

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações de Juazeiro do Norte e dá outras providências.

O Presidente do Poder Legislativo de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, de acordo com o artigo 47 incisos V e VI da Lei Orgânica do Município e o artigo 45 inciso I alínea “f” do regimento interno, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu **PROMULGO** a seguinte lei

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Juazeiro do Norte, o qual dispõe sobre projeto e execução de obras públicas e particulares, e ainda sobre as medidas inerentes ao poder de polícia administrativa de competência municipal, estabelecendo-se, assim, a integração entre o Poder Público e os Municípios.

Art. 2º As disposições desta Lei complementam, reciprocamente, as exigências definidas pela legislação municipal que disciplina o parcelamento, o uso e ocupação do solo, orientando e normatizando a elaboração, análise e aprovação de projetos, e a execução de edificações na circunscrição territorial do Município.

Art. 3º As obras públicas ou particulares, de construção ou reconstrução de qualquer espécie, acréscimos, reformas, demolições, obras ou serviços nos logradouros públicos – em sua superfície, subterrâneos ou aéreos, rebaixamento de meios-fios, execução de quaisquer obras às margens de recursos hídricos, somente poderão ser executados em conformidade com as disposições desta Lei e legislação correlata.

Art. 4º Constituem os objetivos específicos desta Lei, em consonância com as diretrizes traçadas no Plano Diretor Municipal:

I – Assegurar um alto nível de acessibilidade social aos bens e serviços, preservando o ambiente natural e construído, com vistas a garantir a melhoria da qualidade de vida à população local;

II – Atingir a qualificação urbana pela busca de configuração das vizinhanças e suas contiguidades;

III – possibilitar a avaliação dos impactos ambientais decorrentes da implantação de obras, atividades ou empreendimento tidos como efetiva ou potencialmente poluidores ou degradadores do ambiente;

IV – Proporcionar a qualidade do ambiente construído a partir da configuração adequada das edificações para fins habitacionais e não habitacionais, observando as peculiaridades do contexto físico de forma a contribuir com medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática, bem como o atendimento às condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade; e

V – Incorporar avanços sociais e tecnológicos às legislações urbanísticas municipais por meio de instrumentos que não retrocedam aos objetivos e premissas dispostas no Plano Diretor Municipal.

Art. 5º Toda construção, reforma, ampliação de edifícios, bem como, demolição parcial ou total, efetuadas por particulares ou entidade pública, a qualquer título, é regulada pela presente Lei, obedecidas, no que couber, as disposições federais e estaduais relativas à matéria e às normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 1.º Visando exclusivamente a observância das prescrições urbanísticas e edículas do Município, e legislação correlata pertinente, o Poder Público Municipal, através de seu órgão competente, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos.

§ 2.º Constitui responsabilidade do possuidor ou proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei e legislação correlata.

§ 3.º Constitui, igualmente, responsabilidade do autor e/ou executor do projeto, a observância das normas que garantam a solidez e segurança da construção ou instalação, além do cumprimento na execução, da legislação pertinente e do projeto aprovado.

Art. 6º A regulamentação deste Código de obras distinguirá:

§ 1.º As edificações localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) com elementos constitutivos de padrão regulamentado por plano de regularização específico.

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

Art. 7º O processo de licenciamento das obras para abrigo de atividades submetidas ao Estudo de Impacto de Vizinhança só poderá ser estabelecido após cumprimento dos ritos exigidos pela legislação municipal aplicável, observados os requerimentos das contrapartidas para mitigação de impactos, além das disposições da presente Lei.

Art. 8º – Este Código terá como anexo o Glossário de Termos Técnicos, Siglas e Abreviaturas e a Tabela de tipificação de ilícitos.

CAPÍTULO II - DAS RESPONSABILIDADES

Seção I - Do Poder Público Municipal

Art. 9º - Compete à Municipalidade, no âmbito deste Código e da legislação urbanística vigente:

I – Analisar e aprovar os projetos de obras e edificações exclusivamente quanto à conformidade com os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote, em especial coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura máxima, recuos, frente e área mínima de lote, bem como, quando couber, ao projeto hidrossanitário no que se refere à compatibilidade com a infraestrutura pública existente ou planejada;

II – licenciar e fiscalizar a execução e a utilização das edificações, verificando o cumprimento das condições fixadas no licenciamento e das normas urbanísticas e edilícias municipais;

§1.º Além dos órgãos municipais competentes, integram o processo de licenciamento, sempre que cabível e nos limites de suas atribuições legais:

a) o Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará, quanto à segurança contra incêndio e pânico;

b) os órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico, artístico e cultural;

c) as concessionárias de serviços públicos, quanto à viabilidade e condições de atendimento;

d) os órgãos e regulamentos técnicos específicos aplicáveis a estabelecimentos e atividades sujeitos a normas setoriais próprias.

§2.º A aprovação de projetos e a expedição de licenças pela Prefeitura não caracterizam assunção de responsabilidade técnica pela concepção, dimensionamento ou execução da obra, nem exoneram os profissionais legalmente habilitados de suas responsabilidades civis, penais, administrativas e éticas, cabendo ao Município apenas o controle quanto ao atendimento das normas urbanísticas e edilícias de sua competência.

Seção II - Do Titular da Licença

Art. 10º Os documentos indicados no artigo 60 serão outorgados ao titular do direito de construir, conforme o Código Civil Brasileiro, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Município.

§ 1.º Considera-se titular do direito de construir:

I – O proprietário do imóvel, devidamente registrado em cartório de registro de imóveis;

II – o promitente comprador, desde que munido de contrato de promessa de compra e venda com firma reconhecida ou registrado;

III – o cessionário de direitos reais (ex.: usufruto, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso), desde que devidamente formalizado;

IV – o possuidor direto com justo título, desde que autorizado pelo proprietário ou mediante instrumento jurídico idôneo.

§ 2.º O titular poderá ser representado por:

I – Procurador com poderes específicos outorgados por instrumento público ou particular com firma reconhecida;

II – incorporador, loteador ou construtor contratado, quando formalmente designado pelo titular.

§ 3.º A veracidade dos documentos apresentados é de inteira responsabilidade do titular e/ou de seu representante legal. A aceitação dos documentos pelo Município não implica em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

§ 4.º Para apresentação do projeto e execução da obra, deverá o titular ou seu representante estar assistido por profissional legalmente habilitado, que apresentará a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a competência profissional, exceto nos casos de isenção da licença.

Art. 11º O possuidor legítimo, o proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título, deverão assegurar a integridade e a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade da edificação, em observância ao disposto neste Código de Obras e na legislação municipal correlata.

Seção III - Da Responsabilidade Técnica

Art. 12º – Os serviços, obras ou empreendimentos estarão sujeitos ao prévio licenciamento do Poder Público Municipal e deverão estar sob a responsabilidade de profissional, pessoa física ou jurídica, legalmente habilitado, mediante apresentação da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), a ser juntada obrigatoriamente no início do procedimento de licenciamento.

§ 1.º Somente serão admitidos como responsáveis técnicos os profissionais de nível técnico ou superior que atendam às condições legais vigentes e estejam regularmente inscritos no Conselho de Classe compatível com sua formação profissional.

§ 2.º A Prefeitura, por seus órgãos competentes, poderá exigir a qualquer tempo a exibição de documentos comprobatórios da habilitação profissional do responsável técnico. Vedada a exigência de comprovação de adimplência fiscal como requisito para o exercício da atividade profissional, em respeito às garantias constitucionais

§ 3.º A responsabilidade pelos projetos, cálculos, memoriais e execução de obras e instalações caberá exclusivamente aos profissionais que tenham assinado os respectivos documentos técnicos.

Art. 13º Os profissionais construtores são responsáveis, civil e penalmente, pela fiel execução dos projetos, pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade, por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas, pela deficiente

instalação de canteiro de obras, pela falta de precaução e consequentes acidentes que envolvam operários e terceiros, por imperícia, negligência ou imprudência.

Art. 14º No local da obra, em posição bem visível, deverá ser afixada, enquanto perdurarem os serviços, placa indicando de forma legível a autorização pelo órgão competente.

§ 1.º A placa deverá conter, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

I – Número do processo de aprovação e do respectivo alvará de construção;

II – identificação da Prefeitura e do órgão expedidor;

III – nome por extenso, endereço, categoria profissional e número de inscrição no respectivo conselho de classe do(s) responsável(eis) pelos projetos, cálculos e execução da obra;

IV – prazo previsto para conclusão da obra.

§ 2.º A Prefeitura disponibilizará modelo padrão da placa, a ser seguido pelos responsáveis técnicos, de modo a assegurar uniformidade, clareza das informações e transparência para a sociedade.

CAPÍTULO III - DOS TIPOS DE EDIFICAÇÕES

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 15º – Somente será permitida edificação em terrenos e lotes, que constem do plano de loteamento aprovado pela Prefeitura pertinente, ou tenham frente para logradouro reconhecido por lei que o denomine oficialmente.

Art. 16º Toda edificação deverá observar, especificamente, as seguintes condições:

I – Ter seu sistema de esgoto ligado à respectiva rede pública, onde houver, sistema de fossa séptica e sumidouro ou adoção de soluções baseadas na natureza para tratamento do esgoto;

II – dispor de instalações de água tratada ligada à respectiva rede pública;

III – dispor de instalação elétrica ligada à respectiva rede pública; e

IV – dispor de piso térreo, constituído por laje impermeabilizadora.

Art. 17º As edificações, quanto à sua altura, obedecerão ao disposto na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1.º Considera-se altura da edificação a dimensão vertical, em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, incluindo caixas d'água, dutos, antenas, casas de máquinas, chaminés, áticos, caixa de escada, platibandas e demais elementos construtivos.

§ 2.º Quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros), o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote.

§ 3.º Quando o desnível da testada do lote for superior a 2m (dois metros), o nível do pavimento térreo poderá situar-se em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo, aplicando-se o mesmo critério para desníveis superiores a 2m em relação à profundidade do lote.

Art. 18º A destinação e a área, conseqüentemente a locação da edificação, a altura do andar mais elevado, bem como a natureza dos materiais manipulados, utilizados, ou depositados, definem os riscos de uso e correspondentes exigências de circulação e segurança para a edificação.

Art. 19º As casas de máquinas de elevadores ou reservatórios ou qualquer outro elemento acessório aparente acima das coberturas, e as saliências na fachada frontal, deverão incorporar-se à massa arquitetônica da edificação, recebendo tratamento compatível com o conjunto.

Art. 20º – Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se nas seguintes categorias de uso do solo:

- I – Uso Residencial;
- II – Uso Comercial, de Manufatura e de Serviço;
- III – Uso Industrial;
- IV – Uso Institucional;

V – Uso Especial;

VI – Uso Misto; e

VII – Uso Rural.

Art. 21º A necessidade e dimensionamento das instalações sanitárias nas edificações não residências serão estabelecidas respeitando normas técnicas, legislação sanitária e de acessibilidade vigentes, considerando o tipo de uso e a área total do empreendimento.

Parágrafo único. Quando for exigido apenas um conjunto de instalações sanitárias, este deverá ser acessível e executado conforme as normas de acessibilidade aplicáveis, de modo a atender pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Seção II - Das Edificações Residenciais

Art. 22º Toda habitação unifamiliar deverá contar, pelo menos, com ambientes para repouso, alimentação, serviços e higiene.

Art. 23º As edificações para habitação multifamiliar deverão dispor, pelo menos, de compartimentos, ambientes ou locais para:

I – Circulação interna de:

- a) 0,90 m para corredores de uso comum com extensão até 4,00 m;
- b) 1,20 m para corredores de uso comum com extensão até 10,00 m;
- c) 1,50 m para corredores com extensão superior a 10,00 m.

II – acesso e estacionamento de veículos;

III – instalações sanitárias e de serviços; e

Art. 24º. As edificações para habitação multifamiliar com 4 (quatro) ou mais pavimentos de qualquer natureza deverão dispor de:

I – Hall de entrada com previsão para instalação de serviço de portaria;

II – compartimento para depósito de lixo com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III – depósito de material de limpeza dotado com tanque de lavagem; e

Subseção I - Das Habitações de Interesse Social

Art. 25º. Consideram-se Edificações de Interesse Social (EIS) os empreendimentos habitacionais destinados à Habitação de Interesse Social (HIS) e à Habitação de Mercado Popular (HMP), localizados obrigatoriamente em Zonas Especiais de/para Interesse Social 2 (ZEIS 2), tal como delimitadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, e enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 14.620/2023) ou programa habitacional similar.

§ 1º. Para os fins deste Código:

I – HIS: unidade habitacional destinada a Famílias enquadradas na faixa I do programa minha Casa Minha Vida (MCMV), conforme faixas e limites definidos na legislação federal vigente do MCMV e no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e suas atualizações;

II – HMP: unidade habitacional, unifamiliar, destinada a famílias de renda popular, nos termos das faixas e limites definidos na legislação federal do MCMV e suas atualizações.

§1º. Os valores e faixas de renda de HIS e HMP observarão, automaticamente, as atualizações normativas federais (leis, portarias e diretrizes do Ministério das Cidades) e o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

§ 2º. Para fruir dos parâmetros e benefícios deste artigo, o empreendimento deverá:

I – Estar integralmente situado em ZEIS 2 definida na LUOS;

II – comprovar enquadramento no MCMV ou programa similar, mediante documento/portaria específica do Ministério das Cidades ou certificado do órgão municipal de habitação;

III – Ser considerado como de interesse social por lei.

§ 3º. Sem prejuízo das demais normas obrigações, aplicam-se às EIS:

I – Observância das áreas mínimas e máximas por tipologia estabelecidas pelo programa habitacional;

II – Ficam dispensados da doação de áreas institucionais e da contribuição ao Fundo Municipal de Terras, os empreendimentos de interesse social implantados em glebas com área total de até 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), mantendo-se, contudo, a obrigatoriedade de compensação urbanística ambiental conforme a tipologia do empreendimento:

a) nos empreendimentos horizontais unifamiliares (em forma de loteamento), deverá ser qualificada área verde, devidamente indicada no projeto, com destinação pública ou uso comum dos moradores, em proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área total do terreno;

b) nos empreendimentos multifamiliares (em forma de condomínio edilício), deverá ser prevista área de lazer e convivência proporcional a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área útil total das unidades residenciais, atendendo às condições de acessibilidade e conforto ambiental.

III – Quando a isenção de parcelamento recair apenas sobre parte da gleba, deverá ser averbada na matrícula-mãe a delimitação exata da área beneficiada, com indicação expressa de que a área remanescente permanece não parcelada, para fins de controle urbanístico e registral.

IV – Quando a isenção se referir a parte da gleba, averbação obrigatória na matrícula-mãe, indicando a área beneficiada e que a área remanescente permanece não parcelada.

V – Possibilidade de execução concomitante das obras de infraestrutura do parcelamento e das edificações, desde que garantida por instrumento de garantia e cronograma físico-financeiro aprovados, conforme a Lei nº 6.766/1979;

VI – número máximo de unidades será de até 400 (quatrocentas) unidades para HIS e até 300 (trezentas) para HMP;

VII – Para os prédios de apartamentos o estacionamento mínimo:

a) 1 vaga para cada 3 unidades, dispensada a anuência prévia do órgão municipal de trânsito;

b) Podendo ser substituída pela disponibilização proporcional de vagas para motos;

VIII – acessibilidade obrigatória nas unidades reservadas a pessoas com deficiência e nas áreas comuns, nos termos das normas técnicas aplicáveis.

§ 4º. Nos lotes populares em ZEIS. Em caráter específico para EIS vinculadas ao MCMV:

I – Admite-se a aprovação de subdivisão de lotes com área mínima de 125,00 m² e testada mínima de 5,00 m, exclusivamente em ZEIS, para casas geminadas

destinadas a famílias com renda de 0 a 3 salários-mínimos, observado o regramento da LUOS e a legislação federal de parcelamento;

II – os benefícios de que trata este artigo somente poderão ser utilizados uma única vez por imóvel/matricula, devendo constar averbação no registro competente.

§ 6º. Os pedidos de licenciamento de EIS em ZEIS terão prioridade de análise perante os órgãos municipais competentes (urbanismo, infraestrutura, habitação, trânsito e meio ambiente), podendo ser exigidos estudos complementares quando cabível.

§ 7º. Ficam preservados e aplicáveis aos empreendimentos EIS todos os incentivos fiscais e edífícios previstos na Lei Municipal nº 3.677/10, sem revogação e sem prejuízo dos parâmetros deste artigo. Em caso de conflito, prevalecerão as disposições mais favoráveis à produção de HIS/HMP em ZEIS, observado o interesse público e a segurança urbanística.

§ 8º. A alteração de uso ou a perda do enquadramento como EIS/HIS/HMP ensejará a revogação dos benefícios concedidos e a adequação do empreendimento aos parâmetros gerais deste Código e da LUOS, sem prejuízo da cobrança de tributos, taxas e contrapartidas devidas.

Art. 26º Os projetos destinados à construção de Habitações de Interesse Social – HIS, inclusive aqueles vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida e programas habitacionais que o sucedam, deverão ser submetidos ao órgão municipal competente, sendo admitida a aprovação em bloco, compreendendo o parcelamento do solo, as edificações e a infraestrutura necessária.

§1º Consideram-se obras de infraestrutura básica os equipamentos urbanos destinados ao escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, passeios e vias de circulação, pavimentadas ou não.

§2º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social consistirá, no mínimo, de:

I – vias de circulação, incluindo passeios;

II – sistema de escoamento das águas pluviais;

III – rede de abastecimento de água potável; e

IV – soluções adequadas para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

§3º Aos parcelamentos do solo e aos empreendimentos organizados sob a forma de condomínios de lotes destinados à implantação de Habitações de Interesse Social, inclusive aqueles vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida e seus sucedâneos, aplicam-se as disposições urbanísticas e os indicadores exigidos para os loteamentos, bem como as normas previstas nos arts. 107 a 117 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, sem prejuízo da observância da legislação federal pertinente.

§4º Os parâmetros urbanísticos referidos no §3º poderão ser flexibilizados ou atenuados exclusivamente por Lei específica, devidamente fundamentada, vedada a dispensa ou alteração por ato infralegal ou decisão administrativa isolada.

§5º As moradias unifamiliares terreas, destinadas ao Programa Minha Casa Minha Vida poderão, independentemente da zona urbana em que se localizem, adotar os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 1 – ZR1, especialmente quanto à Taxa de Ocupação (TO), Taxa de Permeabilidade (TP), Coeficiente de Aproveitamento (CA) e recuos, desde que atendidos os demais requisitos urbanísticos e edifícios aplicáveis.

§6º A aplicação do disposto no §5º ficará condicionada à assinatura de Termo de Responsabilidade pelo construtor ou empreendedor, no qual deverá declarar, expressamente:

I – que as unidades são efetivamente destinadas a programas habitacionais de interesse social, notadamente ao Programa Minha Casa Minha Vida ou equivalente;

II – que os projetos observam integralmente os parâmetros urbanísticos da ZR1 adotados;

III – que as edificações atenderão às condições mínimas de habitabilidade, salubridade, segurança e acessibilidade previstas na legislação vigente; e

IV – que assume inteira responsabilidade técnica, civil e administrativa pelas informações prestadas e pela correta execução das obras.

§7º O Termo de Responsabilidade referido no §6º integrará o processo de licenciamento urbanístico, dispensada a análise municipal quanto à conveniência da adoção dos parâmetros, limitando-se a verificação ao enquadramento formal do empreendimento como habitação de interesse social.

Art. 27º – Nas habitações multifamiliares de interesse social com mais de 100 (cem) unidades, deverão ser projetados e executados os equipamentos comunitários necessários.

§1º. Consideram-se equipamentos comunitários, para os fins desta Lei, os espaços e edificações destinados a:

- I – áreas de lazer mista abertas à utilização pública gratuita e irrestrita; e
- II – instalações voltadas a atividades de assistência médica e sanitária, assistência social, educação, abastecimento, cultura, esporte e lazer, a serem implantadas conforme as normas dos programas habitacionais e administradas diretamente pelo Poder Público ou por entidade conveniada.

§2º A área ocupada pelos equipamentos será contabilizada como área pública para fins de cálculo para fins de parcelamento do solo.

Art. 28º Os empreendimentos públicos ou privados que representem uma excepcional sobrecarga na capacidade da infraestrutura urbana ou ainda que provoquem dano ao meio ambiente, natural e/ou construído, estarão sujeitos a estudo de impacto de vizinhança, inclusive no que se refere ao estudo do dimensionamento compatível com a zona na qual estará inserida.

Art. 29º Os projetos de habitações de interesse social, com mais de 300 (trezentas) unidades, serão analisados como projetos especiais, e somente aprovados após a realização do competente Estudo de Impacto Ambiental, na forma da legislação em vigor.

Art. 30º O fornecimento do “Habite-se” para edificações habitacionais de interesse social fica condicionado à comprovação da execução de todas as obras de urbanização e infraestrutura exigidas pelo respectivo programa habitacional e pelos órgãos financiadores, inclusive as previstas no projeto aprovado, assegurando que o

empreendimento atenda integralmente às normas técnicas e aos padrões de qualidade definidos pelas esferas federal, estadual e municipal.

Seção III - Das Edificações para Comércio, Manufatura e Serviço

Art. 31º A edificação deverá dispor de instalações sanitárias dimensionadas de acordo com a área de uso e a natureza da atividade.

Art. 32º As edificações destinadas a escritórios, lojas e galerias comerciais com área total superior a 750 m² deverão garantir ambientes de apoio ao serviço e higienização.

Art. 33º As edificações que abriguem atividades de fabricação, manipulação, preparo ou depósito de alimentos deverão atender integralmente às normas da vigilância sanitária e às normas técnicas pertinentes, garantindo materiais e acabamentos que assegurem higiene, salubridade e facilidade de limpeza, a serem vistoriados quando da vistoria para a licença de funcionamento.

Art. 34º As edificações destinadas a atividades comerciais com área superior a 50 m² deverão assegurar instalações sanitárias adequadas para uso dos trabalhadores, observados os parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas e pela legislação de saúde e segurança do trabalho.

§1º Quando a atividade comercial estiver localizada em centros comerciais, shoppings ou empreendimentos congêneres, poderá ser admitido o uso de instalações sanitárias comuns do complexo.

§2º A comprovação da existência de sanitários coletivos suficientes no empreendimento dispensa a exigência de instalações sanitárias individuais em cada unidade comercial.

Art. 35º Os resíduos sólidos provenientes dos estabelecimentos com processos de manufatura deverão ser coletados, tratados e destinados conforme a

Política Nacional de Resíduos Sólidos e demais normas ambientais federais, estaduais e municipais, observada a anuência do órgão ambiental competente.

Art. 36º Os estabelecimentos destinados à hospedagem deverão dispor de 5% (cinco por cento) ou mais do total de dormitórios com banheiro, ambos dotados de condições de acessibilidade para uso da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida e localizados em rotas acessíveis, salvo maior exigência legal.

Art. 37º Os estabelecimentos de hospedagem deverão atender às normas técnicas e sanitárias aplicáveis, garantindo padrões de segurança, acessibilidade, higiene e circulação equivalentes aos previstos para edificações de uso coletivo.

Art. 38º As oficinas de veículos, além das demais disposições aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

I – Pisos impermeáveis;

II – muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura de, no mínimo, 2,00m (dois metros);

III – proteção contra interferências dos processos de trabalho adotados no estabelecimento para a segurança, o conforto e a qualidade ambiental na vizinhança e nos logradouros públicos adjacentes; e

IV – despejos coletados por caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário ou outro destino, de acordo com o órgão municipal competente.

Seção IV - Das Edificações Industriais

Art. 39º A construção, reforma, ampliação ou adaptação de edificações destinadas ao uso industrial deverá observar integralmente as normas estabelecidas pela legislação municipal aplicável, incluindo as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e demais regulamentações urbanísticas e ambientais pertinentes.

Art. 40º As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências do Ministério do Trabalho e Previdência Social e do órgão ambiental e normas de vigilância sanitária (quando a atividade exercida for sujeita), devendo os

compartimentos ser dimensionados em função das atividades que lhes serão destinadas.

Art. 41º As edificações destinadas ou passíveis de destinação a uso industrial deverão atender às normas técnicas e regulamentações específicas da atividade industrial a ser exercida, as quais serão avaliadas no momento da emissão das licenças de funcionamento e ambientais cabíveis, conforme as particularidades de cada empreendimento.

Art. 42º As indústrias deverão ter instalações sanitárias de modo a servir à administração e ao local de trabalho dos operários.

Art. 43º As instalações sanitárias destinadas aos operários deverão ser distribuídas, preferencialmente, em duas unidades distintas.

Art. 44º As edificações industriais que se destinem à manipulação ou ao depósito de inflamáveis deverão ser localizadas em lugar que ofereça condições de isolamento dos lotes adjacentes.

Art. 45º Os estabelecimentos industriais com lotação superior a 300 trabalhadores por turno deverão garantir refeitório e instalações de higienização **adequadas**.

Art. 46º Os proprietários de estabelecimentos de trabalho regularmente licenciados que, em razão de sua atividade, venham a gerar risco comprovado à saúde ou incômodo relevante à vizinhança, deverão adotar as medidas corretivas determinadas pelos órgãos competentes, observadas as normas técnicas e legais vigentes, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo único. A obrigação de adoção de medidas corretivas limita-se às providências previstas em legislação e normas regulamentares, não podendo o poder público impor exigências desproporcionais ou não previstas em lei.

Art. 47º Nas indústrias ou fábricas onde haja fonte de calor em excesso, deverão ser utilizados dispositivos apropriados para proteção contra seus efeitos.

§ 1.º As máquinas, caldeiras, fornos, estufas, fogões, forjas ou outros dispositivos onde haja produção ou concentração de calor, deverão ser instalados a

uma distância de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da parede do compartimento.

§ 2.º As indústrias ou fábricas especificadas no caput deste artigo deverão ser dotadas de local específico para depósito de combustível e manipulação de material inflamável.

Art. 48º Os estabelecimentos industriais que emitam gases, vapores, fumaças, poeiras ou outros poluentes deverão implantar sistemas de controle e tratamento de emissões, conforme normas ambientais federais, estaduais e municipais, inclusive as da ABNT e do órgão ambiental competente, a serem verificados no licenciamento ambiental junto ao órgão competente.

Art. 49º As chaminés utilizadas deverão ter uma altura de, no mínimo, 2,00m (dois metros) acima da edificação.

Art. 50º Quando necessário, as indústrias possuirão área privativa para carga e descarga dos materiais e produtos, a qual não deverá ser realizada no passeio público, a fim de não prejudicar o trânsito de pedestres e de veículos.

