafos – ECT.

II – Local para medição do fornecimento de energia elétrica dimensionado conforme normas técnicas e regulamentos do concessionário.

III – Sanitários separados por sexo nos áreas destinados a atividades de uso comum, constituídos no mínimo de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório com equipamentos para acessibilidade.

IV – Instalação sanitário de serviço com acesso por área de uso comum e ambiente destinado ao zelador, quando o edificação ultrapassar 32 (trinta e dois) unidades habitacionais; e

V – Instalação preventivo contra incêndio e descargas atmosféricas quando for o caso, conforme legislações e normas específicas do ABNT.

Art. 229. Nos prédios mistos, quando uma das atividades for residencial, os acessos e circulações devem ser totalmente independentes sendo proibidas atividades classificadas como incômodos, nocivos ou perigosos.

Seção II – Dos Prédios de Comércio e Serviços

Art. 230. As edificações destinadas ao comércio e serviços, além de obedecer os demais disposições desta Legislação que lhes forem aplicáveis, deverão atender os seguintes exigências:

I – Possuir Vestíbulo de uso comum, quando destinado a diversas unidades, com pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);



II - Possuir porta de acesso e saída de emergência com passagem livre mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) em conformidade com as normas técnicas que estabelecem o cálculo de unidades de passagem;

III - Prever rampa para pessoas com mobilidade reduzida junto aos acessos principais em conformidade com as normas de acessibilidade.

IV - Estabelecer circulações com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em conformidade com o que estabelece o cálculo de unidades de passagem e normas de acessibilidade;

VI - Prever caixa receptora de correspondência e local para medição do fornecimento de energia elétrica, dimensionada conforme normas técnicas e regulamentos da concessionária; e

VII - Ter instalação preventiva contra incêndio e descargas atmosféricas, conforme legislações e normas específicas da ABNT.

Art. 231. As edificações destinadas a estabelecimentos comerciais ou de serviços, deverão obedecer ao pé direito de, no mínimo:

I - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para salas destinadas a escritórios, consultórios, serviços profissionais e congêneres com área máxima de 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

II - 3,00m (três metros) quando a área do compartimento não exceder a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando a área do compartimento for superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) não excedendo 300m² (trezentos metros quadrados); e

IV - 4,00m (quatro metros), quando a área do compartimento exceder a 300m² (trezentos metros quadrados).

§ 1º - Os pés direitos mínimos estabelecidos nos incisos II, III, IV deste artigo, poderão ser reduzidos para 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), 3,00 (três metros) e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) respectivamente, quando o compartimento for dotado de instalação de ar condicionado.

§ 2º - Será permitida a construção de jiraus nos estabelecimentos comerciais ou de serviços, desde que atendidas as seguintes condições:

I - Apresentem altura livre, nas partes inferior e superior, de no mínimo 2,10m (dois metros e dez centímetros); e

II - Não ocupem mais de 25% (vinte e cinco por cento) da área do piso do pavimento principal.

Art. 232. As edificações de que trata o artigo anterior deverão conter compartimentos sanitários, atendendo os seguintes critérios:

I - Prever sanitários para funcionários na proporção de uma unidade sanitária (lavatório e bacia sanitária) para cada dez funcionários conforme a classificação da ocupação definida no anexo I desta legislação;



II – Nos cafés, restaurantes, bares e estabelecimentos congêneres, prever sanitários para clientes separados para ambos os sexos, com acessos independentes, conforme ocupação e proporção definidas nos anexos I e II desta Legislação;

III – Em estabelecimentos classificados como de comércio de grande porte, prever sanitários públicos em cada pavimento devidamente separados para ambos os sexos e com fácil acesso, obedecendo a proporção estabelecida pela classificação da ocupação definida no anexo I desta legislação;

§ 1º – No mínimo deve ser previsto um sanitário em cada pavimento, destinado a pessoa com necessidades especiais dimensionado conforme norma específica da ABNT.

§ 2º – Nos sanitários masculinos, 50% (cinquenta por cento) das bacias sanitárias calculadas poderão ser substituídas por mictórios.

Art. 233. Nas clínicas com internação, hotéis e estabelecimentos similares, deverão ser previstos sanitários por unidade de internação e para funcionários incluindo vestiários separados por sexo, na proporção estabelecida conforme anexos I e II desta Legislação.

Art. 234. Nos hotéis e outros estabelecimentos de hospedagem em geral, além das disposições desta Legislação, devem:

I – Ter compartimentos destinados à habitação (apartamentos ou quartos);

II – Ter sala ou local de recepção com serviços de portaria;

III – Ter sala de estar de uso comum;

IV – Ter acesso de serviço independente do acesso de hóspedes;

V – Prever 5% (cinco por cento) dos alojamentos e garantir fácil acesso a pessoas portadoras de necessidades especiais;

VI – Possuir lavanderia e posto de recebimento e entrega de roupas.

Parágrafo único – As pensões e albergues são dispensados de atender o inciso IV e os hotéis os incisos III e VI.

Art. 235. As portas deverão ter uma altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e largura mínima conforme a necessidade de unidades de passagem e uso estabelecido.

