

LEI COMPLEMENTAR Nº179/2002,

de 13 de dezembro de 2002.

**INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO
MUNICÍPIO DE PAULISTÂNIA E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Paulistânia, usando de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Das disposições básicas

Art. 1º - Fica instituído o Código de Obras do Município de Paulistânia, o qual estabelece normas que disciplinam a elaboração de projetos e execução de obras.

Art. 2º - As disposições deste Código deverão ser aplicadas com rigorosa observância das disposições contidas na Lei de Ocupação e Uso do Solo do Município.

Art. 3º - Todas as funções referentes à aplicação das normas deste Código serão exercidas por órgãos da Prefeitura Municipal.

Art. 4º - O exercício das funções a que se refere o artigo anterior não implica na responsabilidade da Prefeitura e de seus servidores por qualquer projeto ou cálculo, nem pela execução de qualquer obra ou instalação, salvo no caso previsto no Art.16, desta Lei.

CAPÍTULO I

Da habilitação profissional

Art. 5º - É considerado legalmente habilitado para projetar, calcular e construir, o profissional que satisfizer às exigências da legislação federal pertinente e às deste Código.

Art. 6º - O profissional deverá, obrigatoriamente, qualificar-se e apor a sua assinatura nos projetos de sua autoria.



Parágrafo Único - A qualificação a que se refere o presente artigo deverá caracterizar a função do profissional como autor de projetos ou construtor, considerando o título profissional e número de registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo - CREA - SP.

Art. 7º - Para os fins deste Código, é obrigatório o registro na Prefeitura de profissionais, firmas ou empresas legalmente habilitados.

§ 1º - O registro será requerido no Protocolo da Prefeitura pelo interessado, mediante apresentação da Carteira Profissional ou documento que a substitua, expedida ou visada pelo CREA - SP e pagamento da taxa de registro.

§ 2º - Tratando-se de firma ou empresa, deve o requerimento ser assinado pelo seu responsável técnico.

Art. 8º - O órgão municipal competente deverá manter atualizado o cadastro profissional das pessoas, firmas e empresas registradas na Prefeitura.

Art. 9º - Os autores dos projetos e os construtores assumirão inteira responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância dos dispositivos desta Lei, ficando sujeitos às penas nela previstas e nas demais leis.

Art. 10 - Será passível de pena de suspensão do registro na Prefeitura, pelo prazo de um a seis meses, a juízo do Prefeito, o profissional que:

I - cometer reiteradas infrações contra o presente Regulamento, incorrendo em mais de 3 (três) autuações durante o período de um ano;

II - continuar na execução de obras embargadas pela Prefeitura;

III - deixar de pagar os impostos municipais relativos ao exercício da profissão, dentro dos prazos estabelecidos pela Prefeitura;

Art.11 - Deverão ser mantidas nas obras as placas indicativas da responsabilidade técnica, obedecidas as determinações do CREA - SP.

§ 1º - Poderão ser mantidas nas obras, ficando isentas de impostos e taxas sobre anúncios, placas alusivas:

I - às entidades, públicas ou privadas empreendedoras das obras;

II - aos prestadores de serviços técnicos à obra, pessoas físicas ou jurídicas;

§ 2º - As placas de que trata este artigo serão regulamentadas por Portaria da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

CAPITULO II

Dos projetos de edificações

Art. 12 - Para a aprovação de projetos arquitetônicos, exceto os de que trata o art.16 desta Lei, deverá ser observado o seguinte procedimento:

I- solicitar no Protocolo da Prefeitura a abertura de processo relativo a Informações Básicas para o(s) lote(s) a ser(em) edificado(s) ou já edificado(s), apresentando a documentação descrita em normas específicas e pagar as devidas taxas.

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá prazo de 10 (dez) dias para liberar as Informações Básicas desde que tenham sido anexados todos os elementos solicitados.

§ 2º - Somente após a expedição das Informações Básicas, que terão prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias contado a partir da data de sua expedição, deverá ser anexado no mesmo processo o respectivo projeto arquitetônico e demais documentos solicitados, para análise.