Art. 51º É vedada:

I – A instalação de estabelecimentos industriais a menos de 80 m (oitenta metros) de hospitais, escolas, creches e asilos;

II – a instalação de hospitais, escolas, creches, asilos ou residências a menos de 80 m (oitenta metros) de estabelecimentos industriais regularmente instalados e licenciados, salvo quando comprovada a inexistência de risco efetivo ou impacto ambiental não mitigável, mediante decisão fundamentada do órgão competente e declaração de reconhecimento da unidade que pretende a instalação.

Parágrafo único. A instalação posterior de usos residenciais ou de qualquer dos estabelecimentos referidos no inciso I não constituirá, por si só, motivo para restringir ou impedir a continuidade de funcionamento de atividade industrial previamente licenciada.

Art. 52º Na eventualidade da existência de dormitórios, estes não poderão ter comunicação direta com o local de trabalho.

Seção V - Das Edificações Especiais

Art. 53. As edificações de Uso Especial são reguladas, além das disposições do presente código que lhes forem aplicáveis, pelas disposições estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais que tratam da matéria.

Subseção I - Dos Terminais Rodoviários, Edifícios Garagem e Postos de Serviços

Art. 54° As edificações para terminais rodoviários, edifícios-garagem e postos de serviço destinam-se às atividades relacionadas com transporte e movimentação de veículos.

Art. 55° Conforme as características e finalidades das atividades, as edificações de que trata o artigo anterior poderão ser:

- I – Terminais rodoviários (de passageiros e cargas);
- II – edifícios-garagem; ou
- III – postos de serviços (de abastecimento, de lavagem e lubrificação e de lavagem automática).

Art. 56° As edificações para terminais rodoviários (de passageiros e cargas) e edifícios-garagem deverão dispor, pelo menos, de compartimentos, ambientes ou locais para:

- I – acesso e circulação de pessoas;
- II – acesso e circulação de veículos;
- III – acesso e estacionamento de veículos;
- IV – recepção, espera ou atendimento ao público;
- V – instalações sanitárias; e
- VI – administração e serviços.

Parágrafo único. Deverá comportar vestuário os terminais de transporte estaduais.

Art. 57° Os postos de combustíveis destinados às atividades de abastecimento de veículos deverão atender integralmente às exigências deste artigo

e às normas técnicas e ambientais específicas, inclusive no que se refere a tamanho mínimo de lote e testada.

§1º Os terrenos destinados a postos de combustíveis não poderão ter área inferior a 600 m² (seiscentos metros quadrados) nem testada para logradouro público inferior a 30 m (trinta metros).

§2º Os postos de combustíveis deverão dispor, no mínimo, de:

- I – áreas de acesso e circulação de pessoas;
- II – áreas de acesso e circulação de veículos;
- III – áreas de abastecimento e serviços;
- IV – instalações sanitárias;
- V – vestiários; e
- VI – dependências administrativas.

§3º Além das demais disposições legais, os postos de combustíveis deverão atender às seguintes exigências:

- I – Bombas de abastecimento recuadas, no mínimo, 6 m (seis metros) do alinhamento do logradouro público e das divisas do lote;
- II – edificações necessárias ao funcionamento afastadas, no mínimo, 4 m (quatro metros) das bombas de abastecimento;
- III – muros de divisa com altura mínima de 2 m (dois metros); e
- IV – compartimentos de lavagem ou lubrificação projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro dos incômodos, com despejos coletados em caixa de areia e caixa separadora de óleo antes do lançamento na rede pública de esgoto ou outro destino autorizado pelo órgão competente.

§4º As edificações deverão contar com instalações que impeçam que propriedades vizinhas ou logradouros públicos sejam molestados por ruídos, vapores, jatos ou aspersões de água ou óleo provenientes das atividades de abastecimento, lubrificação ou lavagem.

§5º As atividades de troca de óleo, lavagem e lubrificação de veículos que não envolvam abastecimento de combustíveis poderão ser implantadas em lotes de

dimensões inferiores às indicadas no §1º, desde que observem as normas técnicas de saúde, segurança e meio ambiente, especialmente quanto ao tratamento e destinação de efluentes, isolamento de ruídos e proteção da vizinhança.

SEÇÃO VI – DAS EDIFICAÇÕES DE USO MISTO

Art. 58º. As edificações de uso misto atenderão às disposições legais

pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem a segurança, a acessibilidade, a salubridade e o conforto ambiental do conjunto.

Art. 59º. As edificações de uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços deverão ser projetadas de modo a não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos residentes, bem como prever acessos independentes.

CAPÍTULO IV- DOS ATOS INICIAIS AO LICENCIAMENTO DE OBRAS

SEÇÃO I - DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Art. 60º. O processo de licenciamento de obras seguirá as seguintes etapas:

I – Consulta Prévia: verificação inicial da viabilidade do uso pretendido para o imóvel;

II- Análise de Projetos: aferição dos critérios para edificação no terreno (Coeficiente de Aproveitamento, altura máxima, taxa de ocupação, Taxa de Permeabilidade, recuos e frente e área mínima de lote do projeto arquitetônico), com emissão do Termo de Aprovação de Projeto;

III – Licenciamento para Obra ou Construção: emissão do Alvará de Construção, indicando o início do prazo para implantação do projeto aprovado;

IV – Comunicado de Término de Obra: protocolo de conclusão da edificação, para obtenção do Certificado de Conclusão da Obra – Habite-se.

Parágrafo único. Todas as etapas deverão ser processadas preferencialmente em plataforma eletrônica, com acompanhamento on-line pelo interessado.

SECÇÃO II – DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 61º. A Consulta Prévia é a etapa inicial e gratuita do processo de licenciamento, destinada a indicar a viabilidade de uso do imóvel e os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

§1º A consulta será instruída com:

- I – Planta de situação simplificada ou croqui do imóvel;
- II – memorial descritivo do uso pretendido, com indicação das atividades e da área estimada.

§2º A Prefeitura informará, as especificações de logradouro do imóvel (rua, número e CEP), se o uso pretendido é compatível com a zona de localização e quais índices urbanísticos deverão ser observados.

§3º A Consulta Prévia integrará o processo de licenciamento, produzindo efeitos vinculantes para a fase de análise de projetos, e terá validade de 12 (doze) meses.

SEÇÃO III- DOS PROJETOS

Art. 62º. Os projetos de edificação, quando exigíveis, deverão ser protocolados preferencialmente em meio digital, contendo os elementos indispensáveis à verificação do atendimento aos parâmetros urbanísticos, observada a relevância, o porte e a escala da obra.

I – Documentos Básicos Obrigatórios (quando houver exigência de projeto):

a) Projeto arquitetônico, contendo:

1. planta de situação e implantação;
2. plantas baixas dos pavimentos;
3. cortes longitudinais e transversais;
4. fachadas distintas;
5. planta de cobertura;
6. memorial descritivo.

b) ART ou RRT do(s) profissional(is) responsável(is) pelos projetos.

II – Documentos Complementares:

a) Relatório de Impacto sobre o Trânsito – RIST, Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, estudos geotécnicos, estabilidade de taludes

ou sondagens do subsolo, exclusivamente para empreendimentos de grande porte, impacto relevante ou uso especial, conforme regulamento;

b) Projetos de sistemas específicos (hidrossanitário, estrutural, elétrico, prevenção contra incêndio, climatização, gás e similares), quando legalmente exigidos.

§ 1º Os projetos estruturais, de prevenção e combate a incêndio, climatização, instalações elétricas, gás e congêneres não serão objeto de aprovação municipal, bastando:

- I – a apresentação da ART ou RRT correspondente; ou
- II – quando exigido, a aprovação pelo órgão competente.

§ 2º A apresentação de projetos terá finalidade exclusivamente documental, vedada a análise técnica de mérito pelo Município.

§ 3º A dispensa de apresentação de projetos não afasta a responsabilidade técnica do profissional, nem exime o interessado do cumprimento das normas urbanísticas, edículas, ambientais e de segurança, ficando a obra sujeita à fiscalização posterior.

Art. 63º. As edificações residenciais unifamiliares submetem-se a procedimento Licenciamento Simplificado Autodeclaratório (Alvará Expresso), limitado à verificação do atendimento aos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote, vedada a análise técnica de mérito de projetos pelo Município.

§ 1º Para edificações residenciais unifamiliares térreas com área construída de até 170 m², fica dispensada a apresentação de projetos gráficos, sendo exigidos apenas:

- I – Documentos de identificação do imóvel;
- II – descrição objetiva das intervenções pretendidas;
- III – ART ou RRT correspondente;
- IV – Documentos de identificação do responsável.

§ 2º Para as demais edificações residenciais unifamiliares serão cobradas, também a apresentação de projeto arquitetônico, projeto elétrico e projeto hidrossanitário.

§ 3º Todos os documentos eventualmente apresentados terão finalidade exclusivamente documental, destinados ao arquivo administrativo, não se submetendo à análise técnica municipal.

Art. 64º. Para edificações de uso residencial multifamiliar, de uso especial ou grande porte os projetos complementares deverão ser apresentados conforme indicado no artigo 62.

§ 1.º Edificações que possuam cobertura com beiral ou qualquer área de contribuição que implique em captação de água pluvial direcionado para o lote vizinho ou logradouro público, bem como contribuição para sarjeta ou sistema público de drenagem, poderão apresentar o projeto de sistema de captação de águas pluviais, a pedido do órgão competente.

Art. 65º. No caso de reforma sem acréscimo de área, mudança de uso ou alteração da compartimentação em edificações, fica dispensada a apresentação do projeto completo.

§ 1.º É obrigatória a apresentação do documento de responsabilidade técnica (ART, RRT ou similares) do levantamento arquitetônico original, além do projeto arquitetônico do objeto da reforma, demonstrando as modificações pretendidas.

§ 2. Em caso de reforma que implique acréscimo de área, o órgão competente poderá exigir a apresentação dos projetos complementares necessários, sempre que o acréscimo configurar alterações que, em uma edificação nova, tornariam obrigatória a apresentação desses projetos, conforme previsto nos artigos 62, 63 e 64.

§3º. A apresentação dos projetos complementares terá finalidade exclusivamente documental, destinando-se ao arquivo administrativo, mantida a análise municipal restrita aos requisitos urbanísticos definidos nesta Lei

Art. 66º. A abertura do processo de Análise de Projetos (Art. 60, II) ocorrerá mediante protocolo eletrônico ou físico, acompanhado:

I – Dos documentos e peças gráficas exigidos nos Arts. 62 a 64, conforme a natureza e o porte da edificação que serão apresentados apenas para fins de arquivos;

II – de documento oficial com foto do titular do direito de construir, nos termos do Art. 10;

III – de comprovante do recolhimento das taxas correspondentes.

IV – apresentar documento que comprove a propriedade, domínio útil ou posse legítima do imóvel objeto do projeto ou da obra, dentre os quais poderão ser aceitos, sem prejuízo de outros meios idôneos:

a) matrícula atualizada do imóvel;

b) escritura pública ou título de propriedade registrado;

c) contrato de compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de direitos possessórios;

d) termo administrativo de entrega ou cessão emitido por ente público;

e) formal de partilha ou decisão judicial que reconheça a titularidade ou a posse;

f) contrato de comodato ou locação com anuência expressa do proprietário para a realização da obra.

§1º Na impossibilidade de apresentação de documento formal de propriedade, a posse poderá ser comprovada por meio de documentos alternativos, tais como:

I – declaração emitida por concessionárias de serviços públicos (água, energia, gás, internet ou telefonia), indicando o tempo de ocupação ou utilização contínua do imóvel;

II – boletos, carnês ou faturas de tributos, taxas ou tarifas vinculadas ao imóvel;

III – declaração de vizinhos ou da associação comunitária local, firmada sob responsabilidade civil e penal;

IV – outros documentos que evidenciem a posse direta e mansa do imóvel pelo requerente.

§2º A solicitação de Análise Prévia (Art. 61) poderá ser apresentada no mesmo ato de abertura do processo.

§3º A Análise de Projetos, se fundará, na aferição dos critérios para edificação no terreno (Coeficiente de Aproveitamento, altura máxima, taxa de ocupação, Taxa de Permeabilidade, recuos e frente e área mínima de lote) será concluída em até 10 (dez) dias, prorrogáveis por mais 05 (cinco) dias, quando o projeto for considerado de maior complexidade ou impacto, conforme avaliação do órgão competente, ficando o servidor responsável sujeito as punições.

§4º O requerente será cientificado para eventuais correções, quando constatados erros, omissões ou insuficiências de dados durante a análise do projeto.

§ 5º Realizadas as alterações determinadas pelo órgão competente, e estando apto o projeto para aprovação, o original deverá ser corrigido, devendo o interessado apresentar novas cópias necessárias para fins de análise, após a apresentação dos documentos ao setor será iniciado novo prazo previsto no §2º deste artigo.

§ 6.º O responsável pela obra ou proprietário do imóvel deverá disponibilizar à Prefeitura todos os arquivos digitais do projeto completo ou partes dele, se solicitado.

§ 7.º Aprovado o projeto completo, o órgão competente da Prefeitura entregará Termo de Aprovação de Projeto.

§ 8.º Caso o protocolo da documentação ocorra por via física, no momento da solicitação da análise do projeto, poderá o requerente, apresentar um único kit de plantas exigidas, contudo, estas não poderão ser devolvidas ao contribuinte.

§ 9.º Caso sejam apresentados no mínimo dois kits de plantas, o requerente poderá recolher um deles para eventual correção.

§ 10.º Deverá o servidor, no momento da análise, fundamentar legalmente seu parecer técnico.

§11º É vedada a exigência de documentos além dos previstos nos Arts. 62 a 64, salvo fundamentação técnica expressa.

§12º Os documentos previstos neste artigo destinam-se exclusivamente à comprovação da legitimidade para requerer licenciamento, sem implicar reconhecimento de domínio por parte do Município.

Art. 67º. A aprovação do projeto terá validade de 12 (doze) meses, contados da data da decisão administrativa que a conceder.

§1º Caso o interessado não protocole o pedido de Alvará de Construção dentro desse prazo, a aprovação será automaticamente invalidada, exigindo nova apreciação técnica.

§2º A validade da Aprovação poderá ser prorrogada uma única vez, por igual período, mediante justificativa técnica devidamente apresentada e aceita pelo órgão competente.

Art. 68º. Durante o curso da análise ou após a aprovação do projeto, enquanto vigente o prazo do art. 67, poderão ser requeridas alterações sem impacto urbanístico, tais como ajustes internos ou modificações que não alterem área, uso, gabarito ou afastamentos.

§1º O pedido deverá ser protocolado junto ao setor competente, com:

- I – Descrição detalhada das alterações promovidas;
- II – peças gráficas atualizadas;
- III – documentos afetados pela alteração, em conformidade com os Arts. 62 a 64;
- IV – ART/RRT do profissional responsável.

§2º O processo continuará sob o mesmo número, preservando a sequência do licenciamento.

§3º No protocolo físico, os novos documentos serão digitalizados e arquivados, mantendo-se a guarda oficial.

Art. 69º. Durante o curso da análise ou após a aprovação do projeto, enquanto vigente o prazo do art. 67, as alterações que impliquem em impacto urbanístico — como acréscimo de área, mudança de uso, gabarito, afastamentos ou

índices urbanísticos — deverão ser submetidas ao órgão competente por pedido de alteração de projeto, instruído com:

- I – Descrição das alterações propostas;
- II – todas as peças gráficas e documentos afetados, em conformidade com os Arts. 62 a 64, com as modificações destacadas;
- III – ART/RRT do(s) profissional(is) responsável(is);
- IV – novos RIST ou PGRCC, se a modificação aumentar o porte ou o impacto do empreendimento;
- V – comprovante de eventual diferença de taxas.

§1º O processo seguirá no mesmo número, assegurada a continuidade do licenciamento.

§2º Caso haja mudança de uso ou alteração de zoneamento, poderá ser exigida nova Consulta Prévia (Art. 61).

§3º No protocolo físico, a atualização de documentos será digitalizada e arquivada, garantindo a integridade do processo.

Art. 70º. Os elementos que integrarem os processos para aprovação de projetos de licenciamento de obras, requerimentos, normas de apresentação, peças gráficas e indicações técnicas, número de cópias e escalas utilizadas, formato e dimensão das pranchas de desenhos e legendas, convenções e quadros informativos de dados, deverão atentar às normas técnicas.

CAPÍTULO V - DAS LICENÇAS

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 71º. O licenciamento municipal de obras consiste na autorização emitida pelo órgão competente para o início, continuidade ou regularização de obras e serviços de construção civil, conforme o fluxo previsto no Art. 60 e com base nos documentos dispostos nos Arts. 62 a 64.

§1º A análise municipal limitar-se-á exclusivamente à verificação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote: Coeficiente de Aproveitamento, taxa de

ocupação, taxa de permeabilidade, altura máxima, recuos obrigatórios, frente mínima e área mínima de lote, conforme legislação vigente.

§2º O licenciamento é obrigatório para toda e qualquer obra ou serviço de construção civil, exceto nas hipóteses de dispensa expressamente previstas nesta Lei.

§3º Compete à Administração Municipal a fiscalização das obras durante e após sua execução, inclusive para fins de emissão do Certificado de Conclusão (Habite-se).

Art. 72º. São documentos de autorização municipal para execução ou regularização de obras:

I – Alvará de Construção: autorização para construção de nova edificação;

II – Alvará de Reforma: autorização para executar obras parciais em edificações pré-existentes, com ou sem acréscimo de área construída (ampliação), inclui retrofits e intervenções diversas em imóveis tombados ou com interesse de preservação histórica;

III – Alvará de Demolição: autorização para proceder à demolição de obras ou de edificações existentes, construídas com ou sem licença municipal ou em desacordo com a legislação;

IV – Alvará de Regularização de Obra: regularização de obras em execução, ou iniciadas sem a autorização municipal prévia (sem a concessão do alvará), mas que atendem ao zoneamento urbano e aos parâmetros urbanísticos, definidos pela legislação municipal; e

V – Alvará de Regularização de Edificação: regularização de edificação construída à revelia, sem prévia autorização municipal (sem Alvará) que não atendem ao zoneamento e aos parâmetros urbanísticos definidos pela legislação municipal à época de sua construção.

IV- Licença Para Execução De Serviços Em Obra De Pequeno Porte e Reparos: Autorização simplificada destinada a manutenções, consertos e intervenções de baixo impacto que não alterem a área construída, a estrutura, o uso ou os parâmetros urbanísticos do imóvel.

Parágrafo único: Qualquer dos alvarás poderá ser emitido na forma de Alvará Autodeclaratório (ALVARÁ EXPRESSO) modalidade de licenciamento simplificado em que a autorização para início da obra é emitida de forma automática e imediata, com base em declaração formal do interessado e do responsável técnico, que atestam, sob sua exclusiva responsabilidade, a conformidade da edificação e dos

projetos, quando solicitados, com as normas urbanísticas, edilícias, ambientais e de segurança vigentes, dispensada a análise técnica prévia de projetos pelo Município, sem prejuízo da fiscalização posterior e da aplicação das sanções administrativas, civis e penais cabíveis em caso de irregularidades.

Art. 73º. O licenciamento municipal de obras será enquadrado em uma das seguintes modalidades, definidas segundo a localização, o porte, o uso pretendido, os parâmetros urbanísticos e os impactos potenciais ao entorno da edificação:

I – Dispensa de Licenciamento (Isenção de Licença): aplicável às hipóteses expressamente previstas no caput do Art. 76, em que a intervenção, por sua natureza ou baixo impacto, não requer análise prévia de projeto e atestado de conclusão (habite-se);

II – Licenciamento Simplificado: aplicável às obras residenciais unifamiliares e aos casos indicados no §2º do artigo 76 e outras previstas em lei específica é destinado a obras de menor complexidade, dispensa a aprovação prévia de projeto, cabendo ao responsável técnico atestar a conformidade da edificação com as normas urbanísticas e edilícias;

III – Licenciamento Convencional: aplicável a obras que demandem análise técnica detalhada do projeto, com verificação de todos os requisitos previstos nesta Lei;

IV – Licenciamento Especial: voltado a empreendimentos de grande porte ou com características singulares, que exijam avaliação específica do poder público.

§1º Cada modalidade seguirá o formato de processo definido em regulamento:

a) Autodeclaratório, modalidade de licenciamento simplificado em que a autorização para início da obra é emitida de forma automática e imediata, com base em declaração formal do interessado e do responsável técnico, que atestam, sob sua exclusiva responsabilidade, a conformidade da edificação e dos projetos, quando solicitados, com as normas urbanísticas, edilícias, ambientais e de segurança vigentes, dispensada a análise técnica prévia de projetos pelo Município, sem prejuízo da fiscalização posterior e da aplicação das sanções administrativas, civis e penais cabíveis em caso de irregularidades; ou

b) Convencional, quando houver necessidade de análise técnica prévia e integral pelo órgão municipal competente.

§2º O enquadramento em uma das modalidades considerará, além dos critérios de porte e impacto, as normas complementares vigentes e o fluxo de licenciamento estabelecido no Art. 60.

§ 3º. Todo Licenciamento Simplificado será autodeclaratório, realizado por meio de autosserviço eletrônico, mediante declaração de conformidade do interessado e do responsável técnico, sujeitando-se à fiscalização posterior.

§ 4º O Licenciamento Simplificado será formalizado mediante Alvará Autodeclaratório (Alvará Expresso), dispensada a análise prévia de projetos.

Art. 74º. Para atender aos objetivos desta Lei, nenhuma obra, serviço ou instalação, pública ou privada, poderá ser iniciada ou continuada sem a respectiva licença do órgão competente da Prefeitura e mediante o pagamento da taxa respectiva, exceto as hipóteses previstas nesta Lei.

Art. 75º. O licenciamento de obra decorre diretamente da dispensa ou aprovação do projeto prevista nesta Lei, e será concedido mediante requerimento instruído com a indicação da obra e das edificações temporárias de suporte à execução da obra observadas as seguintes regras:

I – No Licenciamento Simplificado, exige-se apenas a indicação do imóvel objeto das intervenções e as intervenções pretendidas, dispensada a apresentação de projetos, salvo os casos em que a lei indique a necessidade de apresentação de documentos essenciais;

II – Licenciamento Convencional: para obras submetidas à aprovação de projeto, o licenciamento será ato contínuo e subsequente à aprovação, dispensada a reapresentação do material técnico, sendo necessária a apresentação do Termo de Aprovação de Projeto, da ART/RRT de execução, indicações sobre necessidade de preparo do terreno e escavações e indicação das edificações temporárias de suporte à execução da obra;

III – Licenciamento Especial: para empreendimentos de maior porte ou com características diferenciadas, seguirá o mesmo rito do licenciamento convencional, salvo quando necessárias medidas extraordinárias como autorização para ocupação de vias, Licenciamento Ambiental ou outra aprovação imposta por lei.

Parágrafo único. Em todas as modalidades, o processo tramitará preferencialmente em meio eletrônico, admitindo-se protocolo físico, cujos documentos serão digitalizados e arquivados pelo órgão competente.

Art. 76º. Independem de licença ou aprovação os serviços de:

I – reparos e substituição de revestimentos em geral, inclusive externos, até dois pavimentos, desde que não haja alteração na fachada;

II – limpeza e pintura de edifícios que não dependam de andaimes ou tapumes;

III – reparos e pavimentação nos logradouros públicos em geral ou no interior dos lotes;

IV – reparos e substituições de telhas partidas, calhas e condutores;

V – reparos e manutenção de instalações que não impliquem aumento de capacidade;

VI – construção de muros e de gradis, nas divisas não confinantes com logradouros públicos, sem função de contenção;

VII – modificações em muros ou gradis existentes, inclusive alteamento, até a altura máxima de 3,00m (três metros), com anuência do vizinho, quando divisório; e

VIII – obras de reforma que não resultem em acréscimo ou decréscimo da área construída do imóvel, sem alteração do uso.

§ 1.º A isenção de licença de que trata este artigo não implica e dispensa ao atendimento das normas estabelecidas nesta Lei, ficando a obra passível de verificação e fiscalização.

§ 2.º O Município expedirá licença para execução de serviços em obra de pequeno porte e reparos, nos casos de:

I – limpeza e ou pintura de edificação que impliquem necessidade de andaime ou tapume;

II – obras emergenciais que interfiram em estrutura;

III – substituição de cobertura em geral; e

IV – impermeabilização em geral.

§ 3.º É obrigatório o licenciamento de qualquer obra ou serviço que implique em interferência aos imóveis protegidos por órgão municipal, estadual ou federal de patrimônio histórico.

Art. 77°. Todo e qualquer objeto de aprovação deverá estar em consonância com o Decreto Federal Nº 5.296 de 2 de dezembro de 2004 ou legislação de atualização posterior, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 78°. O município fornecerá assistência técnica gratuita para o projeto e a construção da Habitação de Interesse Social nos termos da Lei Federal Nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 ou legislação de atualização posterior e da legislação municipal vigente (lei 4786/2017 - Dispõe Sobre A Implantação Do Programa Assistência Técnica Pública E Gratuita - Prohab Nas Áreas De Arquitetura, Engenharia E Urbanismo E A Criação Do Núcleo De Projetos De Habitação De Interesse Social - Phais No Âmbito Da Secretaria De Infraestrutura Do Município De Juazeiro Do Norte/CE, Na Forma Que Indica E Adota Outras Providências).

Parágrafo único. A prefeitura deverá dispor em seu acervo técnico de projetos padrão, o projeto completo para construção de casas populares de até 69,99 m² de área construída, pré aprovados, que poderão ser adotados e utilizados por qualquer pessoa interessada, sob os moldes da legislação municipal aplicável.

Art. 79°. A Prefeitura disponibilizará ao público, em plataforma digital e demais meios oficiais, as informações gerais e atualizadas sobre parcelamento, uso e ocupação do solo, parâmetros urbanísticos e demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. Para análises mais detalhadas ou confirmação de viabilidade, o requerente poderá apresentar pedido de Consulta Prévia, conforme o Art. 61, que integrará o processo de licenciamento quando houver.

Art. 80°. Nos processos referentes às obras de transformação de uso das edificações serão observadas as devidas modificações da arquitetura do imóvel original de modo a atender aos requisitos exigidos pela legislação para o novo uso pretendido.

Art. 81°. A autorização municipal para execução ou regularização de obras será expedida no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da formalização do pedido, podendo ser prorrogado para até 10 (dez) dias quando se tratar de obra de maior complexidade ou impacto, devidamente justificado pelo órgão competente.

§ 1º Para os processos de Licenciamento Especial, dada a complexidade e especificidade dos projetos e documentos apresentados, a autorização municipal para execução ou regularização de obras será expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 2º O interessado será cientificado para eventuais correções, quando constatados erros, omissões ou insuficiências de dados durante a análise dos documentos.