Art. 236. Nas galerias públicas e centros comerciais, os corredores deverão atender às seguintes exigências:

I - largura mínima de 3,00m (três metros) e nunca inferior a 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso, e;

II - pé direito mínimo igual a 3,00m (três metros) e nunca inferior a 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso.

Art. 237. Hospitais e outras edificações destinadas a prestação de serviços de saúde, além de cumprirem as disposições desta legislação que lhes forem aplicáveis, deverão estar em conformidade com as normas e legislações específicas da área de saúde, condicionando a aprovação dos projetos, mediante liberação anterior nos órgãos competentes.

Art. 238. Edificações destinadas à postos, bombas ou depósitos de inflamáveis, além do disposto nesta Legislação e normas específicas que lhe for aplicável, devem:



I – Observar a distância mínima determinada pela raia de 100,00m (cem metros) de escalas, hospitais, igrejas, teatros e outros estabelecimentos de afluência pública;

II – Ter instalações sanitárias abertas ao público, separadas por sexo e com fácil acesso quando a atividade for caracterizada como pasta de combustível;

III – Prever caixa coletora com separação da óleo, água e lama, bem como paredes revestidas de material impermeável, lisa e resistente quando executar serviços de lavagem, limpeza e lubrificação de veículos;

IV – Implantar equipamentos para abastecimento recuados na mínima, 5,00m (cinco metros) da alinhamento, 7,00m (sete metros) e 12,00m (doze metros) das divisas laterais e de fundos do imóvel, respectivamente;

V – Observar rebaixamento de meia fia para o acesso de veículos, mantendo afastamento em relação às esquinas, não inferior a 10,00m (dez metros)

Parágrafo único – Na projeto devem ser identificadas as posições dos equipamentos e da localidade de estacionamento da caminhão de reabastecimento.

Art. 239. As edificações que impliquem na manipulação ou comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos, além de atender as disposições desta legislação, devem obedecer à legislação própria, cuja a análise compete ao setor específico da municipalidade.

Seção III – Dos Prédios Destinados à Afluência Pública

Art. 240. As edificações destinadas à afluência pública, além de obedecer às legislações específicas e demais disposições desta Lei que lhe forem aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

I – Ser de material inc combustível, tolerando-se a emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias, lambris, parapeitos, revestimento da piso, estrutura da cobertura e forro;

II – Ter, na mínima, um sanitária para ambas as sexos, destinada a pessoa com necessidades especiais, dimensionada conforme norma específica da ABNT; e

III – Ter instalação preventiva contra incêndio e descargas atmosféricas de acordo com a que dispuser a norma específica da ABNT.

Art. 241. As edificações destinadas a atividades públicas de saúde, educação e outras edificações destinadas ao cuidado e prestação de serviços nestas áreas, deverão ter instalações observando normas e legislações específicas.

Art. 242. As edificações destinadas à afluência pública, deverão ter instalações sanitárias para ambas as sexos implantadas em cada pavimento, devidamente separadas e com fácil acesso, obedecendo a ocupação e preparação estabelecidas pelas anexas I e II desta legislação e em conformidade com a norma técnica de acessibilidade.

Parágrafo único – Nas sanitárias masculinas, 50% (cinquenta por cento) das bacias sanitárias calculadas poderão ser substituídas por mictórias.

Art. 243. Nas edificações destinadas a apresentações e práticas esportivas, deverão ser previstas compartimentos destinados a vestiários ou camarins para ambas as sexos com sanitárias e chuveiros conforme as necessidades específicas.



Art. 244. Nas edificações destinadas a templos, auditórios e casas de espetáculos, as portas serão dimensionadas em função da lotação máxima, obedecendo ao seguinte:

I – Possuírem, no mínimo, a mesma largura dos corredores, não inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros); e

II – Possuírem, as portas de saída, largura total conforme cálculo de unidades de passagem.

Art. 245. O espaço interno das edificações citadas no artigo anterior, será dimensionado em função da lotação máxima obedecendo o seguinte:

I – As circulações de acessos e escoamento devem ter completa independência com relação às economias contíguas ou superpostas;

II – Os corredores de escoamento devem possuir largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e dimensionamento de acordo com o cálculo de unidades de passagem necessárias, em conformidade com as normas técnicas de prevenção de incêndio e acessibilidade;

III – As poltronas deverão ser distribuídas em setores separados por corredores, observando o número máximo de 200 (duzentas) poltronas por setor.

Art. 246. Nos ginásios de esporte, auditórios, salas de espetáculo e demais locais de afluência de público com ocupação superior a 50 lugares, as portas deverão abrir para o lado de fora.

Art. 247. Nos locais destinados à afluência pública, deverá ser prevista rampa destinada ao uso de pessoa portadora de necessidade especial, conforme normas e legislações específicas.

Seção IV – Dos Prédios Industriais e Depósitos

Art. 248. As edificações destinadas a indústria ou depósito, além de obedecer as demais disposições desta Legislação que lhe forem aplicáveis, deverão atender as seguintes exigências:

I – Ter pé direito mínimo semelhante ao previsto para edificações comerciais;

II – Possuir porta de acesso e saída de emergência com passagem livre mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) em conformidade com o que estabelece o cálculo de unidades de passagem;

III – Prever um sanitário e rampa para pessoas com necessidades especiais junto ao acesso principal e local definido como área administrativa, em conformidade com as normas de acessibilidade.