Art. 13 - O projeto a ser aprovado deverá ter a seguinte composição mínima:

I - Planta do terreno, com curvas de nível de metro em metro, na escala mínima de 1:200;

II - Planta de cada pavimento, na escala mínima de 1:50;

III - Fachadas fronteiras às vias públicas, na escala mínima de 1:50;

IV - Cortes longitudinais e transversais da edificação, na escala mínima de 1:50, com a representação do perfil natural do terreno e do plano de nivelamento do projeto;

V - Planta de situação, na escala mínima de 1:200, com a indicação das alturas dos muros de divisa e do gradil fronteiro e cotas de afastamento;

VI - Planta de localização do terreno na escala única de 1:1000, contendo as divisas confinantes, os lotes ou partes dos lotes encerrados em seu perímetro, a sua posição em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima;

VII - Plantas e cortes que esclareçam o plano de nivelamento do terreno, com a indicação do sistema de drenagem pluvial;

VIII - Diagrama de cobertura na escala mínima de 1:100.

§ 1º - Os elementos discriminados nas incisos deste artigo deverão obedecer às normas técnicas da ABNT e da Prefeitura, e deverão demonstrar o atendimento às prescrições deste Código.

§ 2º - As escalas mínimas exigidas nos incisos deste artigo, dependendo das dimensões da edificação projetada, poderão ser negociadas com a Prefeitura, visando facilitar o manuseio dos desenhos.

§ 3º - As folhas de desenho deverão apresentar, no canto inferior direito, o quadro demonstrativo do projeto, conforme modelo padrão da Prefeitura.

§ 4º - O Responsável Técnico pelo projeto, deverá apresentar, quando do pedido de aprovação, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA-SP.

§ 5º - O processo para aprovação de projeto só será aberto mediante o pagamento de taxa de exame fixada pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.



§ 6º - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para aprovar ou rejeitar o projeto de edificação, após apresentação de todos os elementos exigidos e quitadas as devidas taxas.

§ 7º - Quando rejeitado o projeto de edificação, o prazo para correção e adequação do projeto é de 30 (trinta) dias, a contar da data de sua devolução, sob pena de cancelamento do processo de aprovação.

§ 8º - O processo relativo à aprovação de projeto, que não for procurado pelo interessado após 12 (doze) meses contados a partir da data de sua abertura, será arquivado.

§ 9º - O interessado terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da liberação das guias de pagamento para quitação das taxas relativas à aprovação do projeto e à expedição do alvará sob pena de arquivamento e cancelamento do respectivo processo.

Art. 14 - Os projetos complementares de uma edificação, compreendendo fundações, estrutura, instalações e outros, constituir-se-ão em responsabilidade técnica de seus autores perante o CREA - SP.

Parágrafo Único - Caberá ao Responsável Técnico pela obra objeto do projeto a responsabilidade pelas ART's dos demais profissionais envolvidos com a mesma.

CAPÍTULO III

Da licença para execução de obras

Art. 15 - Nenhuma obra de construção, ampliação ou demolição poderá ser executada sem o alvará de licença expedido pela Prefeitura Municipal, com exceção dos seguintes casos:

- I - construção de muros divisórios, até uma altura máxima de 2,00m (dois metros);
- II - reparos e substituição de revestimentos de paredes, pisos e tetos;
- III - reforma de engradamento e telhamento;
- IV - limpezas e pinturas externas e internas;
- V - impermeabilização de lajes e paredes;
- VI - substituição de portas e janelas, respeitados os índices de ventilação e iluminação naturais estabelecidos neste Código.

§ 1º - A expedição do alvará de licenciamento da obra constituir - se - á em condição para obtenção das ligações provisórias de água e energia elétrica para a mesma, junto às concessionárias, limitadas ao tempo de construção.

§ 2º - Para efeito do disposto no parágrafo anterior, deverão ainda ser consideradas as limitações do tempo de construção da obra, estabelecidas no parágrafo 2º do Artigo 18 deste Código.

Art. 16 - A Prefeitura deverá prestar assistência técnica gratuita, através de profissionais habilitados perante o CREA - SP no projeto e construção de moradia popular com até 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de área de construção.

§ 1º - As dependências da edificação de que trata este artigo deverão obedecer ao disposto neste Código.