§ 3º Realizadas as alterações determinadas pelo órgão competente, e estando o processo apto à aprovação, o interessado deverá apresentar os documentos corrigidos, iniciando-se novo prazo de análise, nos termos deste artigo.

§ 4º O responsável pela obra ou o proprietário do imóvel deverá disponibilizar à Prefeitura os arquivos digitais do projeto completo ou de suas partes, quando solicitado, observado o disposto nesta Lei.

§ 5º O servidor responsável pela análise deverá fundamentar legalmente o parecer técnico emitido.

§ 6º O disposto no caput e no §§ 1º não se aplica ao Licenciamento Simplificado Autodeclaratório, hipótese em que a autorização para execução da obra será emitida de forma automática e imediata, mediante Alvará Autodeclaratório (Alvará Expresso), com base na declaração de conformidade prestada pelo interessado e pelo responsável técnico, dispensada a análise técnica prévia de projetos, sem prejuízo da fiscalização posterior e da responsabilização administrativa, civil e penal cabível.

Art. 82º. O procedimento de concessão de Alvará ou Licença Para Execução De Serviços em Obra de Pequeno Porte e Reparos será instruído em processo administrativo único, iniciado com o requerimento do interessado e os documentos previstos nos Arts. 62 a 64, observadas as modalidades de licenciamento indicadas no Art. 73.

Seção II - Da Aprovação do Projeto

Art. 83º. Qualquer obra, serviço ou instalação pública ou privada somente poderá ser executada após a emissão do Alvará de Construção ou Licença Para Execução De Serviços em Obra de Pequeno Porte e Reparos, salvo as hipóteses de dispensa previstas nesta Lei.

Parágrafo único. O Alvará será concedido após a Análise de Projetos, quando exigida, observando-se o fluxo e os documentos previstos nos Arts. 60 a 64.

Art. 84º. Qualquer alteração no projeto aprovado que possua Alvará de Construção em vigor somente poderá ser executada mediante pedido de alteração de projeto, apresentado durante o curso do processo ou após a aprovação, enquanto vigente a licença, conforme Arts. 69 e 70

Art. 85º. As modificações que impliquem acréscimo de área, mudança de gabarito, altura, uso ou demais parâmetros urbanísticos dependerão de projeto modificativo, instruído com os documentos afetados, seguindo o procedimento de alteração de projeto previsto nos Arts. 69 e 70.

Art. 86º. Qualquer ajuste ou emenda no projeto licenciado, mesmo de pequeno porte, deverá ser indicado pelo profissional responsável e submetido ao órgão competente, observadas as regras dos Arts. 69 e 70.

Art. 87º. O alvará de licença e a cópia do projeto aprovado pelo órgão competente deverão ser mantidos na obra durante a construção, com facilidade de acesso à fiscalização.

Art. 88º. Para efeito de aprovação do projeto e controle urbanístico, a Área Total Construída (ATC) é resultante da soma das áreas de todos os pavimentos da edificação. Parágrafo único. Ficam dispensados do cálculo de ATC as sacadas e varandas abertas, sótãos e porões, piscinas, terraços descobertos ou cobertos sem vedação em pelo menos 1/3 do perímetro e áreas de pergolados.

Seção III - Da Licença para Construção

Art. 89º. O Alvará de Construção abrange a obra principal e as edificações temporárias de suporte à sua execução, excetuada a instalação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde a obra se desenvolve.

§1º Quando o canteiro de obras for instalado em terreno diverso, o interessado deverá obter licenciamento específico, instruído exclusivamente com:

- I – Comprovação da anuência do proprietário ou possuidor do terreno;
- II – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) pela implantação e operação do canteiro;
- III – croqui simplificado ou planta de implantação indicando as instalações provisórias;
- IV – quando exigido pelo órgão competente, Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST), conforme o porte e a localização.

§2º O licenciamento do canteiro em imóvel distinto é temporário e vinculado ao Alvará de Construção da obra principal, acompanhando a validade do principal enquanto durar, inclusive nos casos de pedido de prorrogação e extinguindo-se automaticamente com o encerramento da execução da obra.

Art. 90º. A execução de toda e qualquer obra sob terreno situado em área protegida por legislação específica, só poderá ser licenciada após a anuência dos órgãos públicos competentes de patrimônio histórico cultural, observadas as disposições da legislação pertinente, quando se trata de imóveis tombados.

Art. 91º. Sempre que houver a previsão de cortes ou aterros com altura superior a 1,5m (um metro e meio), haverá expedição do Alvará de Licença para Construção condicionada à apresentação de projeto de estabilidade de taludes da edificação projetada, apoiado em sondagens do subsolo e em análises de estabilidade, de maneira a indicar as condições de segurança e a eventual necessidade de implantação de obras de estabilização.

Art. 92º. Para construções com mais de três pavimentos, a expedição do Alvará de Licença para Construção estará condicionada à apresentação da investigação geológica-geotécnica (sondagem a percussão SPT e avaliação da colapsibilidade do solo) e elaboração de projeto geotécnico das edificações (fundações em solos especiais).

Seção IV - Da Licença para Reforma e Ampliação

Art. 93º. Considera-se reforma a intervenção destinada à manutenção, recuperação, substituição, adequação ou modernização de elementos construtivos e instalações, com ou sem acréscimo de área.

§1º A reforma independe da conformidade urbanística integral da edificação existente, admitindo-se o Alvará de Reforma desde que não haja agravamento das não conformidades pré-existentes.

§2º É vedada a reforma em área ou situação cujo parcelamento do solo seja proibido pela LPUOS e normas correlatas, ou quando a intervenção contrariar restrições legais específicas (ambientais, patrimônio, segurança etc.).

§3º A reforma sem acréscimo de área observará rito simplificado, conforme regulamento, podendo enquadrar-se no Licenciamento Simplificado (Art. 73, II) quando couber.

Art. 94º. Para os efeitos desta Lei:

I – Edificação regular é a que possui licenças e Certificado de Conclusão (Habite-se) ou documento equivalente, emitidos até a data de publicação desta Lei, ou que venha a obtê-los conforme o rito vigente;

II – Edificação regularizada é a que obtém Alvará de Regularização de Obra ou de Edificação (Art. 72, IV e V; Art. 102);

III – Preexistência não conforme é a situação em que a edificação, construída não atende integralmente a índices ou parâmetros urbanísticos posteriormente alterados.

§1º Todas as edificações são passíveis de regularização na forma desta Lei (Art. 102), observadas as vedações legais específicas.

§2º A reforma poderá ser licenciada independentemente da conformidade integral dos índices da edificação existente, desde que não os agrave e respeite as demais exigências técnicas e de segurança.

§3º As obras que possuam Alvará de Construção regularmente expedido, mas que não tenham sido concluídas dentro do prazo de validade, poderão requerer o Alvará de Regularização de Obra/Edificação, que será considerado novo alvará, sem cobrança de valores retroativos a título de alvarás vencidos, taxas de renovação ou equivalentes, sendo devida apenas a taxa correspondente ao Alvará de Regularização.

Art. 95º. As reformas podem ser classificadas em:

I – reformas sem alteração da área construída, sem modificações nos perímetros dos compartimentos e com ou sem mudança de uso;

II – reformas sem alteração da área construída, com modificações nos perímetros dos compartimentos e com ou sem mudança de uso; e

III – reformas com alteração da área construída e com ou sem mudança de uso.

Art. 96º. As reformas com acréscimo de área dependerão de projeto modificativo (Arts. 62 e 65) e observarão:

I – A parte acrescida deverá atender integralmente aos índices e parâmetros urbanísticos vigentes;

II – a parte preexistente poderá permanecer nas condições não conformes reconhecidas, desde que não agravadas;

III – é vedado reduzir afastamentos existentes, aumentar sobrecargas Urbanísticas (taxa de ocupação/coeficiente) além do já existente, ou elevar impactos sobre a vizinhança sem as compensações e estudos cabíveis (p.ex., RIST/PGRCC quando exigíveis – Art. 62, II);

Art. 97º. A reconstrução ou substituição de sistemas em qualquer edificação, caso se pretenda introduzir alterações em relação à anteriormente existente, será enquadrada como reforma.

Art. 98º. Toda reforma com alteração de área construída e/ou modificação de uso só poderá ser iniciada após a expedição do respectivo Alvará de Licença para Reforma, observadas as prescrições desta Lei. Parágrafo único. Inclui-se as obras com ou sem acréscimo de área construída, de revitalizações e intervenções diversas em imóveis protegidos por lei específica, estes, portanto, devendo obedecer ainda às normas dos órgãos competentes de proteção nos âmbitos federal, estadual e municipal.

Art. 99º. Para a obtenção do Alvará de Reforma, a edificação poderá ser licenciada independentemente da conformidade com os índices urbanísticos previstos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, desde que a intervenção não agrave eventuais não conformidades existentes.

§1º O projeto e a execução da reforma devem atender aos padrões mínimos de configuração da quadra, acessibilidade, segurança, salubridade, conforto ambiental e eficiência energética, em conformidade com normas técnicas e legislações federal, estadual e municipal.

§2º Devem ser observadas as orientações relativas a vãos de passagem, circulações, iluminação e ventilação natural, conforme o disposto nesta Lei e em regulamentação específica.

§3º Também se enquadram nesta previsão os lotes comprovadamente parcelados ou desmembrados antes da vigência das leis de Plano Diretor, desde que a reforma não implique aumento de desconformidade urbanística ou ampliação para áreas onde o parcelamento do solo seja proibido.

Art. 100º. Nos projetos de reforma, deverão ser utilizadas convenções em cores de alto contraste ou hachuras distintas, identificadas em legenda junto ao projeto arquitetônico, sendo as principais:

- I – cor/hachura 1: para conservação de partes existentes;
- II – cor/hachura 2: para demolição de partes existentes; e
- III – cor/hachura 3: para construção ou reconstrução de novas partes.

Seção V - Da Licença para Demolição

Art. 101º. Qualquer demolição a ser realizada depende de licença do órgão competente da Prefeitura.

§ 1.º Obriga-se a execução sob orientação de um profissional legalmente habilitado, sendo este o responsável técnico, quando as demolições forem potencialmente comprometedoras das estruturas das edificações vizinhas e/ou quando ultrapassar os 6,00m (seis metros) de altura.

§ 2.º Em qualquer demolição, o profissional responsável ou proprietário, conforme o caso, colocará em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários e do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas, obedecendo o que dispõe a presente Lei.

§ 3.º No caso de nova construção, a licença para demolição poderá ser expedida conjuntamente com a licença para construir.

§ 4.º Faculta-se à Municipalidade o estabelecimento de horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser executada.

§ 5.º Em casos especiais, caberá à Municipalidade a exigência de obras de proteção e segurança da demolição.

Seção VI - Da Licença para Regularização

Art. 102º. A regularização de obras ou edificações executadas sem a devida licença ou em desconformidade com a legislação vigente será processada em

procedimento administrativo próprio, observado o fluxo e as disposições desta Lei, e compreenderá as seguintes etapas:

I – Requerimento de Regularização, protocolado pelo proprietário ou possuidor, contendo a descrição da obra, documentos de propriedade ou posse, croqui ou planta da edificação existente e, quando necessário, demais documentos exigidos nos Arts. 62 a 64;

II – Análise Técnica, para verificação da compatibilidade da edificação com as normas de uso e ocupação do solo e demais exigências aplicáveis a obra, aplicando-se, quando cabível, o rito de Análise de Projetos (Art. 60, II);

III – Emissão do Alvará de Regularização de Obra ou de Edificação, após o atendimento das exigências técnicas e pagamento das taxas e multas cabíveis.

§1º A regularização não isenta o proprietário ou responsável de eventuais multas já aplicadas, as quais serão mantidas, constituindo, entretanto, atenuante nos termos do inciso II do Art. 268 para fins de cálculo final da penalidade.

§2º Quando ausente a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) da execução, o proprietário deverá apresentar Termo de Responsabilidade, declarando ser o responsável pela obra, o que acarretará multa específica, graduada conforme a gravidade e as características da edificação, observados os critérios dos Arts. 267 e 268.

§3º A regularização não dispensa a comprovação de atendimento às normas de segurança estrutural, prevenção de incêndio, salubridade e acessibilidade, devendo o interessado apresentar laudos ou comprovações técnicas quando solicitados pelo órgão municipal competente.

§4º Concluído o processo e emitido o Alvará de Regularização, o proprietário poderá requerer o Certificado de Conclusão (Habite-se), desde que atendidos os requisitos desta Lei.

Seção VII - Das Obras em Terrenos Acidentados

Art. 103º. São consideradas obras em terrenos acidentados aquelas que apresentem pelo menos uma das seguintes características:

I – projetadas sobre terreno que apresente um par de pontos com trechos de inclinação superior aos 20% (vinte por cento);

II – projetadas em terrenos limítrofes, acima ou abaixo de escarpas, barrancos ou taludes em situação instável;

III – exijam cortes do terreno com altura superior aos 3,00m (três metros);
ou

IV – coloquem em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções eventualmente existentes.

Art. 104º. A concessão do Alvará de Licença para obras em terrenos acidentados, além das exigências estabelecidas na presente Lei, poderá ser condicionada aos seguintes procedimentos:

I – vistoria administrativa e avaliação técnica do local pelo órgão municipal competente;

II – apresentação de projeto estrutural de correção, drenagem e contenção de encostas, indicando o tipo de proteção do terreno exposto;

III – apresentação de estudo de proteção da área do entorno;

IV – método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso; e V – apresentação de empresa especializada para licenciamento especial prévio da obra quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos.

Seção VIII - Da Invalidade do Alvará

Art. 105º. O **prazo de validade do Alvará de Construção será de 04 (quatro) anos**, contados da data de sua expedição, admitida prorrogação por igual período, mediante requerimento justificado do interessado apresentado antes do término da validade.

§1º Decorrido o prazo inicial e a respectiva prorrogação, serão admitidas a revalidações do licenciamento, por meio da concessão de novo Alvará de Construção, observadas as normas vigentes.

§2º Na hipótese do §1º, a taxa devida será calculada proporcionalmente à área ainda não executada, considerando-se o que já houver sido efetivamente edificado e atestado pelo órgão competente.

§3º A prorrogação e a revalidação ficam condicionadas à inexistência de infrações graves que impeçam a continuidade da obra, cabendo ao requerente comprovar a manutenção das condições de segurança e regularidade urbanística.

Art 106º. O ato de revogação do Alvará de licença será devidamente instruído em processo administrativo.

Seção IX - Da Conclusão da Obra e Expedição do Habite-se

Art. 107º. A fiscalização de obra, licenciada ou não, desde a sua execução até a expedição do “Habite-se” regular, será exercida pelo órgão municipal de urbanismo competente.

Art. 108º Compete à Prefeitura, no exercício do poder de política administrativa, quando da fiscalização da obra:

I – verificar a obediência do alinhamento determinado para o tipo de edificação;

II – realizar, sempre que julgar necessário, vistorias e inspeções para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

III – proceder a aplicação de sanções de ordem administrativa definidas em lei;

IV – realizar vistoria de conclusão de obra, requerida pelo licenciado para concessão do “Habite-se”;

V – realizar vistoria e propor a demolição parcial ou total para as edificações que estejam em precárias condições de estabilidade;

VI – exigir a restauração ou construção de passeios das edificações em vias pavimentadas, bem como a construção ou restauração de fechamentos - muros ou cercas em terrenos baldios; e

VII – exercer outras atividades correlatas.

Art. 109º. O Habite-se é o documento fornecido pelo Poder Público Municipal que certifica a conclusão da obra de acordo com o projeto aprovado, autorizando o uso da edificação.

§1º O Habite-se será concedido após vistoria do órgão competente, que verificará o atendimento às condições urbanísticas:

I – Conformidade da obra com o projeto aprovado e o Alvará de Construção;

II – adequação às redes públicas de infraestrutura urbana (água, esgoto, energia e drenagem).

§2º Não serão objeto de análise para fins de Habite-se aspectos meramente estéticos ou de acabamento, como pintura, revestimentos, interruptores, instalação de luminárias ou pisos, salvo quando comprometerem a segurança, a salubridade ou a acessibilidade da edificação.

§3º O Habite-se poderá ser concedido parcialmente, por blocos, pavimentos ou unidades autônomas, desde que atendidas as condições de segurança e funcionamento do conjunto edificado.

Art. 110º. Considera-se edificação habitável aquela que, mesmo não concluída em sua totalidade, apresenta conformidade urbanística assegurada.

§1º Quando a obra atender às condições de habitabilidade, mas possuir pendências estéticas ou de acabamento, o Habite-se deverá ser concedido sem condicionantes, registrando-se apenas as observações pertinentes no processo.

§2º O Habite-se parcial poderá ser emitido para etapas autônomas ou independentes da edificação, desde que devidamente delimitadas no projeto aprovado e vistoriadas pelo órgão técnico competente.

§3º Para os edifícios executados em condomínio, as instalações prediais deverão estar concluídas, além de todas as áreas de uso comum.

Art. 111º. O “Habite-se” deverá ser requerido pelo responsável técnico da obra ou por seu proprietário, mediante anuência do primeiro, devendo ser acompanhado de:

I – Certificados de vistoria das concessionárias de serviços públicos quanto à regularidade das instalações;

II – carta de funcionamento dos elevadores;

III – certificado de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando for exigido sistema de prevenção contra incêndio;

IV – laudo do responsável técnico, ou de quem ele indicar, sobre o controle tecnológico do concreto e ferragem, da sondagem, das fundações empregadas e do estaqueamento, quando se tratar de edificação com mais de três pavimentos ou qualquer edificação destinada ao uso público, atestando qualidade dos materiais utilizados; e

§ 1.º O “Habite-se” será expedido após a constatação, pelo órgão competente da Prefeitura, de que o sistema de esgoto está ligado corretamente à rede pública coletora ou, na ausência desta, ao sistema de deposição adotado de acordo com as normas da ABNT.

§ 2.º É vedado ao Poder Público condicionar a expedição do Habite-se ao pagamento prévio de tributos, taxas, contribuições ou multas administrativas, ressalvadas as hipóteses vinculadas à própria regularização técnica da obra.

Art. 112º. Toda construção deve ter o destino e a ocupação indicada na licença para edificar e no “Habite-se”.

§1º. A alteração da destinação ou uso de uma edificação existente não requer anuência do poder público, salvo quando a alteração de uso demandar reforma, ampliação ou adequações físicas, situação em que deverá ser requerido o Alvará de Reforma correspondente, conforme previsto nesta Lei.

§2º A responsabilidade pela adequação da edificação ao novo uso recairá sobre o proprietário ou empreendedor, conforme o caso específico, e será verificada pelo Município no momento da vistoria para a emissão das licenças de funcionamento ou autorizações específicas.

Art. 113°. Por ocasião da vistoria, constatando-se que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado ou legislação vigente, o responsável técnico ou proprietário será intimado a regularizar a situação no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 114°. Não será reconhecida a conclusão da obra enquanto:

I – não for integralmente observado o projeto aprovado;

II – não estiver adequadamente pavimentado todo o passeio adjacente ao terreno edificado, quando já houver meios-fios assentados;

III – não houver sido feita a ligação de esgotos com a rede do logradouro, ou na falta desta, a adequada fossa séptica e sumidouro; e/ou

IV – não estiver assegurado o perfeito escoamento das águas pluviais no terreno edificado.

Art. 115°. Sempre que verificada a existência de obra não licenciada ou licenciada e cuja execução se apresente em desacordo com projeto aprovado, poderá a Prefeitura determinar a sua demolição às custas do infrator.

Parágrafo único. Nenhuma demolição de obra licenciada se processará antes de satisfeitas as seguintes providências:

I – Vistoria administrativa que constate estar a execução da obra a infringir as disposições técnicas desta Lei; e

II – Intimação ao proprietário da obra, para, no prazo determinado, promover o devido licenciamento de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 116°. Sempre que uma edificação ameaçar ruir ou por outro qualquer modo, oferecer perigo à segurança coletiva, será seu proprietário intimado a demolir a no prazo assinalado pelo órgão municipal competente.

Art. 117°. Não atendida a intimação, será procedida a demolição pela própria Prefeitura, às expensas do proprietário, sem prejuízo da aplicação de outras sanções a que estiver sujeito.

CAPÍTULO VI - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 118º. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, às normas técnicas oficiais e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.

Art. 119º. Durante toda a execução de obras devem ser atendidas as diretrizes, critérios e procedimentos da Resolução CONAMA nº 307 para a gestão de resíduos sólidos da construção civil.

Parágrafo único. O gerador de resíduos, empreendedor ou empresa, será o responsável pela implantação do gerenciamento de resíduos da construção civil na obra, devendo estabelecer procedimentos necessários para o manejo e destinação ambientalmente adequada dos resíduos.

Seção II - Do Canteiro de Obras

Art. 120º. O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras e serviços complementares, inclusive a implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como escritório, almoxarifado, instalações sanitárias e outros em acordo com as normas federais e estaduais e demais legislações pertinentes.

Art. 121º. Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção da calçada desobstruída e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem sobre logradouro ou em outras hipóteses devidamente autorizadas pelo Poder Público Municipal.

Art. 122º. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 123°. Fica definida a altura de 2,00m (dois metros), para o fechamento do alinhamento do canteiro de obras, em alvenaria, tapume ou material similar, em todas as construções.

Art. 124°. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada, nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20m (um metro e vinte centímetros), será obrigatório, mediante emissão de Alvará de Autorização, o avanço do tapume sobre a calçada até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

§ 1.º Em casos de comprovada necessidade técnica, a critério do Poder Público Municipal, será permitido o avanço do tapume até metade da calçada.

§ 2.º Quando a largura livre da calçada resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional e a critério do Poder Público Municipal, desviar-se o trânsito de pedestres para parte protegida do leito carroçável.

§ 3.º Enquanto os serviços da obra se desenvolverem à altura superior a 4,00m (quatro metros) da calçada, o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação da calçada apenas para apoio de cobertura para proteção de pedestres, com pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 4.º Concluídos os serviços de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

Art. 125°. Durante a execução das obras, o licenciado e o responsável técnico deverão preservar a segurança e a tranquilidade dos operários, das propriedades vizinhas, do público, através, especialmente, das seguintes providências:

I – manter os trechos de logradouros adjacentes à obra permanentemente desobstruídos e limpos;

II – instalar tapumes e andaimes segundo as normas técnicas de segurança exigidas; e

III – evitar o ruído excessivo ou desnecessário, principalmente na vizinhança de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes, bem como nos setores residenciais circunvizinhos.

Parágrafo único. Nos casos especificados no inciso III deste artigo, ficam vedados quaisquer trabalhos de execução de obras durante o período das 19:00h (dezenove horas) às 7:00h (sete horas) do dia imediato salvo seja da natureza da atividade o horário diferenciado, o que deverá ser informado aos órgãos competentes, e em todos os casos deve-se, através de soluções e equipamentos, minimizar a perturbação do sossego alheio.

Seção III - Das Plataformas de Segurança

Art. 126º. Em todo o perímetro de construção de edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos ou altura a esses equivalentes, é obrigatória a instalação de uma plataforma principal de proteção, em balanço, na altura da primeira laje, que esteja, no mínimo, um pé-direito acima do nível do terreno.

Parágrafo único. A plataforma de proteção deverá ser projetada por profissional legalmente habilitado.

Art. 127º. A plataforma de proteção deve ter, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de balanço e um complemento de 0,80m (oitenta centímetros) de extensão, com inclinação de 45º (quarenta e cinco graus), aproximadamente, a partir de suas bordas.

Art. 128º. A plataforma deve ser instalada logo após a concretagem da laje imediatamente superior e retirada somente após o término do revestimento externo acima dessa plataforma.

Parágrafo único. A plataforma deve ser instalada logo após a concretagem da laje a que se refere e retirada, somente, quando o revestimento externo do prédio acima dessa plataforma estiver concluído.

Art. 129º. Acima e a partir da plataforma principal de proteção, devem ser instaladas, também, plataformas secundárias de proteção, em balanço, a cada 3 (três) lajes.

§ 1.º Essas plataformas devem ter, no mínimo, 1,40m (um metro e quarenta centímetros) de balanço e um complemento de 0,80m (oitenta centímetros) de extensão, com inclinação de 45º (quarenta e cinco graus), a partir de sua extremidade.

§ 2.º Cada plataforma deve ser instalada logo após a concretagem da laje a que se refere e retirada, somente, quando a vedação da periferia, até a plataforma imediatamente superior, estiver concluída.

Art. 130º. O perímetro da construção de edifícios deve ser fechado com tela a partir da plataforma principal de proteção, servindo de barreira protetora contra projeção de materiais e ferramentas.

Art. 131º. É obrigatória a instalação de proteção coletiva onde houver risco de queda de trabalhadores ou de projeção de materiais e objetos no entorno da obra, projetada por profissional legalmente habilitado.

Art. 132º. Qualquer outro sistema de proteção contra queda de pessoas, materiais e ferramentas pode ser implantado desde que projetado e dimensionado por profissional legalmente habilitado e que atenda às normas federais e estaduais que tratam sobre a segurança nos canteiros de obra.

Seção IV - Do Preparo do Terreno e Escavações

Art. 133º. As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um profissional legalmente habilitado.

Parágrafo único. Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Obras e Edificações Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

Art. 134º. Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/danos a logradouro público ou terreno vizinho.

Art. 135º. Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o responsável técnico e o proprietário ou possuidor, deverão solicitar autorização prévia ao órgão competente.

Art. 136º. O solo superficial e a cobertura vegetal dos lotes só podem ser retirados no início da construção das edificações.

Art. 137º. As obras de melhoramento do solo, para redução do potencial de colapso, devem ser iniciadas antes da construção das fundações das edificações.

Art. 138º. Sempre que houver a previsão de cortes ou aterros com altura superior a 1,50m (um metro e meio), deverá ser executado projeto de estabilidade de taludes da edificação projetada, apoiado em sondagens do subsolo e em análises de estabilidade, de maneira a prover as condições de segurança e a eventual implantação de obras de estabilização caso necessário.

CAPÍTULO VII - DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO

Art. 139º. O serviço, obra ou instalação, de iniciativa pública ou privada, que implique intervenção em passeios, alteração de calçamento, meio-fio, sarjeta ou escavação do leito de via ou logradouro público, dependerá de licença prévia do órgão municipal competente.

§1º Ficam dispensadas de licenciamento, nos termos do inciso III do Art. 76, as obras e serviços de troca ou recomposição, manutenção ou reparo rotineiro do pavimento das calçadas, desde que não afetem redes públicas, ou sistemas de drenagem, devendo, contudo, observar as normas técnicas e de segurança aplicáveis.