IV – Prever sanitários para funcionários na proporção de uma unidade sanitária (lavatório e bacia sanitária) para cada dez funcionários separados por sexo quando o cálculo ultrapassar a duas unidades, conforme a classificação da ocupação e proporções definidas nos anexos I e II desta legislação;

VI – Prever vestiários separados por sexo quando a atividade de manejo de produtos exigir; e

VII – Ter instalação preventiva contra incêndio e descargas atmosféricas, conforme legislações e normas específicas da ABNT.



§ 1º – As indústrias devem apresentar isolamento e condicionamento acústico que atendam aos índices de ruído mínimos fixados pelas normas e legislação específicas.

§ 2º – Nos sanitários masculinos, até 50% (cinquenta por cento) das bacias sanitárias podem ser substituídas por mictórios.

Art. 249. As indústrias devem ter tratamento especial para os efluentes líquidos e gasosos, quando estes apresentarem características biológicas ou bacteriológicas agressivas.

§ 1º – As indústrias são obrigadas a esgotarem seus efluentes líquidos e gasosos dentro dos padrões exigidos pelas normas e legislações municipais, estaduais e federais.

§ 2º – O sistema de tratamento de efluentes industriais disciplinado neste artigo, deve ser instalado antes do início das atividades.

§ 3º – Os resíduos sólidos devem ser transportados para local designado pelo município conforme medidas especiais exigidas pelo órgão ambiental municipal e legislações pertinentes.

Seção V – Das Garagens e Estacionamentos

Art. 250. Nas edificações residenciais não classificadas como populares ou de interesse social, com unidades de mais de 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados) de área privativa principal, é obrigatório a construção de garagem ou estacionamento interno nos seguintes parâmetros:

I – Em edificações cujas unidades possuam área privativa principal até 70,00m² (setenta metros quadrados), cinquenta por cento de vagas do total de unidades.

II – Em edificações cujas unidades possuam área privativa principal superior a 70,00m² (setenta metros quadrados), cem por cento de vagas do total de unidades.

Parágrafo único. No cálculo do número de vagas em relação ao total de unidades deve ser observado o arredondamento da fração, para mais.

Art. 251. Nos prédios destinados a comércio, serviços e afluência de público, cuja atividade prevista caracteriza-se como empreendimento de impacto, é obrigatória a construção de garagem ou estacionamento interno, conforme exigir o estudo de tráfego gerado, considerando os requisitos mínimos que seguem:

I – Em edificações destinadas ao uso comercial ou de serviço, com área de atendimento superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados), é exigida uma vaga de estacionamento no mínimo para cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área de atendimento ou fração.

II – Em edificações destinadas a atividades consideradas de afluência de público com ocupação superior a 200 (duzentos) pessoas, deverá ser prevista no mínimo uma vaga para estacionamento para cada 50 pessoas ou fração acrescidas.

III – Em edificações comerciais com mais de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área de atendimento, edificações industriais e depósitos onde existe a necessidade de carga e descarga, o estacionamento interno deve prever pátio para caminhões e respectivas manobras conforme o uso estabelecido.

IV – Em oficina destinada a manutenção e conservação de veículos, é obrigatório a previsão de espaço interno para o estacionamento de todos os veículos atendidos.



Parágrafo único. No cálculo do número de vagas não serão consideradas as áreas caracterizadas como de apoio.

Art. 252. As garagens e estacionamentos coletivos, além das demais disposições previstas nesta Legislação que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer os seguintes requisitos:

I - Prever espaço para acumulação de veículos com acesso direto do logradouro sem obstruir a via e o passeio público permitindo a circulação normal no logradouro público;

II - Possuir pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

III - Estabelecer as vagas de estacionamento para cada veículo com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

IV - Prever vão de entrada e corredor de circulação com largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) exigindo-se largura, no mínimo, correspondente a 2 (dois) vãos, quando a garagem comportar mais de 50 (cinquenta) veículos;

V - A largura dos corredores deverá permitir livremente a manobra do veículo para acesso e retirada da vaga, inclusive quando os boxes formarem com relação ao corredor ângulos de 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus), 60° (sessenta graus) e 90° (noventa graus); e,

VI - Estabelecer no mínimo uma vaga para portadores de deficiência e idosos seguindo a proporção de 5% (cinco por cento) e 2% (dois por cento) respectivamente, do total de vagas previstas, conforme normas de acessibilidade.

§ 1º - A circulação vertical para pedestres, quando necessário, deverá ser independente da circulação para veículos.

§ 2º - Aplica-se aos estacionamentos descobertos, no que couber, a disposição deste artigo.

Art. 253. As edificações destinadas a garagens comerciais, deverão obedecer as seguintes exigências:

I - Ter instalações sanitárias destinadas aos funcionários constituídas por, no mínimo, I (um) vaso sanitário, I (um) lavatório, I (um) mictório e I (um) chuveiro; e

II - Ter compartimento destinado à permanência de funcionários, com sua superfície dimensionada conforme o mobiliário e equipamentos indispensáveis à função.