§ 2º - Deverão também ser respeitados os parâmetros de ocupação do solo definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Paulistânia.

§ 3º - No caso de posterior ampliação da área máxima de construção de que trata este artigo, o projeto respectivo será considerado dentro do procedimento comum exigido para as demais construções.

Art. 17 - Para a concessão do disposto no Art. 16 deste Código, deverá o interessado:

I - protocolar requerimento padrão na Prefeitura, acompanhado de planta do terreno conforme Cadastro Técnico Municipal;

II - comprovar que não possui outro imóvel e é socialmente carente, bem como residir em Paulistânia por um tempo mínimo de 5(cinco) anos.

§ 1º - A Prefeitura terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias para proceder à vistoria do terreno e deferir ou não o requerimento de que trata o inciso I.

§ 2º - Aprovado o requerimento e concedido o alvará de construção nos termos deste artigo, o profissional habilitado indicado pela Prefeitura procederá à orientação inicial da obra, indicando providências e procedimentos.

§ 3º - A assistência técnica de que trata o artigo 16 deste Código, consistirá em uma visita quinzenal à obra, com orientação e indicação de providências e procedimentos.

§ 4º - O mesmo profissional de assistência à obra será considerado competente para vistoria final e a concessão do "habite-se".

§ 5º - A assistência técnica será suspensa e o proprietário será autuado, se houver desrespeito ao projeto e às instruções do profissional assistente da obra.

Art. 18 - Aprovado o projeto de qualquer construção será expedido de imediato o alvará de licenciamento da obra, desde que apresentado pelo requerente o Responsável Técnico pela obra.

§ 1º - Deverão ser observados os seguintes prazos máximos da obra, contados a partir da data da expedição do alvará de licenciamento:

I - nas edificações com área até 1000 m² (um mil metros quadrados), o prazo será de 24 (vinte e quatro) meses para o término;

II - nas edificações com área superior a 1000 m² (um mil metros quadrados), o prazo será de 36 (trinta e seis) meses para o término;

§ 2º - Quando expirar o prazo do alvará e a obra não estiver concluída, deverá ser providenciada a solicitação de uma nova licença, renovável uma só vez.

§ 3º - O Responsável Técnico pela obra será considerado integralmente responsável por ela, perante a Prefeitura, cabendo - lhe a responsabilidade de supervisão dos serviços técnicos de outros profissionais envolvidos no empreendimento, relativamente ao que determinam as prescrições do CREA - SP, as normas oficiais da ABNT, as Normas da Segurança do Trabalho e as normas oficiais de prevenção de incêndio.

Art. 19 - O projeto de edificação deverá se adaptar às modificações e novas exigências que venham a ser estabelecidas pela legislação, quando a obra não tiver sido iniciada e tenha vencido o alvará de execução de obras.

Parágrafo Único - Para efeito do disposto no "caput" deste artigo, considerar-se-á iniciada a obra que já tiver suas fundações integralmente concluídas.

Art. 20 - É vedado o licenciamento para construção de edificações em terrenos que disponham de edificações não aprovadas, sem que estas sejam demolidas ou incorporadas ao projeto a ser aprovado, observando-se, neste caso, o que determina este Código.

Art. 21 - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem as notas de alinhamento e nivelamento, quando fornecidas pela Prefeitura Municipal, nas Informações Básicas de que trata o Art.12 deste Código.

CAPITULO IV

Da fiscalização

Art. 22 - Para efeito de fiscalização de uma construção, deverão ser mantidos no local da obra o alvará, as ART's, o projeto aprovado, conforme Art.13 desta Lei, e cópia das Informações Básicas, bem como as notas de alinhamento e nivelamento.

Art. 23 - No caso de verificação, por vistoria, de que as obras não foram executadas de acordo com o respectivo projeto aprovado, o seu responsável técnico será autuado e obrigado a regularizar o projeto ou a corrigir as obras, a critério da Prefeitura.

CAPITULO V

Da execução da obra

Art. 24 - Durante a execução da obra, é indispensável a adoção de medidas necessárias à proteção e à segurança dos operários, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos, conforme norma de segurança do Ministério do Trabalho.