§2º As intervenções realizadas por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos deverão observar procedimentos próprios de comunicação prévia e recomposição imediata do passeio ou via, conforme regulamento municipal.

Art. 140º. Após o devido licenciamento, as obras para manutenção, expansão e prolongamento das redes de abastecimento ou novas ligações, para construção, modificação ou manutenção de passeios ou muros situados no alinhamento, bem como para instalação de equipamentos e mobiliário urbano ou plantio de espécies vegetais de médio e grande porte nos logradouros públicos, de iniciativa pública ou privada, deverão atender às disposições deste Código e da legislação municipal aplicável, além de adotar as seguintes medidas:

I – demarcação e proteção do perímetro da intervenção com elementos de fechamento confeccionados em material seguro ao trânsito de pessoas e veículos e instalação de percurso alternativo para pedestres, conforme determinações deste Código e da NBR 9050, quando cabível;

II – instalação de sinalização de alerta, inclusive noturna, quanto às obras e orientação do percurso seguro para a sua transposição;

III – manutenção permanente do logradouro durante a intervenção e material de obra devidamente estocado e organizado;

IV – utilização de caçambas ou recipientes para guarda do entulho resultante da intervenção até a sua retirada, posicionados de forma a assegurar uma rota acessível ao trânsito de pedestres;

V – recomposição do logradouro ao estado original ou em condição melhorada após o término da intervenção; e

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

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

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

Art. 141º. Os prestadores de serviços das redes de abastecimento ficam obrigados a adequar-se aos padrões estabelecidos pela Prefeitura quando da implantação de projetos para qualificação do meio urbano, com o objetivo de promover intervenções urbanísticas em bairros ou áreas da cidade, para implantação de programas e projetos urbanos de revitalização, operação, renovação e similares, para promoção da acessibilidade e mobilidade urbanas, para a qualificação ambiental do espaço e da paisagem urbanos, entre outros, promovidos em prol do bem público.

Art. 142º. Todo equipamento e mobiliário urbano a serem dispostos nos logradouros públicos deverão atender aos pressupostos do desenho universal e às orientações da NBR 9050, além de cumprir os requerimentos determinados pelo órgão competente quando do processo de licenciamento.

CAPÍTULO VIII - DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 143º. As edificações atenderão às premissas e exigências deste Código, além das seguintes disposições legais ou normativas específicas, sempre que couber:

I – disposições do Plano Diretor e da legislação de uso, Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano;

II – legislação referente ao patrimônio ambiental e cultural dos três níveis de Governo;

III – normas de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros e da Defesa Civil;

IV – normas de segurança e saúde do trabalhador;

V – normas e restrições emanadas das autoridades sanitárias competentes;

VI – disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;

VII – disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;

VIII – disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de meio ambiente;

IX – disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais do patrimônio histórico e cultural;

X – disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

XI – disposições normativas estabelecidas pelo planejamento de tráfego e trânsito municipal, estadual e federal;

XII – disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos no Município;

XIII – as Normas Técnicas Brasileiras (NBR) da ABNT aplicáveis à edificação;
e

XIV – as diretrizes e os regulamentos sobre conforto ambiental e eficiência energética.

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

Art. 144°. A edificação destinada a abrigar atividade econômica por período determinado e considerada de caráter temporário sujeita-se a cumprir os parâmetros relativos à segurança, solidez e salubridade que auferem a condição adequada de habitabilidade, além de outras condições referentes ao conforto ambiental e à acessibilidade da edificação, a critério do órgão municipal competente.

Seção II - Dos Componentes Básicos

Art. 145°. Os componentes básicos da edificação compreendendo fundações, estruturas, paredes e cobertura, deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte do edifício, de acordo com as normas técnicas da ABNT, especificados e dimensionados por profissional habilitado.

§ 1.º As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

§ 2.º Estruturas em contato direto com o solo ou qualquer sistema construtivo em que a presença de umidade prejudique sua usabilidade deverão ser adequadamente impermeabilizadas, tais como fundações, pisos e paredes em pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros).

§ 3.º Ambientes internos ou externos que necessitem de escoamento de água deve ser previsto um caimento mínimo de 0,5% em direção do dispositivo sanitário.

§ 4.º Os andares acima do solo, que não forem vedados por paredes perimetrais, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda, com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) resistente a impactos e pressão.

§ 5.º As paredes edificadas no limite do terreno vizinho deverão ser devidamente acabadas, tratadas e pintadas em ambos os lados.

Seção III - Das Fachadas e Elementos Projetados em Balanço

Art. 146°. É livre a composição das fachadas, observados os índices urbanísticos estabelecidos em lei e asseguradas condições térmicas, de luminosidade e acústicas exigidas neste Código.

Art. 147°. A projeção em balanço da edificação ou suas partes sobre o alinhamento e os afastamentos atenderão às disposições da legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano e as previsões deste Código.

§ 1.º Nos casos previstos na legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano, as edificações construídas sobre o alinhamento frontal do lote serão dotadas de medidas para segurança ao trânsito de pedestres que evitem o gotejamento de águas residuais de aparelhos ou floreiras e promovam o escoamento de águas pluviais nas condições estabelecidas neste Código.

§ 2.º As novas obras poderão seguir o alinhamento do lote vizinho, no caso de edificação já existente, desde que não prejudique a acessibilidade, mantendo o tamanho mínimo de largura de passeio estipulado nesta lei.

Art. 148°. Sobre os passeios é admitida projeção de marquises, beirais e toldos; aparelhos de ar-condicionado, grades de segurança, floreiras e elementos decorativos, bem como brise-soleil e demais elementos para proteção das fachadas, desde que sejam adotadas medidas de segurança ao trânsito de pedestres que evitem o gotejamento de águas residuais de aparelhos ou floreiras e promovam o escoamento de águas pluviais nas condições previstas neste Código.

Parágrafo único. A critério do órgão municipal competente, poderá ser exigida a construção de marquise na edificação localizada sobre o alinhamento nas condições previstas neste Código.

Art. 149°. Sobre os afastamentos é permitida a projeção em balanço de sacadas e varandas abertas, conforme condições estabelecidas na legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano, não sendo computada para fins do cálculo da Área Total Edificada (ATE).

Art. 150°. Elementos em balanço projetados sobre o passeio ou os afastamentos obedecerão às seguintes condições:

I – marquises, toldos, sacadas e varandas abertas devem guardar altura mínima de 3,00 (três metros) do piso sobre o qual se projetam;

II – para os demais elementos em balanço admite-se altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do piso sobre o qual se projetam;

III – os elementos em balanço projetados sobre o passeio devem guardar distância de 50cm (cinquenta centímetros) do limite do meio-fio e adaptar-se às condições do logradouro quanto aos equipamentos de sinalização e iluminação, arborização, redes de infraestrutura e demais componentes de utilidade pública; e

IV – qualquer aparelho para condicionamento artificial do ar fixado ou apoiado nas fachadas deverá ser inserido em caixa de proteção ou acomodado a partir de solução específica de projeto, bem como provido de escoamento das águas residuais de forma embutida na parede ou duto até a sua destinação final.

Art. 151°. Marquises e beirais deverão ser construídos de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Seção IV - Dos Jiraus e Mezaninos

Art. 152°. Será permitida a construção de jiraus e mezaninos, quando os mesmos não interferirem na iluminação, na ventilação e na segurança das

dependências da construção onde forem instalados e dos espaços criados pelos mesmos.

Art. 153º. Os jiraus, mezaninos e sobrelojas poderão ser implantados em qualquer tipo de edificação, desde que observadas as seguintes condições:

I – mantenham vão livre mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros) tanto no espaço inferior quanto no espaço superior ao mezanino, assegurando condições adequadas de uso, circulação e habitabilidade;

II – não sejam caracterizados como pavimento adicional;

III – não integrem o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, desde que atendidas as disposições deste artigo.

§1º Em edificações com pé-direito mínimo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), será admitida a implantação de mezaninos ou sobrelojas parciais, desde que:

I – não cubram mais de 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento principal;

II – preservem altura livre mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) no espaço sob sua projeção e no espaço superior;

III – comuniquem-se com o pavimento principal exclusivamente por escada interna.

§2º O mezanino, jirau ou sobreloja que atenda integralmente às condições deste artigo não será computado como área construída para fins de coeficiente de aproveitamento, sem prejuízo da observância das demais normas urbanísticas aplicáveis.

Art. 154º. Os jiraus, quando necessário, deverão ser dotados de aberturas de vãos para a iluminação e a ventilação do espaço criado pelos mesmos.

Art. 155º. Os jiraus e os entrepisos que servirem de passadiços e forem construídos em edificações destinadas a local de reunião, clube recreativo ou congênere, com acesso ao público, deverá ser resistente ao fogo.

Art. 156º. Os mezaninos poderão ser fechados com vidro.

Seção V - Das Obras Complementares

Art. 157º. Consideram-se obras complementares aquelas executadas como decorrência ou parte das edificações e compreendem, entre outras similares, as seguintes:

- I – abrigos e cabines;
- II – edículas;
- III – balcões ou terraços abertos;
- IV – chaminés e torres;
- V – cobertura para tanques e pequenos telheiros;
- VI – passagens cobertas;
- VII – piscinas e caixas d'água;
- VII – portarias e bilheterias;
- VIII – escadas e rampas; e
- IX - elevadores

Art. 158°. As obras complementares poderão ocupar as faixas do terreno decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios, desde que observadas as condições e limitações estabelecidas nesta Lei.

Art. 159°. As edificações situadas em logradouros onde for permitida construção no alinhamento, podendo ter saliência em balanço, desde que não ultrapassem a 0,50m (cinquenta centímetros) em sua projeção horizontal em relação ao alinhamento do logradouro, estejam situadas a, no mínimo, altura de 3,00m (três metros) acima de qualquer ponto do passeio, formem molduras ou motivos de composição arquitetônica da fachada e não constituam área de piso.

Art. 160°. Nos logradouros onde for permitida edificação no alinhamento, esta poderá dispor de marquises, desde que a sua projeção sobre o passeio seja no máximo 70% (setenta por cento) de sua largura, esteja situada a, no mínimo, 3,00m (três metros) acima de qualquer ponto do passeio, seja dotada de calhas e condutores de águas pluviais embutidos até alcançar a sarjeta, ficando vedada a colocação de colunas de apoio fora da edificação e, ainda, grades, peitoris ou guarda-corpos.

Parágrafo único. As marquises podem ser construídas sobre o recuo de frente, e poderão ocupar integralmente o espaço compreendido entre a face da edificação e o alinhamento do passeio público, devendo ser engastadas na edificação e não tiverem colunas de apoio na parte que avança sobre o recuo obrigatório, não podendo se repetir nos outros pavimentos, de forma a ficarem sobrepostas.

Art. 161°. As obras complementares, piscinas, saliências, marquises, abrigos e cabines, pérgulas, passagens cobertas, coberturas para tanques, caixas d'água enterradas e pequenos telheiros, não serão consideradas para efeito de cálculo da

taxa de ocupação nem índice de aproveitamento, preservando-se a taxa de permeabilidade requerida.

Art. 162º. As edículas, caixas d'água elevadas e torres serão consideradas para efeito da taxa de ocupação, e desconsideradas para efeito do índice de aproveitamento do lote.

§ 1.º Os espelhos d'água com profundidade superior a 0,35m (trinta e cinco centímetros), equiparam-se a piscinas para efeitos desta Lei.

§ 2.º As piscinas e caixas d'água, independentemente do recuo mínimo obrigatório, deverão observar um afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) de todas as divisas do terreno.

§ 3.º A água das piscinas sofrerá controle químico e bacteriológico e deverá atender às exigências de saúde e higiene pública de acordo com a legislação pertinente.

Art. 163º. As obras complementares relacionadas no artigo 164, poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios, desde que observadas as limitações estabelecidas por esta Lei.

§ 1.º O total da área ocupada por obras complementares não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do lote. Caso a taxa de ocupação não atinja o máximo permitido para o terreno, a diferença entre a taxa de ocupação calculada e a máxima permitida poderá ser adicionada aos 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2.º O percentual de que trata o parágrafo anterior deverá sempre respeitar a taxa de permeabilidade estabelecida para o terreno.

§ 3.º As piscinas e caixas d'água enterradas não serão computadas no percentual definido no parágrafo primeiro, podendo ser computados como área impermeável para o cálculo da taxa de permeabilidade.

Art. 164º. Os abrigos para veículos deverão possuir pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e ser abertos em, no mínimo, dois lados, garantindo adequada ventilação e visibilidade.

§1º Os abrigos deverão respeitar o recuo frontal mínimo obrigatório estabelecido para o lote.

§2º A área de até 12,50m² (doze metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) destinada ao abrigo de veículos não será computada na taxa de ocupação máxima do lote.

§3º A área que exceder o limite previsto no parágrafo anterior será integralmente computada na taxa de ocupação máxima permitida para o imóvel.

Art. 165°. Os abrigos de medidores e cabines de força (casa de força) e outros para fins similares, poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios.

Art. 166°. Outros tipos de abrigos e cabines obedecerão aos recuos de frente mínimos obrigatórios.

Art. 167°. As pérgulas não serão computadas nos indicadores, taxa de ocupação e índice de aproveitamento, podendo ser construídas nos recuos mínimos obrigatórios, desde que a parte vazada, uniformemente distribuída, corresponda a no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua projeção horizontal.

Art. 168°. As portarias, guaritas e bilheterias poderão ser localizadas nos recuos mínimos obrigatórios, desde que atendam às condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1.º As portarias deverão ter pé-direito mínimo de 2,20 (dois metros e vinte centímetros), área máxima de 9,00m² (nove metros quadrados) e nenhuma das suas dimensões poderá ser superior a 3,00m² (três metros quadrados).

§ 2.º As bilheterias deverão atender aos seguintes requisitos:

I – pé-direito mínimo de 2,20 (dois metros e vinte centímetros);

II – o acesso em frente a cada bilheteria terá largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) e será dotado de corrimão de, pelo menos, 2,00m (dois metros) de extensão, para separação das filas; e

III – os acessos e respectivos corrimões não poderão estar sobre os passeios do logradouro.

Art. 169°. As chaminés de uso não industrial deverão elevar-se, pelo menos, 0,80m (oitenta centímetros) acima do ponto mais alto da cobertura onde estiver instalada.

Art. 170°. Em chaminés de uso industrial deverão elevar-se, pelo menos, 2,00m (dois metros) acima do ponto mais alto da cobertura onde estiver instalada.

Parágrafo único. As chaminés não deverão expelir fagulhas, fuligens ou outras partículas em suspensão nos gases, devendo dispor de câmaras para lavagem dos gases de combustão e de detentores de fagulhas, de acordo com as normas técnicas oficiais.

Art. 171°. As torres estão sujeitas aos indicadores de ocupação urbana definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, devendo observadas as normativas do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo.

Art. 172°. As passagens cobertas, ligando blocos, deverão obedecer aos recuos mínimos obrigatórios para as divisas dos lotes. Parágrafo único. Para que essas passagens não sejam computadas na taxa de ocupação não deverão ter vedações laterais.

Art. 173°. Equiparam-se às passagens cobertas, os acessos cobertos ligando o passeio à entrada do prédio, os quais poderão ocupar o recuo de frente, desde que não ocupem mais de 1/3 (um terço) da largura da fachada onde está previsto o acesso.

Art. 174°. A cobertura para tanques e os pequenos telheiros poderão ocupar a área dos recuos laterais e de fundos e não serão computados na taxa de ocupação, desde que tenham uma área máxima de 4,00m² (quatro metros quadrados) e, pelo menos, duas faces sem qualquer espécie de vedação.

Art. 175°. Será permitida a colocação de toldos engastados na edificação, não podendo haver colunas na parte que avança sobre o recuo ou passeio. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, equiparam-se os toldos às marquises, sendo aplicáveis aos toldos todas as exigências ora definidas.

Seção VI - Dos Compartimentos

Art. 176°. Os compartimentos e ambientes nas edificações deverão ser posicionados e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, piso e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

Art. 177°. O dimensionamento dos compartimentos das edificações, bem como as condições de ventilação, iluminação e conforto ambiental, deverão assegurar a habitabilidade, salubridade e funcionalidade, compatíveis com o uso proposto e adequados à realidade construtiva do Município, observadas as exigências gerais desta Lei.

Parágrafo único. Para as edificações multifamiliares, prevalecerão os parâmetros mínimos previstos no art. 24 desta Lei.

Art. 178°. Os compartimentos que necessitarem de cuidados higiênicos e sanitários especiais deverão ser dotados de revestimentos adequados à

impermeabilidade e resistência à frequente limpeza, de acordo com a legislação específica vigente.

Art. 179°. Em compartimentos considerados como áreas molhadas e/ou molháveis, deve ser executado serviço de impermeabilização no piso e em pelo menos 0,50m (cinquenta centímetros) da base da parede.

Art. 180°. Os compartimentos destinados a abrigar serviços de lavagem, lubrificação e pintura, serão executados de modo a não permitir a dispersão do material em suspensão utilizado no serviço.

Seção VII - Da Iluminação, Ventilação e Acústica

Art. 181°. As edificações deverão possuir aberturas para iluminação e ventilação naturais dos compartimentos, considerando sua utilização e permanência, bem como as premissas de conforto térmico e acústico, observadas normas específicas, além de exigências e ressalvas do presente Código.

Art. 182°. Em observância ao Artigo 1301 do Código Civil Brasileiro, é vedado abrir janelas ou vãos em paredes a menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote, salvo no caso da fachada voltada à testada do lote.

§ 1.º Em ocasião da janela ou vão em parede estiver voltado para a face perpendicular à divisa do lote, deverá resguardar distância mínima de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da confrontante.

§ 2.º O disposto neste artigo excetua as aberturas para iluminação ou ventilação natural não maiores que 10x20cm (dez por vinte centímetros) ou área equivalente e construídas a mais de 2m (dois metros) de altura de cada piso.

Art. 183°. Todo compartimento deverá atender às condições de ventilação e iluminação natural ou artificial, de acordo com sua função e uso específicos, garantindo conforto, salubridade e segurança.

Art. 184°. Todo compartimento deverá atender às condições de ventilação e iluminação natural ou artificial, de acordo com sua função e uso específicos, garantindo conforto, salubridade e segurança.

Art. 185°. Não será permitida a vedação de terraços de serviços ou passagens comuns a mais de uma unidade habitacional, quando pelos mesmos se processar iluminação ou ventilação de outros compartimentos.

Art. 186°. Circulações horizontais com extensão superior a 20m (vinte metros) deverão dispor de abertura para o exterior.

Art. 187°. Os prismas de iluminação/ventilação de compartimentos deverão conter:

I – Parte inferior aberta e comunicante com compartimento dotado de abertura de vão de ventilação voltado para os afastamentos da edificação, exceto garagens, de forma a possibilitar a renovação do ar em seu interior pelo acionamento do efeito chaminé;

II – Parte superior aberta e desimpedida de qualquer vedação opaca que impeça a iluminação natural ou as condições de ventilação permanente, admitida proteção das chuvas por meio de domus com respiração ou outra solução com material incolor e transparente, mantidos os índices de trocas de ar adequado e de iluminação natural dos compartimentos para ele voltados;

III – Revestimento em cores claras e, quando coberto na parte superior, com características anti reverberantes, de forma a assegurar o conforto acústico dos compartimentos atendidos pelo prisma, desde que mantida a condição do inciso II; e

IV – Faces verticais e seções horizontais mantidas em toda a extensão de sua altura, admitindo-se o escalonamento e afastamento progressivo a cada pavimento no sentido do crescimento da área de abertura em sua parte superior.

Art. 188°. A utilização de prismas de ventilação e iluminação nas edificações deverá atender aos seguintes critérios e parâmetros para o seu dimensionamento:

I – Edificações com até 3 (três) pavimentos e 9m (nove metros) de altura, excetuados elementos da cobertura, circunscrição de um círculo tangente a todas as suas faces com, no mínimo:

a) 3m (três metros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, permitida a superposição com os afastamentos da edificação;

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

II – Edificações com 4 (quatro) pavimentos e até 12m (doze metros) de altura, excetuados elementos da cobertura, circunscrição de um círculo tangente a todas as suas faces com, no mínimo:

a) 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, permitida a superposição com os afastamentos da edificação;

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

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

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

b) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula: $[L = 1,70m \times (N - 2)]$; c) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo fechado por suas faces, deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula: $[D = 2,50m \times (N - 2)]$; d) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo fechado por suas faces, deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula: $[D = 2,30m \times (N - 2)]$.

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

Seção VIII - Das Construções em Madeira e Fibras Naturais

Art. 189°. Construções em madeira devem atender às especificações da NBR 7190 - Projetos de Estruturas de Madeira, bem como serem dimensionadas e executadas por profissionais legalmente habilitados.

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

Art. 190. É proibida a construção de edificação com cobertura de fibras naturais (sapé, piaçava e similares) a menos de 100m (cem metros) de distância de postos de abastecimento de combustível, depósitos de substâncias inflamáveis de qualquer tipo e de fabricação ou revenda de fogos de artifício.

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

Seção IX - Dos Acessos, Lotação e Circulações

Art. 191º. As exigências constantes nesta Lei relativas às disposições construtivas das edificações e instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes visam, em especial, permitir a evacuação da população ali residente, em período previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco.

Art. 192º. As edificações existentes que não atenderem aos requisitos mínimos de segurança estabelecidos nesta Lei, deverão ser adaptadas, nas condições e prazos a serem estabelecidos por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Subseção I - Dos Acessos de Uso Coletivo e Cálculo da Lotação.

Art. 193º. Os acessos de uso coletivo, incluindo saídas, escadas, rampas, corredores e passagens, deverão ser dimensionados de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras, a legislação de acessibilidade vigente e as normas do Corpo de Bombeiros, observadas as disposições complementares desta Lei.

§1º O dimensionamento da largura e da capacidade de escoamento dos acessos será definido conforme o cálculo de lotação da edificação ou pavimento, em função do uso e ocupação do imóvel, de acordo com as normas específicas.

§2º Nos casos em que o uso da edificação exija análise de segurança contra incêndio, pânico ou evacuação, o dimensionamento dos acessos deverá seguir os critérios e metodologias do Corpo de **Bombeiros, mediante apresentação do respectivo projeto técnico aprovado.**

§3º A largura mínima dos acessos e a quantidade de unidades de passagem deverão assegurar fluxo contínuo, seguro e acessível, podendo ser distribuídas em múltiplos acessos desde que respeitados os padrões técnicos mínimos estabelecidos pelas normas.

Art. 194º. Em casos especiais, a relação m²/pessoa (metro quadrado por pessoa) poderá ser alterada, desde que devidamente justificada através de dados técnicos constantes do projeto.

Subseção II - Das circulações

Art. 195º. Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

I – Coletivo – os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros); ou

II – Privativo – os que se destinarem às unidades residenciais e ao acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 196º. De acordo com a sua utilização, a escada de uso privativo poderá ser classificada como restrita, servindo de acesso secundário nas unidades residenciais, ou de acesso destinado a depósito e instalação de equipamentos em geral, observando a largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros) e vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m (três metros e vinte centímetros).

Art. 197º. As escadas e rampas de uso coletivo atenderão ao disposto na NBR 9050:2020 e deverão dispor de dois corrimãos, instalados a 0,70m (setenta centímetros) e 0,92m (noventa e dois centímetros) de altura, conforme as seguintes especificações:

I – De ambos os lados, para escada com largura igual ou inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros); ou

II – intermediário duplo, quando a largura for igual ou superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), de forma a garantir largura mínima de passagem de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único. Para auxílio aos deficientes visuais, os corrimãos das escadas coletivas deverão ser contínuos, sem interrupção nos patamares, prolongando-se pelo menos 0,30m (trinta centímetros) do início e término da escada.

Art. 198º. Sem prejuízo das condições de acessibilidade, escadas e rampas de proteção contra incêndio e pânico, internas ou externas à edificação, bem como demais elementos arquitetônicos e instalações obrigatórias, devem atender aos

requerimentos exigidos pelo Corpo de Bombeiros estadual e constar em projeto para fins de licenciamento pelo órgão municipal competente.

Art. 199º. As escadas de uso privativo deverão atender aos parâmetros urbanísticos e de dimensionamento aplicáveis quanto à segurança, conforto e desempenho construtivo.

§1º As condições de estrutura, resistência, acabamento, guarda-corpo, corrimão e demais requisitos técnicos de segurança deverão obedecer às Normas Técnicas Brasileiras.

§2º A análise municipal quanto às escadas limitar-se-á à verificação quanto aos aspectos de uso e ocupação do solo, não cabendo à Prefeitura a validação técnica dos métodos construtivos ou cálculos estruturais ou do dimensionamento.

Art. 200º. As rampas de uso privativo deverão ser projetadas em observância aos parâmetros mínimos de segurança, acessibilidade e conforto, bem como as disposições desta Lei.

Subseção III - Dos elevadores e equipamentos mecânicos

Art. 201º. Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

Art. 202º. As escadas e esteiras rolantes devem ser projetadas e executadas por profissional habilitado e de acordo com as normas técnicas oficiais.

Art. 203º. Deverão ser servidas por elevadores de passageiros as edificações que possuam lajes de piso acima da cota de 13,00m (treze metros), contados a partir do nível do passeio por onde existir acesso, tomando como referência o meio da fachada.

§ 1.º Quando a cota de que trata o caput deste artigo for superior a 23,00m (vinte e três metros) será obrigatório o uso de, no mínimo, dois elevadores de passageiros.

§ 2.º Em qualquer caso, o número de elevadores a serem instalados dependerá, ainda, do cálculo de tráfego, realizado conforme as normas técnicas oficiais.

Art. 204°. Objetivando assegurar o acesso e o uso por pessoas portadoras de deficiências físicas, um dos elevadores, ou em se tratando de único, deverá atender às seguintes determinações técnicas:

- I – estar situado em local acessível;
- II – estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- III – ter cabine com dimensões internas mínimas de 1,10m (um metro e dez centímetros) por 1,40m (um metro e quarenta centímetros);
- IV – ter porta com vão de 0,80m (oitenta centímetros), no mínimo;
- V – ter corrimão fixado nas paredes laterais e fundo da cabine; e
- VI – ter todos os comandos instalados a uma altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 205°. O hall de acesso do elevador deverá ser sempre interligado à circulação vertical da edificação por espaço de circulação coletiva.

Subseção IV - Dos vãos de portas e passagens

Art. 206°. As portas, janelas e demais vãos de abertura deverão ser dimensionados conforme a função e uso do ambiente considerando segurança, resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico, estabilidade e estanqueidade.