Seção VI - Das Edificações de Madeira

Art. 254. As edificações de madeira, além de obedecerem todos os demais requisitos desta Legislação, deverão:

I - Constituir uma única economia;

II - Possuir no máximo, 2 (dois) pavimentos; e

III - Manter um afastamento mínimo de:

a) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação às divisas do terreno;

b) 5,00m (cinco metros) em relação a qualquer economia construída no mesmo

lote.



Parágrafo único. O afastamento poderá ser inferior aos estabelecidos no inciso III, desde que a parede externa próxima ou junto ao limite, não possua aberturas e seja construída com material incombustível incluindo um prolongamento de 1,00m (um metro) no sentido horizontal em ambas as extremidades e no sentido vertical a partir da superfície do telhado.

CAPÍTULO VI

DOS EQUIPAMENTOS E DAS INSTALAÇÕES

Art. 255. Projetos de novas edificações e reformas de prédios destinados ao uso público ou privado coletivo, deverão incluir sanitário para pessoas com mobilidade reduzida, rampa ou elevador até o pavimento identificado com as referidas atividades.

§1º - Entende-se como uso privado coletivo aquelas atividades de natureza comercial, cultural, esportiva, financeira, recreativa, social, religiosa, de lazer, educacional, laboral, de saúde, de serviços e dependências de uso comum em edificações multifamiliares;

§2º - No projeto deve haver detalhamento mostrando seção da rampa e sanitário acessível com os respectivos equipamentos.

Art. 256. Projetos de novas edificações deverão prever local para depósito do lixo visível e próximo ao logradouro a fim de facilitar a remoção.

§1º - O local deverá prever a separação entre o lixo orgânico e reciclável e ter área suficiente definida conforme o volume diário gerado;

§2º - Estão dispensadas as edificações de uso residencial com até quatro unidades autônomas que poderão prever lixeiras junto ao logradouro pública sem prejudicar a circulação deste.

Seção I – Dos Elevadores

Art. 257. As edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou com altura igual ou superior a 10,00m (dez metros), medida do piso do pavimento térreo até o piso do pavimento mais elevado, deverão ser servidas por elevadores.

§1º - Para cálculo da altura não será computado o último pavimento, quando este for de uso exclusivo das unidades do penúltimo pavimento ou destinado a compartimentos para instalações de equipamentos.

§2º - Os prédios com dois ou mais pavimentos que não estão obrigados à instalação de elevador, devem prever espaço suficiente para a futura instalação do equipamento ou plataformas com função semelhante.

Art. 258. O dimensionamento e as características gerais de funcionamento dos elevadores deverão obedecer às normas técnicas da ABNT.

Art. 259. Edifício misto onde é previsto a atividade residencial, deve ser servido por elevador exclusivos para o respectivo uso.

Art. 260. Pelo menos um elevador, de cada edificação, deve possibilitar o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme normas e legislações de acessibilidade.



Seção II – Das Instalações Elétricas

Art. 261. Todas as edificações deverão ser providas de instalações elétricas projetadas e executadas por técnicos habilitados, de acordo com o que estabelecem os normos técnicos do ABNT e regulamentos da Concessionária.

Parágrafo Único – As reformas e ampliações deverão atender integralmente às normas da ABNT e Concessionária.

Seção III – Das Instalações Hidrossanitárias

Art. 262. As instalações prediais de água deverão atender ao que estabelecem os normos técnicos do ABNT e ao regulamento dos serviços de água e esgoto do Concessionário.

Art. 263. As instalações prediais de esgoto deverão atender, além do que dispõe esta Legislação, às normas do ABNT e ao regulamento do Concessionária ou do Órgão Municipal responsável pelos serviços de água e esgoto.

Art. 264. A implantação de sistema individual de Esgotamento Sanitário constituído por fosso séptico, filtro anaeróbio e sumidouro deverá seguir as especificações abaixo:

I - Quanto ao fosso séptico e o filtro:

- a) Deverão ser dimensionados de acordo com o norma específico do ABNT;
- b) Deverão ser localizados preferencialmente dentro dos limites do lote em área próxima ao viço público, com topos visíveis e sem nenhuma obstrução que possa dificultar a limpeza.

II - Quanto ao sumidouro:

- a) Deverá ser dimensionado de acordo com o norma específica do ABNT;
- b) Deverá localizar-se dentro dos limites do lote a uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cercas e divisas do terreno;
- c) Deverá localizar-se a, no mínimo, 20,00m (vinte metros) de poços de abastecimento de água potável.

Art. 265. É proibido a ligação de esgoto cloacal ou águas servidas em qualquer curso de água e rede de escoamento pluviais sem prévio tratamento incluindo cloração e dispositivos adequados conforme normos da ABNT e legislações específicas.

Seção IV – Das Instalações Pluviais

Art. 266. Os proprietários de terrenos, edificados ou não, são obrigados a executar sistemas de escoamento de águas pluviais e de infiltração, o fim de evitar danos às vias, logradouro público ou propriedades vizinhas;

Art. 267. As instalações para escoamento de águas pluviais serão executadas de acordo com o que estabelece o norma específico do ABNT.