Art. 25 - Os barrancos e valas resultantes das escavações e movimentos de terra, com desnível superior a 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros), deverão conter:

I - escoramento dimensionado segundo as necessidades e de acordo com as normas da ABNT e das Normas de Segurança do Trabalho;

II - rampas ou escadas para assegurar o rápido escoamento dos operários;

III - muro de arrimo ou talude com tratamento compatível, para evitar deslizamentos;

IV - proteção contra intempéries, durante o tempo que durar a execução de arrimos ou taludes.

Art. 26 - As obras de construção, reforma ou demolição, situadas no alinhamento, serão dotadas de tapume executado em material resistente e bem ajustado, com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), podendo ocupar, no máximo, a metade da largura do passeio, deixando a outra metade inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

§ 1º - Excetuam-se desta exigência os muros e grades inferiores a 02 (dois) metros de altura.

§ 2º - Nas obras afastadas do alinhamento, em terrenos situados em vias pavimentadas, será exigido tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), montado ao longo do alinhamento.

§ 3º - Quando instalados em terrenos de esquina, os tapumes deverão ter afixadas as placas de nomenclatura das vias, nas faces respectivas, de modo bem visível.

Art. 27 - Não será permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra ou ao proprietário, a permanência de qualquer material de construção, entulho de construção ou terra na via pública, por tempo maior que o necessário para sua descarga e remoção.

§ 1º - Toda descarga de material em via pública deverá ser efetuada o mais próximo possível do alinhamento do lote.

§ 2º - Os materiais de que trata este artigo deverão ser removidos no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, após a notificação pela fiscalização da Prefeitura Municipal, após o qual será aplicada multa, renovada sucessivamente a cada 24 (vinte e quatro) horas de não cumprimento.

Art. 28 - A demolição de qualquer edifício só poderá ser executada mediante licença expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos..

§ 1º - O requerimento de licença para demolição deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida ou procurador legal e ser feito no Protocolo da Prefeitura, anexando os documentos necessários, conforme normas específicas.

§ 2º - A Prefeitura terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da abertura do processo, para se manifestar sobre a demolição.

§ 3º - No caso de liberação do solicitado, será expedida a devida licença, após quitação das taxas devidas.

§ 4º - A expedição da licença para demolição deverá considerar a necessidade de preservação das edificações de interesse histórico, cultural e paisagístico, a juízo do Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, ouvida o Departamento de Cultura.

§ 5º - Ficará a cargo da Prefeitura decidir da necessidade de Responsável Técnico pelas obras de demolição de que trata este artigo, observadas as disposições pertinentes deste Código.

§ 6º- Além do disposto no artigo 24 desta Lei, as obras de demolição deverão atender às normas de segurança do trabalho e às normas complementares definidas pela Prefeitura quando da licença.

CAPITULO VI

Da conclusão e entrega das obras

Habite-se

Art. 29 - Uma obra é considerada concluída quando estiver com a cobertura completa, com janelas e portas completas e em condições de funcionamento e com instalações hidro - sanitárias e elétricas também completas e em condições de funcionamento.

Parágrafo Único - Entende-se como instalações sanitárias em condições de funcionamento, as ligadas à rede pública, ou na inexistência desta, à fossa séptica executada conforme as normas da Prefeitura.

Art. 30 - Uma vez concluída a obra, deverá o responsável solicitar à Prefeitura, através de requerimento padrão protocolado, a vistoria para concessão de baixa e "habite-se", anexando a documentação descrita em normas específicas.

§ 1º- A vistoria de que trata este artigo deverá ser feita por um engenheiro da Prefeitura, no prazo máximo de 10 (dez) dias, acompanhado pelo Responsável Técnico da obra na qual deverá ser verificada a obediência ao projeto aprovado, às condições mínimas determinadas no Artigo 29, à existência de passeios frontais e ao cumprimento dos demais dispositivos da legislação municipal.

§ 2º- Se a vistoria não concluir pela baixa, deverá o engenheiro fiscal notificar o responsável técnico, indicando as irregularidades verificadas e as providências a tomar.

§ 3º - Após o atendimento no disposto no parágrafo anterior, deverá ser feito novo pedido de vistoria, nos termos do parágrafo 1º.