§1º A instalação e o funcionamento desses elementos deverão atender também às normas de acessibilidade, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros, quando aplicáveis.

§2º Fica vedada a abertura de portas, portões ou janelas sobre o passeio público de modo a não interferir na circulação de pedestres nem comprometer a segurança urbana.

Art. 207°. Objetivando assegurar a circulação de pessoas portadoras de deficiências físicas, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como, as de ingresso à edificação e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros), já os vãos de passagem deverão ter largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

Seção X - Das Instalações Prediais

Art. 208. As instalações prediais deverão atender as normas técnicas brasileiras, a legislação aplicável e as determinações dos prestadores dos respectivos serviços públicos, além das disposições desta Seção.

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

Art. 209. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias adequadas ao uso, à lotação e à atividade exercida, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, na legislação sanitária e de acessibilidade, e nas disposições específicas desta Lei.

Art. 210. Todas as edificações destinadas ao comércio, serviços, indústria e usos especiais devem dotar de pelo menos uma unidade sanitária acessível à pessoa com deficiência nos padrões da norma específica vigente.

Art. 211. Quando a lotação da edificação for superior a 50 (cinquenta) haverá necessariamente a separação em duas unidades sanitárias distintas e com acessos independentes.

Art. 212. Toda edificação não residencial deverá dispor de instalações sanitárias adequadas à natureza da atividade, ao número de usuários e às condições de acessibilidade.

§1º As instalações sanitárias poderão estar localizadas em qualquer pavimento da edificação, desde que atendam às exigências de acessibilidade, ventilação, segurança e facilidade de acesso aos usuários.

§2º Nos empreendimentos integrados ou complexos de uso coletivo, admite-se o uso compartilhado de instalações sanitárias comuns, desde que suficientes e devidamente sinalizadas, respeitando-se as normas de higiene e conforto.

Art. 213. Será obrigatória a previsão de, no mínimo, um vaso e um lavatório em cada unidade sanitária, junto a todo compartimento comercial destinado ao consumo de alimentos, exceto nas galerias comerciais e “shopping centers”.

Parágrafo único. Serão providos de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos destinados à preparação e/ou consumo de alimentos.

Art. 214. A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, energia elétrica, para-raios, telefone, internet, gás e depósito de lixo observarão as disposições desta Lei, diretrizes do PDM e, em especial, as normas técnicas oficiais.

Art. 215. Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre via pública incluído os passeios e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização à rede coletora própria, de acordo com as normas emanadas do órgão competente.

Art. 216. Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás, deverão ter ventilação permanente, assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às normas técnicas oficiais.

Art. 217. Visando o controle da proliferação de zoonoses, os abrigos destinados aos depósitos provisórios de lixo deverão ser executados de acordo com as normas técnicas oficiais, ficando proibida a instalação de tubos de quedas de lixo.

Art. 218. As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora pública, deverão ser providas de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, situadas inteiramente dentro dos limites do lote, de acordo com as normas técnicas oficiais.

Seção XI - Das Vias

Art. 219. Nenhum serviço, obra ou intervenção que exija modificação, escavação ou rompimento do leito das vias públicas poderá ser executado por particulares ou empresas sem prévia autorização dos órgãos municipais competentes.

§1º Quando houver danificação da via pública por ação de particular, este ficará obrigado a recompor a área danificada, observando os padrões técnicos e de qualidade definidos pelo órgão responsável, sem prejuízo da aplicação de sanções cabíveis.

§2º Não será permitido nos logradouros públicos:

I – atear fogo sobre a superfície com pavimentação asfáltica, e;

II – realizar manutenção de veículos com uso de macacos, cavaletes ou equipamentos de elevação que possam danificar o pavimento, salvo em situações emergenciais e temporárias, como troca de pneus ou reparos indispensáveis à remoção do veículo, desde que adotadas medidas preventivas para evitar danos à via.

Art. 220. Nos loteamentos aprovados a partir da vigência desta Lei, caberá ao empreendedor a execução completa da infraestrutura viária, incluindo a

implantação do meio-fio, guias e sarjetas, bem como a definição e nivelamento do passeio público em conformidade com o projeto aprovado e as normas técnicas de urbanização.

§1º A pavimentação e acabamento das calçadas serão de responsabilidade do proprietário do lote, devendo seguir o padrão municipal de calçadas, observando as normas de acessibilidade universal, larguras mínimas de circulação livre, faixa de serviço e faixa de acesso aos lotes, conforme regulamento próprio.

§2º O projeto-padrão de calçada deverá ser disponibilizado pela Prefeitura Municipal, assegurando uniformidade, acessibilidade, drenagem adequada e compatibilidade com o mobiliário urbano.

§3º Em caso de descumprimento das normas de padronização, o Município poderá notificar o proprietário para adequação e, em caso de inércia, executar a correção mediante cobrança do custo correspondente.

Art. 221. Nas áreas já parceladas, ocupadas ou não, a execução e manutenção das calçadas dos logradouros públicos que possuam meio-fio implantado em toda a extensão das testadas dos terrenos serão obrigatórias e de responsabilidade do proprietário do lote, conforme padrão municipal de calçadas e normas de acessibilidade.

§1º A execução da pavimentação da calçada deverá ocorrer:

I – No início da obra principal no respectivo lote, em conjunto com a implantação da edificação; ou

II – em situação extraordinária, por determinação do órgão público competente, mediante notificação específica e fundamentada, quando a ausência de calçada comprometer a acessibilidade, a drenagem, o paisagismo urbano ou a segurança da circulação pública.

§2º O Município poderá, por ato regulamentar, promover padronização, requalificação e adequação da infraestrutura de circulação, podendo executar diretamente as obras e aplicar a contribuição de melhoria, nos termos de lei específica, observando:

I – O órgão responsável pela execução e gestão das obras;

II – as fontes de custeio e recursos a serem utilizados;

III – as contrapartidas dos proprietários ou empreendedores; e

IV – os mecanismos de rateio, cobrança ou ressarcimento ao erário.

§3º Todas as calçadas deverão ser pavimentadas com material antiderrapante, niveladas e acessíveis, devendo garantir a livre circulação de pedestres, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, observando-se:

I – A declividade mínima será de 2% (dois por cento) e, a máxima, de 3% (três por cento), do alinhamento ao meio-fio;

II – a uniformidade da largura deverá ser mantida, conforme tipologia viária, em toda a extensão da calçada;

III – salvo especificações em contrário, somente poderão ocupar a superfície das calçadas, na faixa próxima ao meio-fio, os postes de iluminação pública, as placas de sinalização de trânsito, a arborização pública e equipamentos de utilidade pública de pequeno porte, como caixas de coleta dos Correios e recipientes de coleta de lixo, e desde que não ocupem mais do que 1/3 (um terço) da largura da calçada;

IV – equipamentos de médio porte, como bancas de revistas, telefones públicos tipo "orelhões", cabines, dentre outros, não poderão ser instalados ou construídos nas calçadas, a não ser nos casos em que o projeto dela reserve espaços específicos para tal;

V – a continuidade da calçada deverá ser mantida em toda a sua extensão, sendo permitida sua interrupção somente nos acessos às garagens ou estacionamentos;

VI – nos trechos onde os estacionamentos públicos se situam ao longo dos logradouros, devem ser observadas as diretrizes estabelecidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

VII – é proibida a construção de degraus ou batentes, no sentido longitudinal da calçada, em logradouros com declividade inferior a 20% (vinte por cento);

VIII – nos logradouros com declividade superior a 20% (vinte por cento) a altura máxima do degrau ou batente será de 0,18m, e quando for necessário mais de um degrau, a largura mínima deste será de 0,30m. Nessa hipótese, o(s) degrau(s) ou batente deverão se estender por toda a largura da calçada, do alinhamento ao meio-fio;

IX – o revestimento deverá ser feito com material antiderrapante, sendo expressamente proibido o uso de materiais que tornem a superfície inteiramente lisa, como cerâmicas polidas, mármore, granitos ou materiais semelhantes; e

X – o revestimento deverá formar uma superfície contínua, e seu desenho e material não deverão proporcionar rebaixos ou saliência que dificultem o caminhamento.

Art. 222. A reconstrução e reparos de conservação das calçadas, quando necessárias, são obrigatórias e competem ao proprietário ou possuidor podendo ser responsabilidade do município conforme art. 223.

§ 1.º O proprietário ou possuidor, intimados para fazer reparos de conservação ou reconstrução de calçadas, deverá providenciar o serviço no prazo estipulado, sob pena de serem tomadas medidas administrativas.

§ 2.º Quando das reformas das calçadas que impliquem na alteração do seu traçado original, para construção de estacionamentos nos logradouros, deverão ser mantidas as características da arborização existente na via em toda a extensão da calçada.

§ 3.º Deverão ser mantidas, também, todas as características físicas originais da calçada, definidas na Lei do Sistema Viário Básico.

Seção XIII - Dos Locais de Estacionamento e Guarda de Veículos

Art. 223. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los, e serão destinados às seguintes utilizações:

I – particular – de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial unifamiliar;

II – privativo – de utilização exclusiva da população permanente da edificação, desde que possua acessos (entrada e saída) bem delimitados e faixas de circulação no interior do lote; e

III – coletivo – aberto à utilização da população usuária ou não da edificação.

Parágrafo único. No caso de usos e atividades que adotem o estacionamento na porção frontal dentro do imóvel, este deverá ter profundidade mínima de 5,00m (cinco metros), não computada a dimensão da calçada.

Art. 224º. A quantidade mínima de vagas destinadas a estacionamento de veículos deverá ser calculada conforme o tipo da edificação, e seguindo os seguintes padrões mínimos.

§ 1.º O padrão mínimo da vaga de estacionamento é de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento exceto vaga destinada à pessoa com deficiência, vaga para outros tipos de veículos que não os utilitários e demais ressalvas desta Lei.

§ 2.º Quando distribuídas paralelamente à faixa de circulação que lhe dá acesso, as vagas adotarão padrão mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

§ 3.º A vaga para estacionamento e guarda de motocicletas terá as dimensões mínimas de 1,00m (um metro) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados).

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

Art. 225º. As áreas de estacionamento para uso coletivo deverão atender aos requisitos desta seção e às resoluções do CONTRAN.

Art. 226. Isenta-se a obrigatoriedade de local para estacionamento e guarda de veículos as edificações situadas em:

I – terrenos que possuam greide com escadaria;

II – terrenos que tenham largura de acesso menor que 3,70m (três metros e setenta centímetros);

III – terrenos com testada igual ou menor que 5,00m (cinco metros) e área menor que 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

IV – residências unifamiliares com até 70m² (setenta metros quadrados) de área construída;

V – as edificações destinadas aos usos de produção, especial e misto até 100m² (cem metros quadrados) de área total;

VI – as reformas ou retrofita de imóveis de valor histórico ou cultural.

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

Art. 227º. O acesso dos veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre o meio-fio e o alinhamento do logradouro.

§ 1.º Com exceção das edificações residenciais unifamiliares, as novas construções, em caso de terrenos de esquina, o qual possui duas frentes, o acesso será feito a uma distância mínima de 6,00m (seis metros), contando a partir do ponto do prolongamento dos alinhamentos das vias públicas, esta distância poderá ser alterada a critério do Município, conforme as características da via.

§ 2.º Quando se tratar de acesso para caminhões e ônibus, ou de estacionamento que comporte mais de 100 (cem) veículos, o pavimento da pista de rolamento da via pública prosseguirá até o interior do terreno.

Art. 228º. O rebaixamento de meios-fios, para o acesso de veículos, será obrigatório, contínuo e não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do imóvel.

§ 1.º As rampas devem ser iniciadas a partir do rebaixamento do meio fio, sendo vetado o avanço em direção ao leito carroçável.

§ 2.º As rampas nos passeios destinadas ao acesso de veículos não poderão exceder a 0,60m (sessenta centímetros) de comprimento a partir do meio fio em direção ao alinhamento.

§ 3.º Quando a capacidade do estacionamento for superior a 100 (cem) veículos ou quando o acesso se destinar a caminhões e ônibus, o pavimento da pista de rolamento do logradouro deverá prosseguir até o interior do lote e ter no máximo 9,00m (nove metros) de largura.

Art. 229º. O órgão de planejamento de trânsito do município deverá fornecer parecer de aprovação para edificações de garagens comerciais ou para atividades geradoras de viagens/tráfego.

§ 1.º São considerados polos geradores de viagens (PGV) ou polos geradores de tráfego (PGT) os empreendimentos permanentes ou provisórios que gerem ou atraiam grande número de viagens, citados a seguir:

I – edificações não residenciais com previsão de oferta de vagas igual ou superior a 200 (duzentos);

II – edificações não residenciais com previsão de ofertar 80 vagas localizadas na Zona de Comércio e Serviços Especiais (ZCSE).

§ 2.º O projeto de edificação que poderá vir a se tornar um polo gerador de tráfego, além da área para estacionamento, deverá conter também a indicação das vias de acesso adequadas.

§ 3.º Os polos geradores de tráfego deverão apresentar áreas de embarque e desembarque de passageiros, área de estacionamento para táxi e local para carga e descarga.

Art. 230º. Dentro dos estacionamentos, as faixas de circulação de veículos deverão apresentar dimensões mínimas de acordo com o ângulo de interseção desta com a vaga:

I – entre 0 e 30° (zero e trinta graus) - largura mínima de 3,00m (três metros);

II – entre 31° e 45° (trinta e um e quarenta e cinco graus) - largura mínima de 4,00m (quatro metros);

III – entre 46° e 60° (quarenta e sessenta graus) - largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros); e

IV – entre 61° e 90° (sessenta e um e noventa graus) - largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

§ 1.º Quando destinada à circulação de automóveis e utilitários, a altura livre de passagem é de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

§ 2.º As vias de circulação geral para veículos deverão ter cada faixa mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura para cada sentido de fluxo, salvo as disposições específicas presentes neste código.

§ 3.º Quando destinada à circulação de caminhões e ônibus, a largura de cada sentido de faixa é de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e a altura livre de passagem é de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 231º. As rampas para acesso de veículos deverão apresentar:

I – largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando retas, e, quando em curva, largura mínima de 3,00m (três metros), com raio médio de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

II – declividade máxima de 20% (vinte por cento), quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;

III – declividade máxima de 12% (doze por cento), quando destinada à circulação de caminhões e ônibus; e

IV – distância mínima de 2,00m (dois metros) do alinhamento ou elemento de fechamento do lote para o seu início.

Art. 232º. Deverão ser previstas vagas especiais para veículos que conduzem ou sejam conduzidos por pessoas com deficiência, idosos e gestantes.

§ 1.º Deverão ser previstas vagas para pessoas com deficiência na proporção de 2% de sua capacidade, sendo o número de uma vaga, o mínimo para qualquer estacionamento, coletivo ou privativo. Estas vagas devem:

I – ter sinalização vertical conforme a legislação de acessibilidade;

II – contar como espaço adicional de circulação com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, quando afastadas da faixa de travessia de pedestres. Esse espaço pode ser compartilhado por duas vagas, no caso de estacionamento paralelo, perpendicular ou oblíquo ao meio fio;

III – estar vinculadas à rota acessível que as interligue aos polos de atração;

IV – estar localizada de forma a evitar a circulação entre veículos;

V – ter piso regular e estável; e

VI – o percurso máximo entre a vaga e o acesso à edificação ou elevadores deve ser de no máximo 50 m.

§2.º Deverão ser previstas vagas para pessoas idosas na proporção de 5% de sua capacidade, sendo o número de uma vaga, o mínimo para qualquer estacionamento, coletivo ou privativo. Estas vagas devem:

I – ter demarcação com símbolo ou legenda “Idoso” e respectiva numeração;
e

II – ser posicionadas próximas das entradas, garantindo o menor percurso de deslocamento.

§ 3.º Em estacionamentos com 10 (dez) ou mais vagas, deverão ser previstas vagas para gestantes e/ou adultos acompanhados de crianças de até 2 (dois) anos na proporção de 2% de sua capacidade, sendo o número de uma vaga, o mínimo para qualquer estacionamento, coletivo ou privado. As vagas devem:

I – ter demarcação com símbolo ou legenda “Gestante” e respectiva numeração.

II – ser posicionadas próximas das entradas, garantindo o menor percurso de deslocamento.

§ 4.º Em estacionamentos com 3 (três) vagas ou menos, a vaga especial poderá ser compartilhada para os grupos de pessoas com deficiência, idosos e gestantes, devendo esta seguir o mesmo padrão descrito no parágrafo primeiro do presente artigo.

Seção XIV - Da Arborização

Art. 233º. É considerada como elemento de bem-estar público e, assim, sujeitas às limitações administrativas para permanente preservação, a vegetação de porte arbóreo existente no Município, em consonância aos termos da legislação ambiental pertinente (municipal, estadual e federal).

§ 1.º Compete ao Poder Público Municipal a orientação da elaboração dos projetos para execução e conservação da arborização e ajardinamento dos logradouros públicos por meio de Plano de Arborização Municipal.

§ 2.º As faixas de serviço das calçadas, em zonas residenciais, poderão ser arborizadas pelos proprietários das edificações fronteiriças, às suas expensas, obedecidas as exigências legais e consonantes a esta seção.

§ 3.º Não será permitido o plantio de árvores ou qualquer outra vegetação que por sua natureza possa dificultar o trânsito ou a conservação dos logradouros públicos.

Art. 234º. Não serão aprovadas edificações em que o acesso para veículos, aberturas de “passagem” ou marquises e toldos venham prejudicar a arborização pública existente.

Art. 235º. Constitui atribuição da Prefeitura podar, cortar, derrubar ou sacrificar as árvores localizadas em áreas públicas, atendidos os critérios técnicos definidos por lei.

§ 1.º Quando se tornar absolutamente imprescindível, poderá ser solicitada pelo interessado à remoção ou sacrifício de árvores, mediante o pagamento das despesas relativas ao corte e ao replantio.

§ 2.º A solicitação a que se refere o parágrafo anterior deverá ser acompanhada de justificativa, que será criteriosamente analisada pelo departamento competente da Prefeitura.

§ 3.º A fim de não ser desfigurada a arborização do logradouro, a remoção importará no imediato plantio da mesma ou de novas árvores, em ponto cujo afastamento seja o menor possível da antiga posição.

§ 4.º Por cortar ou sacrificar a arborização pública, sem autorização do órgão competente, será aplicada ao responsável multa, em valor a ser definido conforme o caso e a juízo da autoridade municipal competente, além do replantio de novas árvores por conta do responsável.

Art. 236º. Ficam proibidas quaisquer obras, serviços ou atividades em logradouros públicos que venham prejudicar a vegetação existente.

Art. 237°. Nas árvores das vias públicas não poderão ser amarrados ou fixados fios, nem colocados anúncios, cartazes ou publicação de qualquer espécie.

Art. 238°. A Prefeitura deverá promover o mapeamento e zoneamento das espécies arbóreas presentes nos logradouros públicos, com a finalidade de delimitar o padrão futuro de planejamento do sistema de arborização municipal.

Art. 239°. Na construção de edificações com área total igual ou superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), é obrigatório o plantio no lote respectivo ou na faixa de serviço da calçada de, pelo menos, 1 (uma) muda de árvore para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), ou fração da área total da edificação, o que deverá ser comprovado quando da vistoria da obra para a expedição do "Habite-se". A escolha da espécie deverá observar os dispositivos do parágrafo terceiro do artigo 244 deste Código.

Art. 240°. O plantio tecnicamente correto deve observar as seguintes normas e diretrizes:

- I – efetuar plantios apenas em ruas com passeio público definido;
- II – evitar plantio de mudas de espécies arbóreas de médio e grande porte a menos de 10m (dez metros) de cruzamento de vias sinalizadas com semáforos;
- III – proibir o plantio de árvores e arbustos a menos de 5m (cinco metros) da confluência do alinhamento da esquina;
- IV – evitar o plantio a menos de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de boca-de-lobo, caixas de inspeção e acesso de veículos;
- V – evitar o plantio há menos de 3m (três metros) de hidrantes; e
- VI – evitar o plantio há menos de 2m (dois metros) de postes com ou sem transformadores, de acordo com a espécie arbórea, normalmente de pequeno porte.

Art. 241°. Para os estacionamentos descobertos com área igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados) o Poder Público poderá instituir incentivos urbanísticos ou fiscais aos empreendimentos que adotem planos de arborização e drenagem sustentável.

Art. 242°. O corte de vegetação arbórea em terrenos particulares deverá respeitar as normas ambientais vigentes.

§1º A necessidade de requerimento de supressão de vegetação não impede o licenciamento da obra podendo a autorização para corte tramitar junto ou posteriormente ao processo de licenciamento da obra, observada a competência dos órgãos fiscalizadores.

Art. 243º. As árvores centenárias ou de reconhecido valor histórico, ecológico ou paisagístico poderão ser declaradas de preservação permanente, mediante ato formal e fundamentado do Poder Público, precedido de avaliação técnica.

§1º O Município instituirá Programa de Preservação e Fomento às Árvores Centenárias e Notáveis, voltado à identificação, mapeamento, manutenção e incentivo à conservação dessas espécies em imóveis públicos e privados.

§2º O Programa poderá prever benefícios urbanísticos ou fiscais aos proprietários que mantiverem tais exemplares preservados, nos termos de regulamentação própria.

§3º A remoção de árvore declarada de preservação permanente somente será autorizada em casos comprovados de risco à segurança pública ou à integridade de edificações, mediante laudo técnico e autorização expressa do órgão ambiental competente.

Art. 244º. Sem prejuízo das demais exigências contidas na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, deverão constar da planta indicativa do arruamento ou loteamento, a ser submetido ao órgão municipal competente, a localização e o tipo de vegetação de porte arbóreo existente

§ 1.º Cada árvore cujo sacrifício seja inevitável ao Projeto, deverá ser substituída pelo plantio de outra, de preferência da espécie nativa recomendada pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 2.º O plantio a que se refere o parágrafo anterior deverá ser constatado quando da vistoria para verificação da execução das obras de infraestrutura, antes da aprovação final do projeto de loteamento ou plano de arruamento.

§ 3.º Quando necessário, o empreendedor deverá procurar o órgão ambiental do município a fim de obter orientação acerca dos locais e/ou espécies adequadas ao plantio, devendo ser evitado o plantio de espécies exóticas com características invasoras, como:

- I – Nim indiano (Azadirachta indica);
- II – Castanhola (Terminalia catappa);
- III – Algaroba (Prosopis juliflora);
- IV – Ficus ou sempre-verde (Ficus benjamina);
- V – Azeitona-roxa (Syzygium cumini).

§ 4.º Deve ser priorizado o plantio de espécies nativas da Caatinga e exóticas adaptadas com potencial para plantio de acordo com o contexto de inserção, observando-se os fatores de:

I – tempo de desenvolvimento;

II – porte;

III – copa (forma e densidade);

IV – sistema radicular;

V – resistência a pragas;

VI – toxicidade; e

VII – manutenção.

Parágrafo único. Estimula-se o plantio de árvores frutíferas nos terrenos particulares e em amplos espaços em logradouros públicos, ao passo que se desencoraja o plantio destas em canteiros de dimensão reduzida ou com projeção para faixas de circulação (ruas e calçadas).

Seção XV - Dos Grupamentos de Edificações

Art. 245º. No caso de grupamento com 3 (três) ou mais edificações, o empreendimento deverá, obrigatoriamente, ser estruturado, aprovado e implantado em conformidade com as regras aplicáveis aos condomínios de lotes, nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LUOS, especialmente quanto à organização interna, doação de áreas públicas e às áreas comuns, às infraestruturas e às responsabilidades dos condôminos.

§1º O projeto deverá ser instruído com plano geral do empreendimento, apresentado em planta baixa na escala mínima de 1:1000 (um para mil), contendo o esquema de implantação e urbanização, com a indicação das vias internas de circulação de pedestres e veículos, áreas comuns, áreas de uso privativo, sistemas de infraestrutura e demais elementos exigidos para os condomínios de lotes pela legislação urbanística vigente.

§2º O empreendimento deverá prever, de forma integrada e compatível com o regime condominial:

I – sistema de abastecimento de água dimensionado para a totalidade das unidades;

II – sistema próprio de esgotamento sanitário, com estação de tratamento de efluentes devidamente dimensionada, observadas as normas ambientais e sanitárias aplicáveis;

III – sistema de drenagem pluvial amparado em estudo técnico específico, demonstrando que a implantação do empreendimento não acarretará aumento da

vazão, do volume ou da velocidade do escoamento das águas pluviais para imóveis vizinhos ou áreas adjacentes, em conformidade com o art. 1.288 do Código Civil;

IV – definição da natureza e do tipo de pavimentação das vias internas e áreas de circulação;

V – sistema de manejo e destinação de resíduos sólidos, compatível com o porte e o uso do empreendimento;

VI – rotas acessíveis e espaços de circulação, assegurando acessibilidade universal, nos termos da legislação específica.

§3º O plano geral deverá indicar, de forma clara, a implantação das edificações, das áreas comuns e das infraestruturas, bem como a topografia do terreno, mediante curvas de nível com equidistância adequada.

§4º A aprovação do projeto nos termos deste artigo não afasta a obrigatoriedade de obtenção das licenças ambientais, sanitárias e demais autorizações específicas exigidas pelos órgãos competentes, quando cabíveis.

CAPÍTULO IX - DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS OBRAS PÚBLICAS

Art. 246º. As obras públicas municipais destinadas às intervenções no meio urbano ou à construção e reforma de edificações devem atender às seguintes premissas para a elaboração de projetos e a execução das obras:

I – a concepção do projeto arquitetônico ou urbanístico deve atender às necessidades de conforto ambiental dos usuários a partir do estudo das características climáticas locais e do entorno para o planejamento da sua implantação e da localização dos elementos arquitetônicos, forma e materiais adequados a adotar, privilegiando as seguintes condições:

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

II – garantir a acessibilidade plena no caso de novos projetos de edificações ou de intervenções urbanísticas a implantar ou construir;

III – alcançar soluções em acessibilidade nos imóveis existentes, esgotando todas as possibilidades ao alcance, a fim de garantir, no mínimo, as condições para acesso do logradouro à edificação, com adoção, ao menos, de uma rota acessível no interior, interligando as partes de uso comum dos usuários, conforme as orientações das normas de acessibilidade;

IV – no meio urbano, planejar a disposição de equipamentos de utilidade pública e do mobiliário urbano dentro do raio de caminhabilidade de 500m (quinhentos metros), como lixeiras, banheiros públicos, postes de iluminação e placas de sinalização, bancos, floreiras, entre outros, de forma a garantir rota acessível para circulação de pedestres livre de barreiras e desenho universal para alcance e uso;

V – dotar os novos prédios públicos e adaptar os existentes com os procedimentos, mecanismos e equipamentos para promoção da eficiência energética, a saber:

a) adotar sistemas de geração de energia fotovoltaica como estratégia de sombreamento em estacionamentos ao ar livre ou na cobertura dos edifícios;

b) adota estratégias de condicionamento térmico passivo nos edifícios, de forma a desonerar a demanda por ar-condicionado.