Art. 268. As águas pluviais deverão ser canalizadas para a rede de drenagem pluvial.

§ 1º – Em caso de impossibilidade ou inconveniência de conduzir as águas pluviais à rede pública, será permitido o seu lançamento na sarjeta, via ou curso d'água.

§ 2º – A ligação à rede pública será cancelável a qualquer momento pelo Prefeitura Municipal, desde que o infra-estrutura urbana requiera modificações ou se dele resultar qualquer prejuízo ou inconveniência.



§ 3º – Nos casos em que o coletor pluvial possuir por propriedade lindeira, deverá ser juntado ao projeto uma Declaração de Autorização do proprietário daquele imóvel, por instrumento particular e com firma reconhecida por autenticidade, concedendo permissão à indispensável ligação àquele coletor.

Seção V – Das Instalações Complementares

Art. 269. Os materiais e acessórios empregados nas instalações de gás deverão satisfazer ao que estabelecem os normas técnicas do ABNT.

Art. 270. Os recipientes de gás com capacidade de até 13Kg (treze quilogramas), poderão ser instalados no interior das edificações desde que atendam os normas técnicas da ABNT, sendo depositados em armário de alvenaria situado em local isolado e dotado de:

I - Ponto incombustível vedada; e

II - Ventilação para o exterior da edificação com, no mínimo, 2 (duas) aberturas de 0,05m (cinco centímetros) de diâmetro junto ao piso e uma terceira de igual diâmetro no ponto superior.

§ 1º – No interior dos armários de que trata este artigo, não poderão ser instalados ralos ou coxos de gordura.

§ 2º – Por efeito de dimensionamento, deverá ser previsto local para no máximo 2 (dois) recipientes de GLP em cada economia.

Art. 271. Nos prédios com mais de uma unidade autônoma, será obrigatório a instalação de tubulação para serviços telefônicos ou de informatização em cada economia, de acordo com as normas da Concessionária.

Art. 272. As instalações de sistema de ar condicionado obedecerão ao que estabelece a norma técnica específica do ABNT.

Art. 273. Todos os aparelhos de ar condicionado deverão ser dotados de instalações coletoras de água, sendo proibido o lançamento destas águas sobre o passeio público.

Art. 274. Nos prédios cujas atividades previstos provoquem ruídos além dos parâmetros estabelecidos pela legislação pertinente, será obrigatório a instalação de equipamentos e materiais com o finalidade de isolamento acústico, conforme os normas técnicas específicas.

Art. 275. A execução de instalações de proteção contra incêndio e descargas atmosféricas, deverá ser precedida de plano ou projeto, conforme o que estabelecem os normas técnicas do ABNT e regulamentos específicos.

Art. 276. A existência de outro sistema de prevenção não excluirá a obrigatoriedade da instalação de extintores de incêndio, os quais deverão ser posicionados e localizados, obedecendo os seguintes critérios:

I - Local visível e de fácil acesso;

II - Não se localizarem nas paredes dos escudos prejudicando o escoamento destes; e

III - Ter seu ponto superior situado, no máximo, o 1,60m (um metro e sessenta centímetros) do piso.



Art. 277. As exigências, quanto às instalações de proteção contra incêndio e descargas atmosféricas, aplicar-se-ão integralmente às reformas e ampliações.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I

DAS PENALIDADES

Art. 278. O não cumprimento das disposições desta Lei, além das penalidades previstas pela legislação específica, acarretará ao infrator as seguintes penas:

- I - multas;
- II - embargos;
- III - interdição; e
- IV - demolição.

Art. 279. Considerar-se-á infrator o proprietário do imóvel ou responsável pela execução da obra.

Parágrafo Único – Responderão ainda pela infração os sucessores do proprietário do imóvel.

Art. 280. As irregularidades constatadas relativas a edificações serão passíveis de notificação preliminar do proprietário e responsável técnico concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para a regularização de ocorrência, observando o Código de Postura do Município, no que lhe couber.

Parágrafo único - Finalizado o prazo sem que o proprietário tenha tomado as medidas necessárias, será lavrado o respectivo auto de infração.

Art. 281. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, relativa a parcelamentos, a Prefeitura Municipal notificará o empreendedor e o responsável concedendo o prazo de 30 (trinta) dias para a regularização de ocorrência.

Parágrafo único – Considerando a data de expedição, a notificação é prorrogável por igual tempo.

Art. 282. Findo o prazo, sendo a infração considerada passível de penalidade, será lavrado o auto de infração em 4 (quatro) vias, ficando as 3 (três) primeiras em poder da Prefeitura Municipal e a última entregue ao autuado, seguindo os procedimentos previstos no Código de Postura do Município, no que lhe couber.

§ 1º – Em caso de multa, o infrator terá o prazo de 08 (oito) dias úteis para efetuar o pagamento, ou depositar o valor da mesma para efeito de recursos.

§ 2º - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.



§ 3º - Se o recurso não for provido, parcialmente, da importância depositada, será paga a multa imposta.