VI – prover soluções para redução do consumo de água tratada e aproveitamento das águas pluviais, a saber:

a) adotar metais e componentes cujos mecanismos economizam o consumo de água (torneiras, chuveiros, válvulas e caixas de descarga etc.);

b) otimizar o projeto complementar de instalações hidráulicas com a adoção de superposição e/ou justaposição das áreas molhadas e colunas e/ou paredes hidráulicas;

c) captar, canalizar, reservar e redistribuir as águas pluviais para uso não potável, de forma independente.

VII – prever local adequado para acondicionamento dos resíduos gerados na edificação de forma seletiva: fração seca (vidro, papel e papelão, plástico e metal); fração úmida (material orgânico); óleo de cozinha; resíduos sujeitos à logística reversa obrigatória (pilhas e baterias, óleos lubrificantes – seus resíduos e embalagens, lâmpadas fluorescentes, de vapor de sódio, de vapor de mercúrio e de luz mista, produtos eletroeletrônicos e seus componentes, pneus), de acordo com a legislação pertinente sobre Resíduos Sólidos;

VIII – avaliar a necessidade de reserva de área para disposição de lixo verde para compostagem quando cabível;

IX – os resíduos oriundos de demolições ou atividades construtivas deverão ser segregados na fonte geradora e encaminhados à destinação final, respeitadas as classes estabelecidas na Resolução CONAMA nº 307/2002, e em Sólidos;

X – as unidades de serviços de saúde deverão segregar seus resíduos e atender às legislações vigentes da ANVISA e CONAMA, que dispõem, respectivamente, sobre o gerenciamento interno e externo dos resíduos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO X - DA NUMERAÇÃO DOS IMÓVEIS E NOMENCLATURA DOS LOGRADOUROS

Art. 247º. Cada imóvel terá um emplacamento, cuja numeração dependerá exclusivamente das dimensões das testadas dos lotes existentes.

Parágrafo único. Competirá ao Município a definição e a alteração dos números das edificações, ficando os proprietários incumbidos da colocação dos números.

Art. 248º. A numeração dos imóveis atenderá aos seguintes critérios:

I – os lotes do lado direito do logradouro deverão ser identificados através de números pares e os do lado esquerdo com números ímpares;

II – a identificação deverá ser feita através de números que correspondam à distância em metros do ponto de origem do logradouro até a metade da testada de cada lote;

III – quando o número obtido para a identificação do lote não estiver de acordo com o item I, deverá ser utilizado o número mais próximo do grupo correto (par ou ímpar);

IV – o ponto de origem do logradouro será determinado, observando-se os seguintes critérios:

a). nas vias transversais e tangenciais: terá como referência o logradouro principal;

b) nas vias radiais: terá como referência a área central urbana.

V – a placa referente ao lote deverá ser instalada de forma a facilitar a sua visão dos logradouros e deverá ser fixada na fachada ou nas proximidades dos acessos principais.

Art. 249º. A numeração de novas edificações, bem como das unidades autônomas que delas fizerem parte, será feita quando da tramitação da licença para o edifício, atendendo às seguintes exigências:

I – nos edifícios de até 9 (nove) pavimentos, a distribuição dos números para cada unidade autônoma será representada por 3 (três) algarismos, onde os dois últimos indicam a ordem de cada uma delas nos pavimentos em que se situar; o primeiro algarismo, ou seja, o correspondente ao da classe das centenas, representará o número do pavimento em que as unidades se encontram; e

II – nas edificações com mais de 09 (nove) pavimentos, a distribuição dos números para cada unidade autônoma será representada por números com quatro algarismos, onde também os dois últimos indicarão a ordem das unidades nos pavimentos; e os primeiros, ou seja, os das classes das centenas e das unidades de milhar indicarão o número do pavimento em que uma delas se encontra.

Parágrafo único. A numeração a ser distribuída nos subsolos e nas sobrelojas será precedida das letras maiúsculas “SS” e “SL”, respectivamente.

Art. 250. A numeração das vagas de automóveis deverá ser feita de maneira que facilite a localização dos mesmos;

Art. 251. Para projetos de loteamento de logradouros, compete ao Município as medidas cabíveis quanto aos critérios de numeração do primeiro imóvel a receber a edificação.

Art. 252. A denominação dos logradouros públicos do Município será dada mediante lei e sua inscrição far-se-á, obrigatoriamente, por meio de placas afixadas nas paredes dos prédios, nos muros, nas esquinas ou em outro local conveniente.

§1º O ato legislativo deverá observar a coerência com o sistema viário existente, a hierarquia funcional das vias e a harmonia toponímica do município, de modo a preservar a continuidade territorial, a organização urbanística e a compatibilidade com o sistema cartográfico e cadastral vigente.

§2º. Quando a rua, avenida ou via pública for originada de parcelamento do solo aprovado pelo Município, a lei de denominação poderá limitar-se a reconhecer sua origem, indicando o número do processo ou do instrumento de aprovação, dispensando a redefinição de limites e dimensões, desde que estes já constem do projeto aprovado

Art. 253. Para denominação dos logradouros públicos, serão escolhidos, dentre outros, nomes de pessoas, datas ou fatos históricos que representem, efetivamente, passagens de notória e indiscutível relevância; nomes que envolvam acontecimentos cívicos, culturais e desportivos, nomes de obras literárias, musicais, esculturais e arquitetônicas, nomes já consagrados pela tradição popular.

CAPÍTULO XI - DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES Seção

I - Das Disposições Gerais

Art. 254. Constitui infração, para os efeitos desta Lei e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, toda ação ou omissão que importe na inobservância de preceitos nela estabelecidos ou na inobservância às determinações de caráter normativo dos órgãos e das autoridades administrativas competentes.

Art. 255. Será considerado infrator, todo aquele que praticar ato ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo, em desacordo com a legislação municipal vigente.

Art. 256. Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne a obras e projetos, estão sujeitos às seguintes sanções:

I – advertência, com fixação de prazo para regularização da situação, prorrogável a juízo da administração municipal, através do órgão competente, e mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II – multa, graduada proporcionalmente à natureza da infração e área construída do empreendimento; e

III – embargo das obras ou demolições, nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente da administração municipal, e sem o necessário licenciamento para edificar ou ainda, em desacordo com o projeto aprovado, ou com inobservância das restrições existentes.

Art. 257. Os infratores das disposições desta Lei, no que concerne ao exercício das atividades, ficam sujeitos às seguintes sanções:

I – advertência;

II – apreensão e perda de bens e mercadorias;

III – cassação de licença;

IV – desfazimento, demolição ou remoção;

V – embargo;

VI – exclusão do registro de profissionais legalmente habilitados junto à Prefeitura;

VII – interdição;

VIII – multa; e

IX – suspensão.

~~Art. 258. Responderá pela infração quem, por qualquer modo a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.~~

Art. 258. Responderá pela infração quem, por qualquer modo a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

§1º Os profissionais responsáveis pela execução de obras e construções responderão pela fiel observância dos projetos aprovados, bem como por eventuais danos ou prejuízos decorrentes de imperícia, negligência ou imprudência no exercício de suas atividades.

§2º Incluem-se na responsabilidade do construtor:

- I – Os incômodos, danos ou prejuízos causados às edificações vizinhas;
- II – a instalação inadequada ou insegura de canteiro de obras;
- III – a falta de precauções de segurança que resultem em acidentes envolvendo operários ou terceiros; e
- IV – a execução de obra em desacordo com o projeto ou com as normas técnicas vigentes.

§2º O proprietário do imóvel que contratou profissional habilitado e devidamente registrado fica isento de responsabilidade técnica direta, salvo quando comprovada a sua participação consciente em irregularidades ou o descumprimento de deveres legais.

Art. 259. A responsabilidade da infração é atribuída:

- I – à pessoa física ou jurídica; ou
- II – aos pais, tutores, curadores, quando incidir sobre as pessoas de seus filhos menores, tutelados ou curatelados.

Art. 260. As penalidades aplicadas não isentam o infrator da obrigação de reparar ou ressarcir o dano resultante da infração, na forma prevista em lei.

Art. 261. A fiscalização do cumprimento do disposto nesta Lei e nas normas dela decorrentes será exercido pelo órgão municipal competente, através de seus agentes credenciados.

Art. 262. Aos agentes fiscalizadores compete:

- I – efetuar vistorias em geral, levantamentos e avaliações;
- II – lavrar notificações e intimações aos infratores à presente lei para prestarem esclarecimentos em local e data previamente determinados ou apresentar documentos, bem como determinar a correção de irregularidades constatadas, fixando os respectivos prazos;
- III – constatar a ocorrência de infrações, lavrando o respectivo auto;
- IV – verificar a procedência de denúncias e exigir as medidas necessárias para a correção das irregularidades; e
- V – exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa.

Art. 263. A autoridade pública que tiver conhecimento de infração ao disposto nesta Lei, é obrigada a promover a sua imediata apuração, sob pena de corresponsabilidade.

Parágrafo único. As infrações são apuradas em processo administrativo próprio, assegurado o direito de ampla defesa e o contraditório, observados os demais princípios de direito público atinentes.

Art. 264. Constatado indício de irregularidade, será instaurado processo administrativo, observados os princípios da Lei Federal nº 9.784/1999, garantindo-se contraditório e ampla defesa.

§1º Sempre que possível, antes da autuação, será expedida Notificação de Exigências, fixando prazo de 30 (trinta) dias úteis para adequação, salvo risco iminente à segurança, saúde, meio ambiente ou ordem urbanística

§2º Não sanada a irregularidade no prazo ou sendo gravíssima a infração, lavrar-se-á Auto de Infração, contendo, no mínimo:

- I – Identificação do autuado (nome/razão social, CPF/CNPJ, endereço);
- II – descrição do fato infracional (ato, omissão, circunstâncias);
- III – local, data e hora;
- IV – dispositivos legais infringidos;
- V – penalidade proposta e, quando cabível, prazo para regularização;
- VI – autoridade/autuante responsável e assinatura;
- VII – prazo para defesa e indicação do órgão para protocolo.

§3º O autuado poderá apresentar defesa escrita em 10 (dez) dias úteis da ciência, juntando documentos e arrolando provas.

§4º A autoridade competente poderá determinar diligências, perícias ou audiências, decidindo em até 30 (trinta) dias úteis, prorrogáveis mediante justificativa.

§5º A decisão deve ser motivada, apreciando os argumentos e as provas.

§6º Da decisão caberá recurso hierárquico no prazo de 10 (dez) dias úteis da ciência, dirigido à autoridade que decidiu, que poderá reconsiderar em 5 (cinco) dias úteis ou o remeter à instância superior.

§7º O recurso não terá efeito suspensivo, podendo ser concedido efeito suspensivo por decisão motivada quando houver risco de dano de difícil reparação ou plausibilidade do direito alegado.

§8º A penalidade pecuniária somente será exigível após o trânsito em julgado administrativo; em caso de inadimplência, será inscrita em dívida ativa para cobrança.

§9º Na contagem dos prazos estabelecidos nesta Lei, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, prorrogando-se, automaticamente, para o primeiro dia útil, se recair em dia em que não haja expediente no órgão competente.

§10. As penalidades não eximem o infrator de reparar o dano e regularizar a situação nos termos desta Lei.

Art. 265. O autuado tomará ciência do Auto de Infração, bem como das notificações ou intimações acaso emitidas, alternativamente, pelas seguintes formas:

- I – pessoalmente ou por seu representante legal ou preposto;
- II – por carta registrada ou com Aviso de Recebimento (A.R.); ou
- III – por publicação em diário oficial ou em jornais de grande circulação no Município.

Seção II - Das Multas

Art. 266. As multas originárias de infrações cometidas contra as disposições desta Lei são calculadas com base no valor de referência vigente ou unidade fiscal determinada por ato do Poder Executivo Municipal.

§1º. O valor final das multas deverá variar de 10 (dez) a 1.000 (um mil) Unidades Fiscais de Referência, UFIRs, ou outro índice legal que vier a substituí-la, observando os parâmetros a serem definidos em regulamentação própria.

§2º. As multas poderão ser graduadas dentro dos limites estabelecidos no caput, de forma proporcional à natureza e extensão da infração, conforme parâmetros definidos em regulamento

Art. 267. A aplicação das multas decorrentes de infrações às disposições desta Lei observará o princípio da proporcionalidade, sendo o valor definido a partir de pena-base, fixada conforme a gravidade da infração e a natureza jurídica do infrator, dentro dos limites previstos nesta Lei e conforme tabela específica constante de anexo próprio.

§1º Para cada infração, será atribuída uma pena-base correspondente ao valor mínimo ou máximo determinado de acordo com a gravidade da conduta e a natureza do autuado, conforme o disposto em Anexo próprio.

§2º A pena-base servirá como referência inicial para cálculo da multa final, e após estabelecida será ajustada conforme as circunstâncias atenuantes e agravantes e agravante resultando no valor final da multa.

§3º A fixação da pena-base observará os seguintes critérios:

I – Gravidade da infração, considerando o potencial ou dano efetivo causado à ordem urbanística, ao meio ambiente ou à coletividade;

II – extensão do dano e sua reversibilidade;

III – grau de culpa ou dolo;

IV – porte econômico do infrator, quando comprovado; e

V – vantagem auferida ou pretendida com a infração.

Art. 268 – Estabelecidas as penas-bases, serão analisadas as incidências de situações majorantes ou atenuantes, conforme as circunstâncias atenuantes e agravantes descritas neste artigo e afim de estabelecer o valor final da multa:

§1º Reduzem o valor da pena-base nos seguintes percentuais:

a) confissão e reconhecimento da infração, nos seguintes prazos:

I – No prazo da defesa: redução de 20%;

II – até o final do prazo recursal: redução de 15%;

III – até antes da inscrição em dívida ativa: redução de 10%;

b) regularização espontânea da situação ou reparação integral do dano causado antes do julgamento: redução de 50%;

c) arrependimento eficaz, com comunicação e adoção imediata de medidas para evitar ou reparar o dano: redução de 40%;

d) colaboração efetiva com os agentes de fiscalização, fornecendo informações ou documentos que auxiliem a apuração: redução de 10%;

e) menor grau de instrução ou compreensão, quando comprovadamente relevante para a infração: redução de 10%.

§2º. Havendo mais de uma atenuante, aplicar-se-á o percentual de redução mais elevado.

§2º Aumentam o valor da pena-base nos seguintes percentuais:

a) reincidência: acréscimo de 100% (cem por cento) na primeira e mais 20% (vinte por cento) sobre o valor anterior a cada nova reincidência;

b) ocorrência de danos a terceiros, à propriedade alheia ou a bens públicos: acréscimo de 50%;

c) dano permanente à saúde humana ou ao meio ambiente: acréscimo de 100%;

d) ocultação, destruição de provas ou tentativa de obstrução da fiscalização: acréscimo de 50%;

f) vantagem econômica obtida com a infração: acréscimo de 50%.

§3º Quando houver mais de uma circunstância agravante, os percentuais poderão ser somados até o limite do valor máximo da multa final prevista no artigo 266, §1º.

§4º A caracterização da reincidência dar-se-á quando o autuado cometer infração idêntica no prazo de 5 (cinco) anos contados da data da lavratura do auto anterior.

Art. 269. Quando a mesma infração for objeto de punição em mais de um dispositivo desta Lei, prevalecerá o enquadramento no item mais específico em relação ao mais genérico.

Seção III - Do Embargo

Art. 270. O embargo consiste na suspensão ou paralisação definitiva ou provisória, determinada pela autoridade competente, de qualquer atividade, obra ou serviço.

Art. 271. Verificada a necessidade do embargo, será o infrator ou seu representante legal notificado, por escrito, a não prosseguir as atividades, obras ou serviços, até sua regularização, de acordo com a legislação vigente.

Art. 272. Se no ato do embargo forem determinadas outras obrigações, a exemplo de remoção de materiais, retirada ou paralisação de máquinas, motores e outros equipamentos, ou ainda qualquer outra providência, ao infrator será concedido prazo, a critério da Prefeitura, para o cumprimento das exigências, sob pena de a Prefeitura executar os serviços, inscrevendo as despesas, acrescidas de 20% (vinte por cento) a título de administração, em nome do infrator, como dívida ativa à Fazenda Municipal.

Seção IV - Da Interdição

Art. 273. A Prefeitura poderá interditar qualquer área, edificação ou atividade que, pelas suas más condições de limpeza, salubridade, asseio e segurança, possa trazer perigo à saúde, ao bem-estar ou à vida dos respectivos usuários ou dos usuários das edificações vizinhas.

Art. 274. A interdição somente será ordenada mediante parecer da autoridade competente e consistirá na lavratura de um auto, em 4(quatro) vias, no qual se especificará as causas da medida e as exigências que devem ser observadas.

Parágrafo único. Uma das vias será entregue ao responsável ou ao proprietário do imóvel, obra ou construção interdita, ou ao seu representante legal e outra, afixada no local.

Art. 275. Se a edificação interdita, em virtude da natureza do material com que foi construída ou de qualquer outra causa, não permitir melhoramentos que a tornem salubre, a Prefeitura declarará-la inabitável e indicará o proprietário o prazo dentro do qual deverá proceder a sua demolição ou reconstrução.

Art. 276. Nenhum prédio interdito, seja por perigo de iminente desabamento ou por ter sido declarado insalubre, poderá ser habitado ou utilizado pelo proprietário, inquilino ou qualquer pessoa, antes que sejam atendidas as condições de habitabilidade.

Seção V - Da Cassação da Licença

Art. 277. Os estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, poderão ter cassada a licença de localização e funcionamento, quando suas atividades não atenderem às disposições deste Código, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e outros atos normativos em vigor, observado o devido processo administrativo.

§1º Não se aplicará a cassação da licença aos imóveis e atividades que:
I – tenham sido edificados ou implantados em conformidade com as normas vigentes à época de sua aprovação;

II – tenham sido devidamente regularizados junto ao Município, mediante processo formal ou certificado de regularização emitido por autoridade competente;
III – possuam licenças, autorizações ou alvarás de funcionamento emitidos com base em legislações anteriores e ainda válidos; ou

§2º A revogação ou suspensão de licenças será precedida de processo administrativo regular, com direito à ampla defesa e contraditório.

Art. 278. Também se incluem para efeito de cassação da licença de localização ou funcionamento, os estabelecimentos cujos responsáveis se neguem a exhibir a licença, quando solicitada pela autoridade competente.

Art. 279. Feita a cassação da licença de localização e funcionamento, o estabelecimento comercial, industrial ou prestador de serviços será imediatamente fechado ou interdito.

Art. 280. Poderão reiniciar suas atividades o estabelecimento comercial, industrial ou prestador de serviços, quando satisfeitas as exigências da legislação em vigor e mediante a emissão da nova licença.

Seção VI - Do Desfazimento, Demolição ou Remoção

Art. 281. Além dos casos previstos nesta Lei, poderão ocorrer o desfazimento, a demolição ou a remoção total ou parcial das instalações, que, de algum modo, possam comprometer ou causar prejuízos à segurança, saúde e bem-estar da população, ou ainda ao aspecto paisagístico da cidade.

Art. 282. A demolição total ou parcial de edificação ou dependência será imposta, observando-se o devido processo administrativo e o contraditório, nos seguintes casos:

I – Quando a obra for executada sem prévia aprovação do projeto e sem o respectivo alvará, e sua posterior regularização se mostrar inviável diante da legislação urbanística e edilícia vigente;

II – quando executada em desconformidade grave com o projeto aprovado, não passível de adequação técnica ou legal;

III – quando apresentar risco iminente à segurança pública, e o proprietário, após notificação formal, deixar de adotar as medidas corretivas determinadas pelo órgão municipal competente;

IV – quando comprovada incompatibilidade absoluta com as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, e não houver alternativa de ajuste ou compensação urbanística.

§1º Antes da determinação de demolição, o órgão técnico competente deverá emitir laudo fundamentado, atestando a impossibilidade de regularização, e assegurar ao interessado o direito à defesa e apresentação de projeto corretivo ou pedido de regularização, no prazo regulamentar.

§2º Em caso de risco iminente e comprovado à segurança das pessoas ou do patrimônio público, a demolição poderá ser executada de forma imediata e sumária, mediante ato fundamentado da autoridade técnica competente, sem prejuízo da posterior apuração das responsabilidades.

Art. 283. O ato de desfazimento, demolição ou remoção total ou parcial será precedido de notificação, que determinará o prazo para desfazimento, demolição ou remoção, acompanhada de laudo técnico contendo as exigências a serem cumpridas.

Art. 284. O ato de desfazimento, demolição ou remoção não isenta o infrator de outras penalidades previstas na legislação vigente.

Seção VII - Da Advertência

Art. 285. A penalidade de advertência será aplicada ao profissional responsável por projeto de edificações ou pela execução das mesmas, quando modificar projeto aprovado sem a prévia solicitação da modificação junto ao órgão competente da Prefeitura;

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

Art. 286. Os proprietários de estabelecimentos comerciais, industriais ou prestadores de serviços que infringirem dispositivo desta Lei, poderão sofrer a penalidade de advertência.

Seção VIII - Da Suspensão

Art. 287. A penalidade da suspensão será aplicada ao profissional responsável nos seguintes casos:

- I – quando sofrer, em um mesmo ano, 4 (quatro) advertências;
- II – quando modificar projeto de edificação aprovado, introduzindo alterações contrárias a dispositivos desta Lei;
- III – quando iniciar ou executar obra de edificação sem a necessária licença da Prefeitura ou em desconformidade com as demais prescrições desta Lei;
- IV – quando, em face de sindicância, for constatado ter se responsabilizado pela execução de projeto de edificação, entregando-o a terceiro sem a devida habilitação;
- V – quando, através de sindicância, for apurado ter assinado projeto de edificação como de sua autoria, sem o ser, ou que, como autor de referido projeto, falseou medidas, a fim de burlar dispositivos desta Lei;
- VI – quando, mediante sindicância, for constatado ter executado projeto de edificação em desconformidade com o projeto aprovado ou ter cometido, na execução do mesmo, erros técnicos; ou

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

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

§ 2º A suspensão poderá variar de 2 (dois) a 24 (vinte e quatro) meses.

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

Art. 288. Os demais procedimentos para instauração do competente processo administrativo, serão objeto de regulamentação pelo Poder Executivo, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir da edição desta Lei.

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 289. Para prazos, procedimentos e taxas devem ser observados os fixados pelo órgão competente ou serem regulamentados em até 6 (seis) meses, por ato administrativo.

Art. 290. Fica criado um prazo especial para regularizar casas, prédios e outras construções que tenham sido feitas fora das regras urbanísticas atuais ou das regras que existiam na época da construção.

§ 1º Poderão ser regularizadas as edificações já existentes ou concluídas até 31 de dezembro de 2025, as quais ficarão anistiadas, podendo receber Alvará de Regularização de Edificação, mesmo que não atendam totalmente às regras urbanísticas ou de construção vigentes hoje ou às regras antigas da época em que foram feitas.

§ 2º O pedido de regularização com anistia deverá ser feito no prazo de até 2 (dois) anos, contado a partir da data de início da vigência desta Lei.

Parágrafo único. Após esse prazo, as edificações ainda poderão ser regularizadas, mas sem os benefícios da anistia.

§ 3º Para a regularização prevista neste artigo, não será exigida análise técnica completa do projeto, ficando a Prefeitura limitada a verificar:

I – a existência física da construção; e

II – a comprovação de quem é o proprietário ou possuidor do imóvel.

§ 4º Caso seja necessário complementar documentos ou realizar alguma verificação técnica simples, o processo seguirá, no que couber, o procedimento normal de análise de projetos previsto no art. 60, inciso II, desta Lei, de forma proporcional, considerando o tamanho e o tipo da edificação.

§ 5º Não poderão ser regularizadas, mesmo com esta anistia, as edificações:
I – localizadas em ZEIA, ZAU e Áreas de Preservação Permanente – APP, conforme a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

II – situadas em áreas onde não é permitido parcelamento urbano, conforme o art. 3º, § 1º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, tais como:

- a) áreas alagadiças ou sujeitas a inundações permanentes;
- b) terrenos com declividade acentuada que ofereçam risco;
- c) áreas de preservação ambiental ou de proteção especial;
- d) locais considerados impróprios para moradia por risco à vida ou à saúde;

III – construídas em áreas com risco grave, como risco de deslizamento ou inundações frequentes, quando não houver possibilidade técnica de correção, conforme definição a ser feita por decreto do Poder Executivo no prazo de até 3 (três) meses.

§ 6º O Alvará de Regularização de Edificação emitido com base neste artigo terá pleno valor legal, servindo para todos os fins, inclusive:

- I – emissão de Habite-se;
- II – obtenção de licenças de funcionamento;
- III – registro do imóvel e averbações no cartório.

Art. 291. As obras públicas não poderão ser executadas sem a devida licença da Prefeitura, devendo obedecer às disposições da presente lei e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, ficando, entretanto, isentas de pagamento de emolumentos a construção, reconstrução, reforma, acréscimo ou demolição de edifícios públicos.

Art. 292. As atividades econômicas e os empreendimentos instalados regularmente antes da entrada em vigor desta Lei, ainda que estejam em desacordo com o zoneamento ou com os parâmetros de uso atualmente vigentes, poderão manter suas licenças de funcionamento, sem necessidade de nova autorização ou de adaptação urbanística.

§1º O disposto neste artigo não se aplica às atividades ou empreendimentos localizados em:

- I – Zonas de Amortecimento Urbano – ZAU;
- II – Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA;
- III – Áreas de Preservação Permanente – APP, conforme a legislação ambiental vigente.

§ 2º A manutenção da licença de funcionamento somente será permitida aos empreendimentos que comprovem:

- I – que estavam em funcionamento com alvará, licença ou autorização válida na época de sua instalação;
- II – que tenham sido regularizados formalmente por meio de processo administrativo municipal anterior; ou
- III – que demonstrem o exercício contínuo da atividade, por meio de documentos fiscais, registros oficiais ou licenças antigas.

§ 3º Fica proibida a cassação da licença ou a interdição da atividade, quando esta estiver regularmente mantida nos termos deste artigo, exceto nos casos em que:

- I – fique comprovado risco à segurança das pessoas, à saúde pública ou ao meio ambiente; ou
- II – haja descumprimento repetido das normas técnicas ou legais aplicáveis à atividade exercida.