§ 4º - Nos casos de embargos e interdição, a pena deverá ser imediatamente acatada, até que sejam satisfeitas todas as exigências que a determinaram.

§ 5º - Nos casos de demolição, a autoridade competente estipulará o prazo para cumprimento da pena.

§ 6º - Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, os quais serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades policiais e judiciais do Estado.

Art. 283. Caberá execução judicial sempre que decorrido o prazo estipulado e sem que haja a interposição de recurso e o infrator não cumprir a penalidade imposta.

Seção I - Das Multas

Art. 284. Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis previstas nas legislações Municipal, Estadual e Federal, serão aplicadas multas, conforme a intensidade das irregularidades, assim definidas:

I - Obras ou parcelamento sendo executados sem projeto aprovado, em desacordo com o projeto ou com os serviços iniciados depois de esgotados os prazos previstos para a execução: infração grave, sendo o valor correspondente cobrado por hectare ou fração de gleba parcelada;

II - Obras ou parcelamentos sendo executadas sem responsabilidade de profissional legalmente habilitado: infração grave;

III - Obras ou parcelamentos sendo executadas em desacordo com o projeto aprovado ou em desacordo com a licença concedida: infração grave;

IV - Prosseguirem obra embargada: infração grave sendo acrescido 1/10 (um décimo) do valor correspondente por dia.

V - Prosseguimento de parcelamento embargado: infração grave, sendo o valor correspondente cobrado por hectare ou fração de gleba parcelada por dia a partir da data do embargo;

VI - Abertura de vias sem o respectivo projeto de loteamento: infração grave, sendo a via fechada e o valor da multa correspondente cobrado por hectare ou fração de gleba parcelada;

VII - Aterror, estreitar, obstruir, repassar ou desviar cursos d'água sem licença da Prefeitura Municipal, ou fazê-lo sem os procedimentos técnicos necessários de modo a provocar danos a terceiros ou ao escoamento correto das águas: infração grave; e

VIII - Outras infrações correspondentes, não discriminadas neste artigo e não previstas na legislação estadual e federal pertinente: serão consideradas leves.

Parágrafo único - Na reincidência de qualquer infração, as multas serão aplicadas em dobro.

Seção II - Dos Embargos

Art. 285. Sem prejuízo de outras penalidades, as obras ou parcelamentos em andamento poderão ser embargadas quando incorrerem nos casos previstos nos incisos I, II, III, do



art. 371 desta Lei, ou sempre que estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para os operários que a executam.

Seção III – Da Demolição

Art. 286. A Prefeitura Municipal determinará a demolição total ou parcial de uma edificação quando:

I - Incorrer nos casos previstos nos incisos I, II e III do art. 371 desta Legislação, e não for cumprido o auto de Embargo;

II - For executada sem observância de alinhamento fornecidos pela Prefeitura Municipal;

III - For executada em desacordo com as normas técnicas gerais e específicas deste Legislação; e

IV - For considerada como risco iminente à segurança pública.

Art. 287. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notificará o empreendedor e o responsável técnico concedendo o prazo de 30 (trinta) dias para a regularização de ocorrência.

Parágrafo único – Considerando a data de expedição, a notificação é prorrogável por igual tempo.

Art. 288. O não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, ocasionará a lavratura do Auto de Infração ou, se este estiver em andamento, o Auto de Embargo, com aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, os quais serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

CAPÍTULO II

DAS REGULARIZAÇÕES

Seção I – Da Regularização de edificações

Art. 289. As construções clandestinas ou irregularmente construídas deverão ser regularizadas em conformidade com esta Lei exceto as identificadas como de interesse social ou enquadradas em legislações específicas.

Parágrafo único – A edificação a ser regularizada deverá possuir condições de uso quanto a segurança, estabilidade, higiene e habitabilidade, podendo o poder público exigir obras de adequação garantindo estas condições, bem como obras de acessibilidade conforme exigências das normas pertinentes.

Art. 290. São consideradas clandestinas ou irregulares, todas as construções ou ampliações de edificações localizadas na Macrozona Urbana não inseridas na planta cadastral de setembro de 1985 e que não possuam projetos técnicos aprovados nesta Prefeitura, cuja área construída não está averbada na respectiva matrícula do Cartório de Registros de Imóveis.



Seção II – Da Regularização de Parcelamentos Clandestinos

Art. 291. Os titulares de parcelamentos clandestinos, seus sucessores a qualquer título ou qualquer das beneficiárias poderão requerer a regularização junto à Prefeitura Municipal, de acordo com as seguintes condições:

I – Em caso de parcelamento clandestino não enquadrado em legislação de regularização fundiária, a interessada requererá sua regularização mediante a licenciamento necessária e a comprovação de apresentar em prazo estabelecida pela Prefeitura Municipal, as projetos e documentações exigidas nesta legislação;

II – Em caso de parcelamento clandestino caracterizado como em situação urbana consolidada até 22 de dezembro de 2016, a interessada requererá sua regularização em conformidade com legislação específica de Regularização de Situação Urbana Consolidada.