§ 4º O Município poderá, por meio de lei específica, criar programa de regularização definitiva e atualização cadastral, com o objetivo de consolidar os direitos dos proprietários e empreendedores alcançados pela anistia prevista neste Capítulo, respeitadas as vedações ambientais e urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 293. Esta Lei entrará em vigor após o prazo de 90 (noventa) dias contados de sua publicação oficial, período em que será facultada, aos interessados, a adoção integral da legislação anterior ou da presente Lei, vedada a aplicação combinada ou parcial de ambas.

§1º Durante o período de transição previsto no caput, os processos de licenciamento, aprovação e regularização poderão ser instruídos segundo a

legislação anterior ou segundo esta Lei, devendo o requerente optar expressamente por uma delas no momento do protocolo, não se aplicando essa disposição aos imóveis localizados em Zonas de Amortecimento Urbano (ZAU) e Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)

§2º A Prefeitura Municipal, por meio de seus instrumentos oficiais de comunicação, deverá promover ampla divulgação pública e acessível do conteúdo desta Lei durante o período de transição, com ênfase em suas inovações e no direito de opção legislativa previsto neste artigo.

§3º Decorrido o prazo de vacatio legis, todas as novas solicitações e procedimentos deverão observar integralmente as disposições desta Lei.

Art. 294. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Presidências da Câmara Municipal de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos 09 (nove) dias do mês de fevereiro de (2026).

Felipe Mikael Vasques Monteiro
Presidente da Câmara Municipal de Juazeiro do Norte- Ce

ANEXO I - GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS, SIGLAS E ABREVIATURAS

Abandono de Imóvel: situação em que o proprietário de um imóvel o deixa seu uso, manutenção ou conservação, deixando-o exposto a riscos ambientais e sociais.

ABNT: Sigla da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Acessibilidade: Sistemas que permitem e favorecem o deslocamento de pessoas e bens dentro da infraestrutura urbana, visando garantir de forma eficiente, o encontro entre pessoas, a relação entre atividades, o acesso à informação e lugares dentro do espaço urbano.

Acessível: espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, imóveis, transportes e demais estruturas que possam ser alcançados, acionados, utilizados e vivenciados por qualquer pessoa.

Acesso: Interligação para veículos ou pedestres, entre: logradouro público e espaços de uso comum em condomínio; logradouro público e propriedade privada; ou propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio.

Acostamento: parte da via diferenciada da pista de rolamento destinada à parada ou estacionamento de veículos, em caso de emergência, e à circulação de pedestres e bicicletas, quando não houver local apropriado para este fim.

Acréscimo ou Ampliação: obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente.

Adaptado: espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento cujas características originais foram alteradas posteriormente para serem acessíveis;

Adensamento Urbano: aumento da densidade populacional em determinada região urbana, que pode levar à verticalização e à sobrecarga de serviços públicos.

Afastamento Lateral: Distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão.

Altura Máxima da Edificação: Distância vertical tomada do meio da fachada e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa-d'água, casa de máquina, *hall* de escada, platibanda e frontão).

Alvará: documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a

localização e o funcionamento de atividades.

Andaime: Plataforma provisória, elevada, destinada a sustentar operários, equipamentos e materiais quando da execução de serviços de construção, reconstrução, reforma ou demolição.

Anel viário: via que se caracteriza por circundar a malha viária, possibilitando o tráfego de veículos sem adentrar o sistema da área central do município.

Apartamento: Unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla.

Aprovação do Projeto: Ato administrativo que precede ao licenciamento da construção.

Aprovação: ato administrativo que precede o licenciamento da obra, construção ou implantação de atividade sujeita à fiscalização municipal.

Arborização Urbana: conjunto de árvores plantadas nas áreas urbanas, que tem como objetivo melhorar a qualidade ambiental e paisagística das cidades.

Área Coberta: Medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, nela incluídas superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas.

Área Comum: Medida da superfície constituída dos locais destinados a estacionamento em qualquer pavimento, lazer, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamento de zelador, depósito de lixo, casa de gás, guarita e subsolo quando destinado a estacionamento.

Área Construída: totalidade das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e complementares, inclusive áreas comuns.

Área de Expansão Urbana: área destinada ao crescimento ordenado da cidade, que pode ser incorporada ao perímetro urbano.

Área de Preservação Permanente (APP): área protegida por lei devido à sua importância ambiental, como margens de rios e encostas.

Área de Proteção Ambiental (APA): área que possui atributos ambientais importantes para a qualidade de vida da população e para a preservação da biodiversidade e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.

Área e Testada Mínima de Lote: Medidas que estabelecem as dimensões mínimas

quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

Área Livre do Lote: Superfície do lote não ocupada pela projeção horizontal da edificação.

Área *non aedificandi*: área ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias, dutos e redes elétricas de alta tensão, bem como ao longo de equipamentos urbanos, definida em leis federal, estadual ou municipal, onde não é permitida qualquer edificação.

Área Ocupada: superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computadas as áreas dos elementos de fachadas, como jardineiras, *brise-soleil*, marquises, pérgolas e beirais.

Área Parcial da Edificação: soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação.

Área Parcial da Unidade: área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.

Área Parcial do Pavimento: área construída do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluindo-se as áreas comuns, os vazios de poços de ventilação e iluminação e jardineiras e sacadas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura.

Área Total da Construção/Edificação: soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.

Área Útil: superfície utilizável de área construída de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, vãos de passagem, pilares e jardineiras.

Área Verde: Percentual da área objeto de parcelamento e destinada exclusivamente a praças, parques e jardins, faixas de preservação e outros fins da mesma natureza, visando assegurar boas condições urbanístico-ambientais e paisagísticas, podendo ser parcialmente utilizada para equipamentos comunitários.

Áreas de "Tráfego Calmo": Áreas que se situam entre quatro vias coletoras ou troncais que definirão quadriláteros com faces médias de 400,00m (quatrocentos metros). As vias internas a essa área são locais. Nesse tipo de área é privilegiada a circulação de pedestres.

Áreas Institucionais: áreas de loteamento destinadas implantação de equipamentos comunitários e de uso público.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica: Súmula de um contrato firmado entre o profissional de engenharia ou agronomia e o cliente, para a execução de uma obra ou prestação de um serviço, que fica registrada no CREA.

Artesanal: Feito pelos processos tradicionais, individuais e manuais, em oposição à produção industrial.

Atividades Especiais: Empreendimentos públicos ou privados que, por sua natureza ou porte, demandam análise específica quanto à sua implantação.

Bacia-escola: espaço ou setor institucional que promova e incentive a discussão das questões hidrológicas municipais a partir da perspectiva da educação ambiental.

Bairro: unidade territorial de divisão da cidade, caracterizado por sua identidade cultural e social.

Balanço: avanço da edificação ou de elementos da edificação sem apoio.

Balaústres: elementos arquitetônicos verticais utilizados como suporte ou decoração em corrimãos, grades e parapeitos, contribuindo para a segurança e o design de edificações.

Banca ou Barraca: Equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de atividades comerciais ou de serviços.

Beiral: prolongamento do telhado da edificação, excedendo a vedação vertical externa projetado e executado para proteger contra a iluminação excessiva e às intempéries tornando-se uma solução estética que dependendo do contexto climático, garante o conforto térmico.

Bicicletário: Estacionamento dotado de equipamento para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada.

Biodiversidade: variedade de espécies de plantas, animais e outros organismos que habitam um ecossistema, essencial para a manutenção da vida e do equilíbrio ambiental.

Biossegurança: conjunto de medidas e práticas para prevenir, controlar e minimizar riscos à saúde humana e ao meio ambiente decorrentes de atividades que envolvem organismos vivos.

Brise-soleil: elemento de fachada que protege os ambientes da incidência direta do sol.

Cadastro Imobiliário: registro que contém informações sobre os imóveis existentes em determinada cidade, como localização, uso, proprietário e valor venal.

Cadeia Produtiva: conjunto de atividades econômicas que envolvem a produção, o processamento, a comercialização e o consumo de produtos e serviços.

Calçada ou Passeio: parte do logradouro destinado ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, vegetação, iluminação, placas de sinalização e outros fins.

Calçada Rebaixada: rampa construída ou implantada no passeio/calçada, destinada a promover a concordância de nível entre estes e o leito carroçável considerando a inclinação a ser executada de acordo com os limites estabelecidos nas normas desenvolvidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), geralmente implementada com sinalização tátil.

Calçadão: Parte do logradouro público destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotado de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade.

Camping: Empreendimento destinado à atividade coletiva, turístico esportiva, providos dos equipamentos necessários ao exercício das atividades de acampamento.

Canteiro Central: obstáculo físico compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional e esteticamente, sendo eventualmente substituído pela marcação viária (canteiro fictício).

Canteiro de Obra: área em que se realiza a construção, se armazenam os materiais a serem empregados ou com eles se trabalha ou, ainda, onde se efetua a montagem dos elementos que serão utilizados na obra.

Carga Térmica: quantidade de calor absorvido, retido ou dissipado no interior de uma edificação.

Cartografia: técnica de representação gráfica de um território, que utiliza mapas e cartas.

Casas Conjugadas: Edificações destinadas à atividade residencial, com paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um ou mais lotes e cada uma das quais dispendo de acessos individualizados para o logradouro.

Casas Geminadas: Edificações destinadas à atividade residencial, com paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um ou mais lotes, cada uma das quais dispendo de acessos individualizados para o logradouro e no seu aspecto externo se apresenta como uma unidade arquitetônica homogênea.

Centro de Unidade de Vizinhança: Área situada, aproximadamente, no centro geométrico da Unidade de Vizinhança, como seu elemento aglutinador. Será materialmente representado pelo conjunto de equipamentos de apoio à vida cotidiana, incluindo o lazer, a saúde, a educação, a segurança, e a estação de transporte público. Será o espaço público convergente na escala da comunidade e se estabilizará através da construção do “fórum visível” da comunidade, cuja representação física será a de uma praça, com natureza acessível em suas proximidades, e tendo como elemento focal a estação de transporte público.

Ciclofaixa: Faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadas ou contíguas às vias de circulação.

Ciclovia: Via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicicletas ou seus equivalentes, não motorizados, que garantem a segurança dos ciclistas e incentivam a prática de exercícios físicos e a mobilidade urbana sustentável.

Cidadania: qualidade ou estado de cidadão; vínculo político que gera para o nacional deveres e direitos políticos, uma vez que o liga ao Estado. É a qualidade de cidadão relativa ao exercício das prerrogativas políticas outorgadas pela constituição de um Estado democrático.

Cidade Compacta: modelo urbano que promove a redução do uso do automóvel, o aumento da densidade populacional e a valorização do transporte público e dos modos ativos de transporte.

Cidade Inteligente: são sistemas de pessoas interagindo e usando energia, materiais, serviços e financiamento para catalisar o desenvolvimento econômico e a melhoria da qualidade de vida. Esses fluxos de interação são considerados inteligentes por fazer uso estratégico de infraestrutura e serviços e de informação e comunicação com planejamento e gestão urbana para dar resposta às necessidades sociais e econômicas da sociedade.

Circulação Horizontal: Espaços de circulação horizontal tais como os corredores e os halls de acesso.

Circulação Vertical: elementos de circulação vertical, tais como as escadas, as rampas e os elevadores.

Classe da Via: Identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do Município.

Cobertura: unidade residencial situada no último pavimento de uma edificação composta, em tese, de parte coberta e parte descoberta, esta última também denominada de terraço descoberto. Sob o aspecto construtivo, é o elemento de

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

Cocheiras: locais onde se abrigam veículos de tração animal, como carruagens, carroças e similares.

Coeficiente de Aproveitamento: relação entre a área parcial de uma edificação e a área total da gleba ou lote.

Coleta Seletiva: sistema de recolhimento de resíduos sólidos, que separa os materiais recicláveis dos não recicláveis, contribuindo para a redução do impacto ambiental do lixo.

Comércio de Caráter Local: refere-se a atividade econômica que comercializa bens e serviços em caráter de vizinhança, bairro ou comunidade, priorizando demandas específicas da população local.

Compensação Ambiental: medida que visa compensar os impactos ambientais gerados por empreendimentos, através de ações como a recuperação de áreas degradadas e a implantação de unidades de conservação.

Concessão Administrativa: contrato de concessão cujo objeto é a prestação de serviços diretamente à Administração Pública, podendo o particular assumir a execução da obra, fornecimento de bens ou outras prestações.

Concessão de Direito Real de Uso: é o contrato pelo qual a Administração Pública transfere o uso, gratuita ou onerosamente, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, e concedem o uso de terreno de sua propriedade a outrem para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável de várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outra utilização de interesse social em área urbana. Com isso atender-se-á o princípio da função social e ambiental da propriedade.

Concessão de uso especial para fins de moradia: outorga do direito à concessão gratuita de uso especial de imóvel público urbano para fins de moradia a quem o possuiu como seu, independentemente de sexo e de estado civil, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que sua dimensão não será superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que o possuidor não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. Se o imóvel contar com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e estiver ocupado por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos,

sem interrupção e sem oposição onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, tal concessão será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Condomínio Horizontal: conjunto de residências ou lotes residenciais que compartilham áreas comuns, como ruas, calçadas, jardins e áreas de lazer.

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

Confrontante ou Divisa do Lote: linha limítrofe entre lotes.

Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA: o Conselho Municipal de Meio Ambiente, conhecido por CMMA ou Comdema, é um órgão da administração pública municipal no qual a sociedade civil pode participar de forma direta. Constitui um espaço de discussão e decisão conjunta entre Poder Público e sociedade, que proporciona o debate, a formulação e a definição de políticas públicas ambientais no âmbito municipal, permitindo também o controle da sua execução.

Conservação Ambiental: conjunto de ações que visam preservar e recuperar os recursos naturais e as áreas verdes, garantindo a qualidade de vida da população.

Consórcio Intermunicipal: união de dois ou mais municípios com o objetivo de cooperar na solução de problemas comuns e na realização de projetos e ações integradas.

Construção Irregular: obra realizada sem o devido licenciamento ou que não atende às normas técnicas e legais, colocando em risco a segurança e o bem-estar dos moradores e do entorno.

Construção: obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote.

Controle Social: participação da sociedade na gestão pública, através de mecanismos de participação popular, como audiências públicas, conselhos e comitês.

Cota Ambiental: área mínima que deve ser destinada à preservação ambiental em empreendimentos imobiliários.

Cota: indicação ou registro numérico de dimensões.

Crescimento Contíguo: Crescimento urbano compacto, evitando deixar vazios urbanos, a não ser nos casos justificados de zonas de interesse ambiental ou espaços abertos de uso público.

Decibéis: unidades de medida que quantificam a intensidade de um som, sendo usadas para avaliar e regular os níveis de ruído provenientes de diferentes fontes, como atividades urbanas, veículos e estabelecimentos comerciais.

Deflexão: alteração da posição original/natural.

Delimitação: processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas.

Demolição: execução de obra que resulta em destruição, total ou parcial, de uma edificação.

Densidade ou **Adensamento:** Índice que traduz a relação entre quantidade de habitantes por superfície (exemplo: hab./km², hab./ha, hab./m² etc.), de grande importância para definição e dimensionamento das infraestruturas, equipamentos e serviços públicos das zonas de uma cidade.

Desenho Urbano: Aspecto global dos volumes construídos nas zonas urbanas e suas relações, incluindo os espaços públicos.

Desenvolvimento Sustentável: modelo de desenvolvimento que busca atender às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das futuras gerações de atenderem às suas próprias necessidades, conciliando crescimento econômico, equidade social e preservação ambiental.

Desmembramento: Subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Direito à Cidade: princípio que assegura o acesso da população aos bens e serviços urbanos, como moradia, transporte, saneamento, cultura e lazer.

Direito real sobre coisa alheia: é aquele pelo qual se adquire, por meio de norma jurídica, permissão do proprietário da coisa para usá-la ou tê-la como se fosse sua, em determinadas circunstâncias, ou sob condição, de acordo com a lei e com o que foi estabelecido em contrato válido.

Direito Real: trata-se do *jus in re*, ou seja, do poder imediato sobre a coisa. É uma relação

entre o homem e a coisa corpórea ou incorpórea que contém um sujeito ativo, uma coisa e a inflexão imediata daquele sobre esta.

Diretrizes: expressão de conteúdo que define o curso da ação para a materialização dos conceitos.

Divisa: Linha limítrofe de um terreno.

Dúplex: Unidade residencial constituída de dois pavimentos.

Economia Criativa: conjunto de atividades econômicas baseadas na criatividade e na cultura, como design, moda, audiovisual, música, artesanato, entre outras.

Edificação: construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades.

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

Eixo da Via: linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos.

Embargo: ato administrativo inerente ao poder de polícia do Poder Público, que determina a paralisação de uma obra, atividade ou empreendimento em desacordo com as exigências municipais.

Empreendimento Imobiliário: conjunto de edificações ou lotes destinados a abrigar atividades residenciais, comerciais ou industriais.

Equidade Social: princípio que assegura a justiça social e a igualdade de oportunidades para todas as pessoas, independentemente de sua classe social, gênero, raça, orientação sexual ou religião.

Equipamentos Comunitários: Espaços públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, assistência social e similares.

Equipamentos Urbanos: Equipamentos destinados à prestação dos serviços de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado.

Escala: relação entre as dimensões do desenho em prancha e sua dimensão real.

Escola de Governo: instituição pública responsável pela promoção, formação, capacitações e atualização de agentes públicos.

Espaço aéreo: bem imóvel por natureza, pois a propriedade do solo abrange a do que lhe está superior em toda a altura útil do seu exercício.

Espaço do subsolo: é o que fica abaixo da superfície do solo, considerado bem imóvel por sua natureza de propriedade do dono do solo, mas submetido a um regime jurídico especial no que atina a jazidas e recursos minerais e hidráulicos, sendo estes domínios da União, tendo o dono a garantia na participação dos resultados da lavra.

Espaço Público: área de uso comum da população, como ruas, praças, parques e equipamentos públicos.

Espaços públicos de lazer: o espaço de lazer é um ambiente que possibilita diferentes emoções por meio das vivências lúdicas, práticas de atividades físicas e relações sociais. Os espaços públicos, então, podem ser compreendidos como locais legítimos de sociabilidade, palco de transformações sociais e de resistências.

Especificações: descrição das qualidades dos materiais a empregar numa obra e da sua aplicação, completando as indicações do projeto e dos detalhes.

Estábulos: estruturas destinadas à criação, alojamento e cuidados de animais, especialmente cavalos, dentro do âmbito urbano.

Estação de Tratamento de Esgoto (ETE): unidade responsável pelo tratamento do esgoto gerado nas cidades, que visa reduzir os impactos ambientais causados pelo descarte inadequado do esgoto.

Estacionamento: área coberta ou descoberta, destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo e constituída pelas áreas de vagas e circulação.

Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumento da política urbana que possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de empreendimentos de grande impacto em suas áreas vizinhas, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para coletividade.

Evolução Urbana: Compreensão do processo gradativo pelo qual a cidade se desenvolveu espacialmente, desde a sua fundação até a configuração atual, entendendo o ciclo e fatos que os determinaram.

Fachada: parte do edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto dentro do lote.

Faixa de Acesso: espaço de passagem da área pública para o lote, que poderá

acomodar a rampa, sob autorização do município para edificações já construídas, viável unicamente em calçadas com largura superior a 2,00m (dois metros).

Faixa de Circulação/Passeio: parte da calçada destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres sem a interferência de obstáculos e contínua entre lotes.

Faixa de Domínio Público: Área de terreno necessária à construção e operação de rodovias ou ferrovias e que se incorpora ao domínio público.

Faixa de estacionamento: espaço lateral à pista estabelecido e regulamentado pelo órgão municipal competente para a parada de veículos em vias urbanas.

Faixa de Proteção: Área de terreno necessária para a implantação de áreas verdes no entorno das indústrias que possa garantir uma boa qualidade visual do desenho urbano e segurança à comunidade.

Faixa de serviço: parte da calçada, preferencialmente permeável, com largura mínima de 0,70m (setenta centímetros) adjacente ao meio-fio e destinada à locação de mobiliários e equipamentos urbanos e de infraestrutura, canteiro, vegetação, placas de sinalização, postes de iluminação e eletricidade, lixeiras, grelhas, tampas de inspeção, rebaixo de meio-fio e rampas seguindo parâmetros específicos.

Faixa de travessia: sinalização horizontal, transversal às pistas de rolamento de veículos/ao leito carroçável, destinada a ordenar e indicar os deslocamentos dos pedestres para a travessia da via.

Faixa elevada: elevação do nível do leito carroçável composto de área plana elevada, sinalizada com faixa para travessia de pedestres e rampa de transposição para veículos, destinada a nivelar o leito carroçável às calçadas em ambos os lados da via, viabilizando o deslocamento acessível.

Faixa Não Edificável: área destinada à preservação ambiental, segurança ou saúde pública, onde não é permitido o uso e ocupação do solo, visando garantir a qualidade de vida da população.

Fiscalização Urbana: atividade realizada pelo Poder Público com o objetivo de garantir o cumprimento das normas e leis urbanísticas.

Fiscalização: atividade desempenhada pelo Poder Público, em obra, serviço ou qualquer outra atividade, com o objetivo de cumprir ou fazer cumprir as determinações estabelecidas em lei.

Fiscalização: Atividade desempenhada pelo Poder Público, em obra, serviço ou qualquer outra atividade, com o objetivo de cumprir ou fazer cumprir as determinações estabelecidas em lei.

Fração do Lote: índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas à habitação ou ao comércio e serviço no lote.

Frente do Lote: divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos ou ao logradouro público.

Função Social: função social da cidade é um conceito que se refere ao conjunto de obrigações e responsabilidades que os proprietários de imóveis têm em relação à sociedade como um todo, priorizando os aspectos coletivos ligados à dinâmica de inclusão social e meio ambiental. Essa função está prevista na Constituição Federal e se aplica a todos os tipos de propriedade, incluindo a urbana e a rural.

Fundações: Conjunto dos elementos da construção que transmitem ao solo as cargas das edificações.

Fundo do Lote: divisa oposta à frente.

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Territorial e Ambiental: instrumento financeiro que tem como objetivo captar recursos para a execução de projetos e programas de desenvolvimento Urbano, Territorial e Ambiental.

Gabarito: medida que limita ou determina a altura das edificações e/ou o número de seus pavimentos.

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

Gestão Ambiental: conjunto de ações que visam planejar, coordenar e monitorar ações voltadas para a preservação e conservação do meio ambiente.

Gestão Democrática: modelo de gestão que envolve a participação ativa da população na tomada de decisões e no controle social das políticas públicas, visando garantir o desenvolvimento justo e sustentável do município.

Gleba: Porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo.

Greide: Cotas correspondentes aos diversos pontos da via urbana, que definem a altura da via em relação ao terreno natural.

Habitação de Interesse Social: política habitacional voltada para a produção de

moradias dignas e acessíveis às populações de baixa renda, visando reduzir o déficit habitacional e promover a inclusão social.

Habitação Multifamiliar: edificação projetada para habitação permanente de mais de uma família.

Habitação Unifamiliar: edificação projetada para habitação permanente de uma família.

Habite-se: documento fornecido pelo Poder Público Municipal que certifica ter sido a obra concluída de acordo com o projeto aprovado, autorizando o uso da edificação.

Hall: Compartimento de acesso à edificação.

Iluminação Direta: Iluminação feita através de aberturas voltadas para o exterior da edificação.

Iluminação Indireta: Iluminação feita através de domus, clarabóias e similares.

Iluminação Natural: Iluminação que utiliza exclusivamente a luz solar.

Iluminação Pública: sistema de iluminação das vias e espaços públicos, como ruas, praças, parques e equipamentos públicos.

Imagem da Cidade: Imagem memorável da cidade cuja silhueta se forma pela junção dos remanescentes de recursos históricos e culturais, combinados com os aspectos naturais, definindo o caráter específico da cidade.

Impacto Ambiental: alterações causadas no meio ambiente por ações humanas, que podem ser negativas ou positivas.

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU): imposto de competência dos Municípios que incide sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel urbano, visando assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

In loco: executado ou moldado no próprio local.

Incentivos Fiscais: instrumentos de política urbana que visam incentivar a realização de atividades e empreendimentos que contribuam para o desenvolvimento sustentável da cidade.

Indicadores Urbanos: taxas, quocientes, índices e outros estabelecidos com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no Município.

Índice de Aproveitamento: Quociente entre a área parcial de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno.

Índice de Qualidade Ambiental (IQA): indicador utilizado para avaliar a qualidade ambiental de um determinado local, levando em consideração fatores como a qualidade do ar, da água e do solo.

Indústria de baixo impacto: empreendimentos que desenvolvem operações por processos cujos níveis de incomodidade sejam compatíveis com padrões de uso indicadores não industrial, cujos impactos e efeitos adversos ao meio ambiente ocorram apenas na fase de implantação.

Indústria não poluente: empreendimentos que adotem tecnologias e práticas que mitigam ou eliminam a emissão de poluentes em suas atividades produtivas.

Indústria pesada: empreendimentos que desenvolvam operações por processos cujos níveis de incomodidade, nocividade e periculosidade requeiram cuidados especiais quanto à localização e infraestrutura, cujos impactos e efeitos adversos apresentam riscos de desastres ecológicos ou impactos ambientais e causem prejuízo à integridade da flora e fauna.

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

Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos destinados à prestação de serviços de abastecimento d'água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica pública e domiciliar, escoamento de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e vias de circulação pavimentadas ou não.

Infraestrutura Urbana: conjunto de equipamentos e serviços que garantem o funcionamento da cidade, como abastecimento de água, coleta de lixo, transporte público, entre outros.

Infraestrutura Verde: rede de espaços verdes e corredores ecológicos que integram o meio urbano ao meio natural, promovendo a qualidade ambiental e a saúde da população.

Interdição: impedimento, por ato de autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

Interesse público: interesse da coletividade, que deve ser protegido e garantido pelo Poder Público, mesmo que em detrimento de interesses particulares.

Interesse social: diz respeito: a) às atividades imprescindíveis à proteção da

integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, conforme resolução do Conama; b) às atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar, que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área; e c) às demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do Conama.

Intermodalidade: operações de deslocamento, seja de pessoas ou mercadorias, que consideram mais de um modal de transporte na sua realização, de modo integrado;

Interseção: cruzamento em nível, entroncamento ou bifurcação.

Justiça Ambiental: princípio que visa garantir que todas as pessoas, independentemente de raça, gênero, renda ou localização, tenham acesso ao meio ambiente saudável e equilibrado.

Kit Sanitário: conjunto de equipamentos e instalações sanitárias destinados a atender às necessidades básicas de higiene e saneamento em áreas sem infraestrutura sanitária adequada, como banheiro, fossa séptica, entre outros.

Largura da Via: distância entre os alinhamentos da via.

Leito carroçável: porção da via urbana ou rural que compreende a pista e os acostamentos, quando existirem. Para os casos com pistas duplas ou múltiplas, considera-se que se tenham 2 (dois) ou mais leitos carroçáveis.

Lindeiro: Que se limita ou é limítrofe.

Logradouro Público: espaço livre, assim reconhecido pela Municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.

Logradouro: espaço livre, destinado à circulação pública de veículos e de pedestres, reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial; constituem as ruas, travessas, becos, avenidas, praças e pontes.

Lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por Lei Municipal competente para a zona em que se situe.

Loteamento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

Lotes Edificáveis: Parcelas de terreno agrupadas em quadras, resultantes de loteamentos ou desmembramentos, destinados à ocupação, que deve, necessariamente, fazer frente a um logradouro público

Macrozona: é uma divisão territorial do Município, de acordo com critérios pré-estabelecidos, que considera as características ambientais e geológicas relacionadas à aptidão para a urbanização.

Macrozoneamento: divisão do território urbano em áreas de acordo com suas características e potencialidades, com o objetivo de orientar o planejamento e gestão urbana.

Manufatura: trata-se da produção por meio da utilização de máquinas, ferramentas e mão de obra para transformar matéria-prima em bens e produtos.

Marquise: estrutura física construtiva utilizada para proteger de intempéries a fachada da edificação, por vezes agregando valor estético a obra e funcional, com o prolongamento da área útil da cobertura e/ou do pavimento superior da edificação.

Meio-fio: linha composta de blocos de cantaria, concreto ou similares que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento.

Meta: Condição ou estado relacionado com a satisfação pública ou bem-estar geral para os quais o planejamento deve ser dirigido.

Minirrotatória: Dispositivo de controle de tráfego, caracterizado por uma ilha central circular fictícia, implantado em uma interseção viária e de modo geral localizada em área com tráfego reduzido.

Mobiliário Urbano: equipamento localizado em logradouros públicos que visa proporcionar maior nível de conforto, segurança e urbanidade à população usuária, a exemplo de abrigos, paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas, caixas de coleta de correspondência e equipamentos de lazer.

Mobilidade ativa: também chamada de mobilidade não motorizada ou mobilidade suave, é o tipo de deslocamento realizado a partir de modais não motorizados ou de baixo impacto, que dependem de esforços físicos do ser humano para sua realização.

Mobilidade Urbana: conjunto de ações e políticas voltadas à melhoria do deslocamento de pessoas e bens no meio urbano, visando reduzir o tempo de deslocamento, o congestionamento do tráfego e a emissão de poluentes.

Nivelamento: fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público (alinhamento).

Núcleo Urbano Informal: conjunto de habitações e atividades econômicas que surgem de forma irregular em áreas urbanas, sem observar as normas e padrões

estabelecidos pelo Plano Diretor.

Obra de Grande Porte: São consideradas obras de grande porte aquelas que, pelo seu tamanho, adensamento populacional ou impacto na infraestrutura urbana e ambiental, exigem licenciamento especial e, quando cabível, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

I – Atividades coletivas e institucionais:

- a) cinemas, teatros, centros de convenções;
- b) ginásios, arenas e clubes esportivos;
- c) parques aquáticos ou temáticos;
- d) parques públicos estruturados;
- e) delegacias, quartéis e unidades de segurança;
- f) casas de shows e espaços de eventos.

II – Atividades de grande impacto urbanístico ou ambiental:

- a) terminais rodoviários;
- b) edifícios multifamiliares de grande densidade;
- c) edifícios garagem e estacionamentos estruturais;
- d) centros comerciais e shopping centers;
- e) postos de combustíveis e serviços automotivos;
- f) aterros sanitários e unidades de tratamento de resíduos;
- g) comércio e armazenamento de inflamáveis;
- h) cemitérios, crematórios e necrotérios;
- i) indústrias de alto impacto ambiental;
- j) aeroportos e heliportos;

k) penitenciárias e unidades de internação.

III – Parâmetros específicos de enquadramento:

- a) Edificações multifamiliares: área construída superior a 3.000 m² ou 50 unidades habitacionais;
- b) Edificações comerciais, industriais ou institucionais: área construída superior a 3.000 m², público simultâneo superior a 500 pessoas ou estacionamento com 100 ou mais vagas;
- c) Empreendimentos mistos: combinação de usos residencial, comercial ou de serviços que atendam a dois ou mais parâmetros anteriores.

Ocupação Irregular: processo de ocupação de áreas urbanas ou rurais sem observar as normas e padrões estabelecidos pelos órgãos competentes, gerando impactos negativos na qualidade de vida da população e no meio ambiente.

Olarias: estabelecimentos onde se produzem tijolos, telhas e outros produtos cerâmicos.

Ordenação do Uso e da Ocupação do Solo: processo de intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do Município, com vistas a objetivos de natureza socioeconômico-ambiental, cultural e administrativa.

Ordenamento Territorial: processo de planejamento e gestão do território, que tem como objetivo garantir o uso adequado do solo urbano e promover o desenvolvimento sustentável da cidade.

Paisagem: é o conjunto de componentes naturais ou não de um espaço externo que pode ser apreendido pelo olhar.

Parâmetros de Incomodidade: são os padrões pré-estabelecidos referentes às medidas de controle de ruído, horário de carga e descarga, vibração associada, e emissão de radiação, odores, gases, vapores e material particulado.

Parcelamento do Solo: divisão de gleba em lote, com ou sem a abertura de novas vias, logradouros públicos ou seus prolongamentos, mediante loteamento ou desmembramento.

Parceria Público-Privada: modelo de gestão em que o poder público e a Iniciativa

Privada se unem para desenvolver projetos de interesse público, como a construção de infraestrutura e prestação de serviços.

Passarela: obra de arte destinada à transposição de vias, em desnível aéreo, e ao uso de pedestres e, em alguns casos, bicicletas. Deve ser completamente acessível.

Pavimentação: revestimento de um logradouro ou dos pisos das edificações.

Pavimento Térreo: aquele cujo piso se situa até 1,00m (um metro) acima do nível médio do trecho da via para a qual o lote tem frente.

Pavimento: espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.

Pé-direito: Distância vertical entre os pisos do compartimento inferior e o superior

Percussão SPT: técnica utilizada para determinar características do solo em um terreno no qual se pretende realizar uma construção.

Pérgola/Pergolado: elemento construtivo que funciona como uma cobertura vazada.

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

Pessoas com deficiência: são aquelas que possuem limitação ou incapacidade para o desempenho de atividade e se enquadram nas seguintes categorias de: deficiência física, mental, sensorial, orgânica e múltipla. Na deficiência sensorial está a limitação relacionada à visão, audição e fala e a múltipla é assim considerada, quando há a presença de dois ou mais tipos de deficiências associadas.

Piso podotátil: tipo de piso denominado também de piso tátil, caracterizado pela diferenciação de textura em relação ao piso adjacente, destinado a constituir alerta ou linha guia, perceptível por pessoas com deficiência visual, desenvolvido em concreto, borracha ou outros materiais.

Plano Diretor Municipal: principal instrumento da política de desenvolvimento e ordenamento da expansão urbana, que garante a participação da população no processo de elaboração, com a finalidade precípua de orientar a atuação da administração pública e da iniciativa privada.

Platibanda: elemento de fachada utilizado para encobrir a coberta ou outros elementos situados acima desta.

Playground: área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo.

Pocilgas: instalações destinadas à criação e alojamento de suínos.

Poda: atividade realizada pela ação humana com o intuito de aparar e diminuir o volume e/ou altura da vegetação utilizada no local, dando-lhe a forma desejada.

Polos geradores de demanda: empreendimentos ou áreas do território municipal, de modo geral, localizadas afastadas de eixos estruturantes do sistema viário com elevada demanda a ser atendida pelo sistema de transporte coletivo.

Polos geradores de tráfego: empreendimentos permanentes ou provisórios, de modo geral, de grande porte que atraem ou produzem grande número de viagens, causando reflexos negativos na circulação viária e no entorno imediato, agravando as condições de segurança e, em certos casos, prejudicando a acessibilidade.

Ponte: obra de construção civil destinada a ligar margens opostas de uma superfície qualquer.

Ponto de parada: área demarcada, coberta, sinalizada e devidamente iluminada, destinada à parada obrigatória do transporte coletivo e/ou cooperativo, ao longo do itinerário, ao reconhecimento dos usuários e do condutor do veículo da empresa operante e o conforto no tempo de espera pelos usuários.

Praça: logradouro público delimitado por vias de circulação e/ou pelo alinhamento dos imóveis, sendo criado com o intuito de propiciar espaços abertos em região urbana, preferencialmente ajardinados e destinados ao lazer e à recreação comunitária.

Preempção: pacto adjeto à compra e venda em que o adquirente de móvel ou imóvel passa a ter ou dever de ofertá-lo ao vendedor, para que este use de seu direito de prelação em igualdade de condições, se for vendê-lo ou dá-lo em pagamento.

Preservação Ambiental: conjunto de ações que visam garantir a conservação e a proteção dos recursos naturais e da biodiversidade, evitando a degradação ambiental.

Primeiro Pavimento: pavimento situado imediatamente acima do pavimento térreo.

Profundidade do Lote: distância média entre a frente e o fundo do lote.

Projeto Completo: projeto contendo todos os elementos necessários à sua execução, inclusive detalhes construtivos e memoriais.

Projeto Urbanístico: projeto desenvolvido para determinada área urbana, mediante a prévia aprovação do Município, considerando, entre outros, os seguintes aspectos: criação de áreas e equipamentos de uso público; definição de sistemas de circulação; definições dos usos; preservação de edificações e espaços de valor histórico; reserva de

área para estacionamento e terminais de transporte público; reserva de áreas para alargamento do sistema viário; revitalização do espaço urbano.

Projeto: plano geral das edificações, de parcelamentos ou de outras construções quaisquer.

Quadra Urbana: conjunto de lotes delimitados por vias públicas, destinados à construção de edificações residenciais, comerciais ou mistas.

Quadra: área resultante da execução de um loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos.

Qualidade de Vida: indicador que mede o bem-estar da população, levando em consideração aspectos como saúde, educação, segurança, lazer, emprego e renda etc.

Rampa: inclinação da superfície de piso, longitudinal ao sentido de deslocamento, a ser implantada para vencer desnível e/ou tornar acessível o imóvel, espaços, ambientes e as vias. A inclinação deve ser executada de acordo com os limites estabelecidos nas normas desenvolvidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Recuo ou Afastamento: Distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação, excluídos os beirais, marquises e elementos componentes da fachada, e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento e, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, o recuo de frente considerado é o limitante à via de menor classificação viária.

Recursos Naturais: elementos naturais presentes no ambiente, como água, ar, solo, flora e fauna, que são essenciais para a vida e para o equilíbrio do ecossistema.

Reentrância: Espaço que fica recuado do plano da fachada onde se situa.

Reforma: execução de serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área edificada.

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT): documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável devidamente habilitado e com situação regular perante o Conselho para realizar tais atividades.

Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S): consiste em regularização fundiária aplicável aos núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, até 22 de dezembro de 2016, conforme enquadramento da Lei Federal nº 13.465/2017, tendo como finalidade incluir tais núcleos urbanos ao

ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes.

Regularização Fundiária: processo de regularização jurídica e urbanística de assentamentos informais, visando garantir o direito à moradia e o acesso a serviços públicos e infraestrutura básica.

Reserva fundiária: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas.

Reurbanizar: Reconstruir, total ou parcialmente, sistemas físicos de áreas urbanas, atribuindo-lhes novas características.

Rodovia: estrada que converge para a malha urbana e permite conectar o Município com outras cidades ou regiões.

Rotatória verde: tratamento viário que viabiliza a organização da trajetória dos veículos, induzindo à diminuição da velocidade em cruzamentos com área permeável, ajardinada.

Rotatória: tratamento viário que viabiliza a organização da trajetória dos veículos, induzindo à diminuição da velocidade em cruzamentos.

Sacada: saliência, sem vedação em pelo menos uma das faces externas, utilizada principalmente como varanda.

Saliência: elemento arquitetônico da edificação que avança em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos, estruturais, sistemas de ar-condicionado e plataformas técnicas.

Saneamento Básico: conjunto de serviços e infraestruturas que garantem o abastecimento de água, a coleta e tratamento de esgoto, a coleta e disposição adequada de resíduos sólidos, e a drenagem de águas pluviais.

Seção transversal final: largura total da via, incluindo pista de rolamento, calçadas, ciclovias e canteiros centrais.

Selo Verde: é uma certificação que destaca a responsabilidade ambiental das empresas em executar suas atividades com o menor impacto ambiental possível. Serve para dar conhecimento ao público mediante um determinado logotipo que o empreendimento adota as melhores técnicas construtivas para o meio ambiente e para a redução do consumo dos recursos naturais.

Serviços pesados: Serviços vinculados a reparos e manutenção de veículos

automotores de grande porte, como tratores, caminhões e outros.

Sistema de Informações Geográficas (SIG): conjunto de tecnologias e ferramentas que permitem a coleta, análise e interpretação de dados geográficos, auxiliando na tomada de decisões e planejamento urbano.

Sistema Viário de Loteamento: conjunto de vias imprescindíveis à implantação do loteamento, de forma a garantir: a fluidez do tráfego de veículos e o acesso aos lotes, às áreas verdes e aos equipamentos institucionais; a integração da gleba loteada com o sistema viário existente e projetado.

Soluções Baseadas na Natureza: termo que contempla múltiplas soluções de engenharia que mimetizam os processos naturais, tais como jardins de chuva, telhados verdes, bacias de evapotranspiração, biodigestores, entre outros.

Sossego Público: refere-se à garantia da tranquilidade e da ordem pública em locais de convivência coletiva.

Subsistema Coletor: Aquele formado pelas vias destinadas a coletar o tráfego das áreas de “tráfego calmo”.

Subsistema Local: Aquele formado pelas vias locais, vias paisagísticas, ciclovias, vias de pedestres e calçadas.

Subsistema Troncal: Aquele formado pelas vias destinadas a absorver grande volume de tráfego, fazendo-se a ligação entre os centros das unidades de vizinhança, constituindo a base física do sistema de transportes coletivos.

Subsolo: pavimento abaixo do piso térreo, com teto em nível igual ou inferior a 1,00m (um metro) de altura com relação ao nível mais alto do passeio por onde existe acesso.

Sumidouro: poço destinado a receber os despejos líquidos domiciliares, especialmente os extravasados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

Sustentabilidade Urbana: modelo de desenvolvimento urbano que busca conciliar o crescimento econômico, a justiça social e a preservação ambiental, garantindo a qualidade de vida das presentes e futuras gerações.

Sutamento: Recorte feito nos lotes de esquina, utilizado nos cruzamentos dos logradouros para garantir a boa visibilidade por parte dos motoristas e facilitar as curvas nas esquinas executadas pelos veículos automotores.

Talude: inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada

angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Tapume: Vedação provisória usada durante a construção, reconstrução, reforma ou demolição.

Taxa de Ocupação: índice que estabelece o percentual máximo do terreno que pode ser ocupado pela edificação, considerando os recuos obrigatórios, as áreas de permeabilidade e outros fatores. não sendo computados os elementos componentes das fachadas, tais como pérgulas, jardineiras, marquises e beirais.

Taxa de permeabilidade: percentual expresso pela relação entre a área do lote ou gleba sem pavimentação impermeável, permitindo a infiltração de água e sem construção no subsolo, e a área total do terreno.

Testada: Distância horizontal entre as duas divisas laterais do lote.

Toldo: estrutura instalada externamente na parede da edificação ou na fachada que pode ser executada com a utilização de diversos materiais viabilizando a flexibilidade e movimentação ou a rigidez da estrutura instalada, tendo como principal função a proteção contra intempéries.

Traffic calm: intervenções e medidas para moderação do tráfego motorizado que envolvem alterações físicas na(s) via(s), regulamentações, fiscalizações e ações educativas.

Transporte ativo: modo de transporte à propulsão humana.

Transporte Coletivo: sistema de transporte público destinado ao deslocamento de grande número de pessoas, como ônibus, metrô, trem, entre outros.

Unidade de Conservação: área protegida pelo Poder Público com o objetivo de preservar a fauna, a flora e demais recursos naturais, visando garantir a qualidade ambiental e a saúde da população.

Urbanização: é o processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da implantação de usos e serviços urbanos e construção de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalação de infraestrutura.

Urbanizar: Transformar áreas naturais em paisagem construída, incluindo infraestruturas e edificações.

Uso Adequado: Uso compatível com as características estabelecidas para uma determinada zona.

Uso do Solo: resultado de toda e qualquer atividade, que implique em dominação ou

apropriação de um espaço ou terreno.

Uso Inadequado: Uso incompatível com as características estabelecidas para uma determinada zona.

Uso Misto: situação em que, numa mesma edificação, ocorrem mais de um tipo de uso, como por exemplo: residência associada à atividade comercial; oficina associada à uma mercearia.

Valorização Imobiliária: aumento do valor de um imóvel devido a fatores externos, como melhorias na infraestrutura, serviços públicos, segurança, entre outros.

Veículo: toda máquina dotada de motor próprio, capaz de se locomover em virtude da propulsão produzida, como carros, caminhonetes, caminhões, motocicletas, ciclomotores, vans, ônibus, micro-ônibus e congêneres.

Ventilação Direta: Ventilação feita através de aberturas voltadas para o exterior da edificação.

Ventilação Indireta: Ventilação feita através de domus, claraboias e similares.

Ventilação Natural: Ventilação que utiliza exclusivamente os elementos naturais (vento).

Verticalização: processo de crescimento da cidade em altura, através da construção de edifícios e torres, visando aproveitar o espaço urbano e reduzir o adensamento horizontal.

Via de Circulação: Espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, subdividindo-se em:

via oficial: aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente como bem municipal de uso comum do povo; e

via particular: aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público.

Via rural: caracterizada como rodovia ou estrada conforme o Código de Trânsito Brasileiro (CTB).

Via urbana: caracterizada hierarquicamente pelas vias de trânsito rápido, via arterial, via local conforme o Código de Trânsito Brasileiro (CTB).

Via: elemento estruturante, responsável pela definição dos espaços, apresenta configurações distintas de acordo com a localização em que está inserida e

compatibilidade com os usos estabelecidos, a funcionalidade que exerce no complexo sistema viário e sua infraestrutura, constituindo o principal suporte físico à mobilidade urbana, favorecendo a intermodalidade, compreendendo sua estrutura física a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

Vistoria: inspeção efetuada pelo Poder Público com objetivo de verificar as condições exigidas em lei para uma obra, edificação, arruamento ou atividade.

Vitalidade: Capacidade da estrutura urbana de suportar as funções humanas e os requisitos biológicos.

Zona de Amortecimento: área de transição entre as unidades de conservação e as áreas circunvizinhas, destinada a minimizar os impactos negativos decorrentes da atividade humana sobre o meio ambiente.

Zona de Especial Interesse Social (ZEIS): área destinada a projetos de interesse social, como programas de habitação popular, regularização fundiária, entre outros, visando garantir o acesso à moradia adequada para a população de baixa renda.

Zona de Proteção Ambiental (ZPA): área destinada à preservação e proteção dos recursos naturais, tais como fauna, flora, recursos hídricos, entre outros, visando garantir a qualidade ambiental e a saúde da população.

Zona de Silêncio: área compreendida no raio de 100m (cem metros) de cada lado dos hospitais, maternidade, casas de saúde, sanatórios, igrejas, escolas, creches, faculdades e universidades devidamente sinalizadas, sendo proibidas todas as atividades que, em caráter permanente ou eventual, produzam ruídos ou perturbem o sossego público.

Zona de Uso Especial (ZUE): área destinada a usos especiais, tais como aeroportos, terminais de transporte, equipamentos públicos, entre outros, visando garantir a funcionalidade e a segurança da cidade.

Zona Mista: área destinada a usos mistos, tais como comércio e serviços no pavimento térreo e habitação nos pavimentos superiores, visando a integração das atividades e o aproveitamento do espaço urbano.

Zona Rural: área destinada às atividades agropecuárias e à conservação ambiental, respeitando as normas e padrões estabelecidos pelo Plano Diretor.

Zona Urbana: área destinada às atividades urbanas, tais como habitação, comércio, serviços, indústria, entre outros, respeitando as normas e padrões estabelecidos pelo Plano Diretor.

Zona Verde: área destinada à preservação ambiental, tais como parques, áreas de

proteção ambiental, entre outros, visando garantir a qualidade ambiental e a saúde da população.

Zoneamento Econômico e Ecológico (ZEE): o Zoneamento Econômico e Ecológico (ZEE) nos termos do Decreto Federal nº 4.297/2002 estabelece medidas e padrões de proteção ambiental destinados a assegurar a qualidade ambiental dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Zoneamento: divisão do território municipal em áreas com características em comum para aplicação de regras para o uso e ocupação do solo e outras medidas urbanísticas de controle da cidade

ANEXO II - TABELA DE TIPIFICAÇÃO DE ILÍCITOS E LIMITES DE PENA-BASE

<i>Nº</i>	<i>Infração / Conduta Ilícita</i>	<i>Artigo(s) de Referência</i>	<i>Classificação</i>	<i>Pena- Base Mínima (UFIRs)</i>	<i>Pena- Base Máxima (UFIRs)</i>	<i>Observações e Critérios Técnicos para Fixação da Pena-Base</i>
1	Executar obra, reforma, ampliação ou demolição sem requerimento de licença ou alvará	Arts. 74, 83, 89, 93, 101 e 254	Gravíssima	100	600	Avaliar porte da obra e localização. Obra de grande porte ou em área sensível (APP, central ou institucional) deve receber o teto. Pequenas reformas residenciais sem impacto podem ter pena-base reduzida.
2	Iniciar obra antes da aprovação do projeto ou sem recolher taxas obrigatórias	Arts. 74, 81 e 254	Grave	70	400	Considerar o grau de adiantamento da obra e o porte econômico do infrator. Obras de alto valor ou de impacto urbano imediato demandam pena próxima ao limite superior.
3	Executar obra em desacordo com projeto aprovado,	Arts. 69, 70, 84, 254 e 263	Gravíssima	100	500	Verificar se houve modificação estrutural, alteração de fachada ou de uso. Agrava-se quando gera

	com alteração estrutural não autorizada					risco a edificações vizinhas ou ao público.
4	Ausência de responsável técnico ou ART/RRT	Arts. 12, 13 e 254	Grave	70	400	Avaliar porte e natureza da obra. Obras comerciais ou de grande porte sem responsável devem ter pena próxima ao teto.
5	Ocupação ou uso de edificação sem Habite-se	Arts. 109 e 254	Grave	75	450	Considerar uso do imóvel (residencial ou comercial). Edificações com fluxo intenso de pessoas (comércios, escolas, igrejas) devem ser enquadradas no patamar superior.
6	Desrespeitar embargo ou interdição	Arts. 270 a 273	Gravíssima	150	600	A pena deve refletir o grau de resistência à autoridade. Agravante automática quando há reincidência ou dano decorrente da continuidade da obra.
7	Causar dano a imóvel vizinho ou via pública	Arts. 13, 108 e 254	Grave	100	500	Considerar extensão do dano, porte da edificação e existência de seguro. Dano estrutural ou a equipamentos públicos (pavimento, calçada, rede) eleva o patamar.

8	Impedir ou obstruir fiscalização	Arts. 259 e 265	Grave	100	500	Obra de grande porte ou de relevante impacto social, quando o responsável impede a atuação fiscal, deve ter pena-base máxima.
9	Depósito irregular de material ou entulho em via pública	Arts. 3º, 119 e 254	Média	50	200	Avaliar volume e local. Depósito que afete tráfego, drenagem ou acesso de pedestres justifica valor superior.
10	Descumprir normas de segurança, higiene ou acessibilidade	Arts. 60 e 254	Média	50	200	Considerar risco direto à integridade de trabalhadores e usuários. Edificações públicas ou de uso coletivo devem ter patamar mais elevado.
11	Manter canteiro de obras sem segurança ou sinalização	Arts. 120, 254 e 255	Média	50	200	Avaliar se a obra afeta circulação pública. Risco de acidente ou impacto em pedestres ou veículos justifica aumento.
12	Descartar resíduos da construção em local inadequado	Arts. 3º, 119 e 254	Média	50	200	Agravante se o descarte ocorrer em logradouro, drenagem ou APP. Atenuante se houver recolhimento imediato após notificação.

13	Falsificar ou omitir informações no processo de licenciamento	Arts. 10, 11 e 254	Gravíssima	150	600	Conduta dolosa. Aplicar teto quando houver intenção de fraude e vantagem econômica.
14	Executar obra em bem tombado ou protegido sem autorização	Arts. 90 e 254	Gravíssima	150	600	Aplicar o máximo quando houver dano ao patrimônio histórico ou cultural.
15	Não manter imóvel em condições de estabilidade, segurança e salubridade	Arts. 11 e 108	Leve	10	100	Aumentar conforme o grau de risco à coletividade ou vizinhança. Imóveis em ruína total ou com risco de desabamento devem receber o teto.
16	Não reparar dano após notificação ou descumprir determinação de correção	Arts. 108 e 263	Grave	150	600	Verificar reincidência e extensão do dano. Penalidade máxima quando o descumprimento causar prejuízo à coletividade.
17	Instalar publicidade, toldo ou estrutura em balanço sem licença	Arts. 153, 159, 160 e 254	Leve	10	100	Avaliar impacto visual, interferência em passeio e segurança. Grandes letreiros ou marquises metálicas em via pública justificam aumento.

28	Deixar de atender	Arts. 265 e 266	Leve	10	200	A pena-base pode ser reduzida se houver regularização espontânea antes da lavratura do auto.
	notificação ou prazo de regularização					

Critérios Gerais para a Fixação da Pena-Base

- *Gravidade da infração: riscos à segurança, à salubridade ou ao meio ambiente.*
- *Extensão e reversibilidade do dano: impacto temporário ou permanente.*
- *Grau de culpa ou dolo: dolo eleva, erro de boa-fé pode atenuar.*
- *Porte econômico do infrator: considerar pessoa física, microempresa ou empresa de grande porte.*
- *Vantagem auferida ou pretendida: obras lucrativas com ganho irregular demandam majoração.*
- *Transtorno a terceiros: interdição de vias, ruídos, poeira, danos a imóveis contíguos, interrupção de serviços públicos.*
- *Localização da obra: zonas centrais, históricas ou de proteção ambiental exigem gradação mais severa.*