Parágrafo único – Verificada a desistência ou descumprimento da comprovação assumida pelas pessoas de que trata este artigo, a Prefeitura Municipal promoverá a notificação da inadimplente ou responsável; e, oficiará a Ministério Pública, requerendo a promoção criminal das faltas, de acordo com as Legislações pertinentes.

Art. 292. Considera-se parcelamento clandestino, aquele desprovido de projeto aprovado pela municipalidade, cuja área caracterize um fracionamento com as respectivas unidades resultantes definidas ou ocupadas.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 293 – Os processos de parcelamento da sala que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data da publicação desta Lei, deverão adequar-se às suas exigências.

Art. 294 – Os projetos de edificações com base em informações urbanísticas fornecidas pela Prefeitura Municipal, protocoladas dentro do prazo de validade da documentação oficial apresentada, serão analisadas considerando as respectivas informações.

Art. 295 – Os casos amissos na presente Lei Municipal, serão resolvidos pela Prefeitura Municipal, mediante parecer da Comissão Gestora da Planta Direta e de órgãos Estaduais e Federais competentes quando necessária.

Parágrafo único – A Prefeitura Municipal poderá estabelecer, por Decreto, prazos, normas ou especificações adicionais para execução de obras previstas nesta Lei.

Art. 296. São documentos integrantes desta lei, as seguintes Anexas:

Anexo I – Identificação da Ocupação conforme PDDM e Cálculo da População;

Anexo II – Tabela de Ocupação e Cálculo de Quantidade de Sanitárias.

Art. 297. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 298. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis Municipais nºs: 1615 de 15 de janeiro de 2004 e 1617 de 15 de janeiro de 2004.

Gabinete do Prefeito Municipal de Caçapava do Sul, aos dias do mês de de 2020.

Giovani Amestoy da Silva
Prefeito Municipal



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
Anexo ao Projeto de Lei nº..... /2020.

Senhor Presidente,

Senhores e Senhoras Vereadores:

Submeto à elevada consideração desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto que visa autorizar o Poder Executivo Dispõe sobre o parcelamento, ocupação e edificação do solo no Município de Caçapava do Sul-RS.

A proposta tem como objetivo a unificação das legislações de ocupação do solo urbano, estabelecendo uma Legislação única de Parcelamento, Ocupação e edificação, simplificando a elaboração de projetos no município, considerando o que destacamos a seguir:

- A legislação de parcelamento do solo urbano municipal é bastante antiga, não normatizando situações relativas a loteamentos fechados (condomínios) e parcelamento do solo em área rural;
- Existe a necessidade de estabelecer conceitos mais atuais relativos ao parcelamento do solo, a fim de eliminar conflitos com outras legislações;
- O Código de Edificações também é antigo, motivo pelo qual sua atualização vem sendo estudada desde o ano de 2013;
- É necessário considerar na legislação que normatiza a edificação do solo urbano, situações relativas a exigências de novas legislações, principalmente no que se refere a Prevenção de Incêndio e Acessibilidade;
- A unificação das legislações de parcelamento do solo e edificações, possibilita aos técnicos da área, uma pesquisa unificada sobre normatização municipal a ser considerada na elaboração de um projeto técnico relativo a um determinado imóvel;

Em vista das considerações acima, justifica-se a necessidade de atualização de uma legislação municipal normatizando o parcelamento, ocupação e edificação do solo urbano do Município.

Segue anexo, a minuta revisada do Projeto de Lei que dispõe sobre o Parcelamento, Ocupação e Edificação do Solo no Município de Caçapava do Sul, incluindo anexos I e II, conforme estudos concluídos pelos técnicos do município nomeados para a elaboração abaixo relacionados:

- Anna Júlia Mônico – arquiteta e urbanista CAU A71912-9;
- Marcelo Augusto Spode – arquiteto e urbanista CAU A96388-7;
- Marcelo Souza Silva – engenheiro civil CREA 81674-D;
- Pacífico José de Vargas – arquiteto e urbanista CAU A12407-9;
- Pompeu Melo de Freitas – engenheiro civil CREA 67999-D.

À apreciação dos Senhores e Senhoras Vereadores,

Caçapava do Sul, 16 de março de 2020.


Giovani Amestoy da Silva
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL



CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Fone/fax: (55) 3281 1351 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 - Caçapava do Sul - RS

SMPMA

OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

ANEXO I

Folha 1:1

IDENTIFICAÇÃO DA OCUPAÇÃO CFE PDDM	POPULAÇÃO POR OCUPAÇÃO PARA CÁLCULO DE CIRCULAÇÕES E QUANTIDADE DE SANITÁRIOS
A1 e A2	2 (duas) pessoas por dormitório
A3	2 (duas) pessoas por dormitório e 1 (uma) pessoa por 4,00m ² de área de alojamento
B	1 (uma) pessoa por 15,00m ² de área
C	1 (uma) pessoa por 3,00m ² de área
D	1 (uma) pessoa por 7,00m ² de área
E	1 (uma) pessoa por 1,50m ² de área
F1 e F10	1 (uma) pessoa por 3,00m ² de área
F2, F5 e FB	1 (uma) pessoa por 1,00m ² de área de salão e 1 (uma) pessoa por 7,00m ² de áreas de apoio
F3, F6, F7, F11 e F12	2 (duas) pessoas por 1,00m ² de área de salão e 1 (uma) pessoa por 7,00m ² de áreas de apoio
G1, G2 e G3	1 (uma) pessoa por 40 vagas de veículos
G4 e G5	1 (uma) pessoa por 20,00m ² de área
H1	1 (uma) pessoa por 7,00m ² de área
H2	2 (duas) pessoas por dormitório e 1 (uma) pessoa por 4,00m ² de área de alojamento
H3	1,5 (uma e meia) pessoa por leito mais 1 (uma) pessoa por 7,00m ² de área de ambulatório
I	1 (uma) pessoa por 10,00m ² de área
J e L	1 (uma) pessoa por 30,00m ² de área

Observações:

Em prédios de apartamentos mínimos (sem divisão) considera-se uma pessoa para cada 6,00m² de área de pavimento.

Para atividades não classificadas devem ser consultadas normas e legislações específicas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL



CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Fone/fax: (55) 3281 1351 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96.570-000 - Caçapava do Sul - RS

SMPMA

OCUPAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO SOLO URBANO		ANEXO II	Folha 1:1
TIPO DE OCUPAÇÃO	CARACTERÍSTICA DA ATIVIDADE (Conforme classificação da ocupação)	QUANTIDADE DE SANITÁRIOS (Bacia Sanitária e Lavatório)	OBSERVAÇÕES
A1 e A2	Habitação	01 por Unidade (mínimo)	Incluindo Chuveiro
A3	Habitações Coletivas	01 para cada 02 dormitórios	Incluindo Chuveiro
B	Hotéis e Similares, etc.	01 para cada 02 dormitórios	Incluindo Chuveiro
C	Comércio em Geral	01 para cada 10 funcionários	
D	Prestação de Serviços, Associações e similares	01 para cada 10 funcionários	
E	Estabelecimentos de Ensino e similares	01 para cada 30 alunos	Para ambos os sexos
F1 e F10	Local para Exposição e similares	01 para cada 10 funcionários	Para ambos os sexos
F2 e F5	Auditórios e similares	01 para cada 50 ocupantes	Para ambos os sexos
F3	Centros Esportivos	01 para cada 100 ocupantes	Para ambos os sexos
F6	Casas Noturnas e similares	01 para cada 50 ocupantes	Para ambos os sexos
F7	Atividades Provisórias e similares	01 para cada 100 ocupantes	Para ambos os sexos
FB	Local para Refeições e similares	01 para cada 20 ocupantes	Para ambos os sexos
F9	Local para Recreação Pública	02 no mínimo	Para ambos os sexos
F11 e F12	Clubes Sociais e similares	01 para cada 50 lugares	Para ambos os sexos
G2 e G5	Garagens e Similares	01 para cada 10 funcionários	
G3	Comércio de Líquidos e Gas Inflamáveis	01 para cada 10 funcionários	
G4	Conserto e Manutenção de Veículos	01 para cada 10 funcionários	
H1	Serviços de Cuidados com Animais	01 para cada 10 funcionários	Para ambos os sexos
H2	Serviços de Cuidados Especiais	01 para cada 02 U.Internação	Incluindo chuveiro
H3	Hospitais, Clínicas, Unidades de Saúde e afins	01 para cada 02 U.Internação	Incluindo chuveiro
I	Indústria e Estabelecimentos similares	01 para cada 10 funcionários	Para ambos os sexos
J	Depósitos e similares	01 para cada 10 funcionários	
L	Estabelecimentos de Manejo com Explosivos	01 para cada 10 funcionários	

Observações: Atividades com ocupação classificada como **B**, **H2** e **H3**, além dos sanitários previstos por dormitório ou por unidade de internação, deverá ser previsto 01 sanitário para cada 10 funcionários para ambos os sexos (compartimentos separados) incluindo vestiários.

Atividades com ocupação classificada como **E**, além dos sanitários para alunos deverá ser previsto 01 sanitário para cada 10 funcionários para ambos os sexos (compartimentos separados).

Atividades com ocupação classificada como **F2**, **F5**, **F6**, **F8**, **F11** e **F12**, além dos sanitários previstos por lugar deverá ser previsto 01 sanitário para cada 10 funcionários para ambos os sexos (compartimentos separados) incluindo vestiários ou camarins (quando for previsto palco).

Atividades com ocupação classificada como **F3**, além dos sanitários previstos por ocupante deverá ser previsto 01 sanitário para cada 10 funcionários para ambos os sexos (compartimentos separados) incluindo vestiários.

A observação para ambos os sexos define compartimentos separados (masculino e feminino).
Nos sanitários masculinos 50% das bacias sanitárias poderão ser substituídas por mictórios.
Nas atividade não classificadas como **B**, **E** e **F**, sanitários p/funcionários são calculados pelas áreas de apoio
Nas atividade não classificadas como **A1** e **A2**, deverá ser previsto sanitário acessível na quantidade de **5%** do total reservando no **mínimo** 01 unidade acessível por estabelecimento.