§ 4º - A concessão do "habite - se" será condição para as ligações definitivas, pelas concessionárias, de água e energia elétrica.

§ 5º - O interessado terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias , contados a partir da liberação das guias de pagamento, para quitação das taxas relativas à expedição do "habite-se", sob pena de arquivamento do respectivo processo.

§ 6º - O processo relativo ao "habite-se" que não for procurado pelo interessado no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados a partir da data de sua abertura, será arquivado e cancelado.

Art.31 - O "habite-se" parcial poderá ser concedido, a juízo da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos e Secretaria Municipal de Saúde da Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

I - quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e cada uma das partes puder ser utilizada independentemente da outra;

II - quando se tratar de mais de uma construção feita independente, mas no mesmo lote;

III - quando se tratar de edificações residenciais em vila, estando seu acesso devidamente concluído.

CAPÍTULO VII

NORMAS GERAIS

Da segurança, do conforto e da salubridade

SEÇÃO I

Dos terrenos

Art. 32 - Nenhuma edificação poderá ser construída sobre os terrenos não edificáveis ou não parceláveis definidos pela Lei de Ocupação e Uso do Solo.

Parágrafo Único - As glebas indivisas existentes nas Zonas Urbana e de Expansão Metropolitana, criadas por Lei Municipal, serão consideradas também edificáveis, observadas as disposições deste Código, onde couber, e às condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Agricultura e do Meio Ambiente, quanto ao uso e ocupação do solo.

Art. 33 - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terrenos:

I - úmidos ou pantanosos;

II - que possam ter servido de depósitos de lixo;

III - misturados com humo ou substâncias orgânicas.

Parágrafo Único - Nos casos previstos neste artigo deverá ser ouvida a Secretaria Municipal de Agricultura e do Meio Ambiente

Art. 34 - A edificação em lotes interferidos por rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, lagoas e reservatórios, poderá ser condicionada à prévia realização, pelos proprietários, de obras e serviços determinados pela Prefeitura, com a finalidade de garantir a estabilidade e/ou o saneamento do local.

Parágrafo Único - Deverá ser assegurado, em qualquer caso, para o piso de nível mais baixo da edificação, uma diferença de nível mínima de 1,00 m (um metro) acima da cota de maior enchente.

Art. 35 - Antes do início das escavações e movimentos de terra, deverá ser verificada a existência no terreno, sob o passeio do logradouro, de instalações ou

redes de serviços públicos e tomadas as providências necessárias para evitar que sejam comprometidas durante a obra.

Art. 36 - Na execução do preparo do terreno e movimento de terra, é necessário:

I - evitar que as terras alcancem o passeio e o leito dos logradouros públicos;

II - adotar as providências necessárias à sustentação dos terrenos, muros e edificações limítrofes.

Parágrafo Único - Será proibida a utilização da via pública para canteiro de obras, salvo mediante autorização prévia de Prefeitura.

Art. 37 - A Prefeitura poderá exigir dos proprietários de terrenos, a construção de arrimos, taludes ou outros meios de contenção, constatado, em vistoria pela Municipalidade, o perigo de deslizamento de terra sobre o logradouro público, edificações ou terrenos vizinhos, sendo obrigatório, quando assim o exigir, a apresentação da A.R.T.

SEÇÃO II

Das condições gerais das edificações

Art. 38 - O projeto, a execução e a manutenção das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, telefone e gás, bem como das demais instalações, deverão estar de acordo com as Normas da ABNT e das Normas das Concessionárias, onde couber.

Art. 39 - Toda edificação, obedecido o disposto no Art. 38 deste Código, deverá dispor de:

I - sistema de esgoto ligado à rede pública, quando esta existir, ou à fossa séptica, segundo condicionantes da Secretaria Municipal de Obras e Serviços;

II - instalação de água ligada à rede pública, quando houver, ou outro meio determinado pela Prefeitura;

III - passeio, quando o lote for contíguo a vias públicas que tenham meio - fios assentados.

Parágrafo Único - Para efeito do que dispõe o inciso I, no caso da falta de rede pública de esgotos sanitários, deverá o proprietário, por ocasião do processo de aprovação do projeto da edificação, apresentar projeto da fossa séptica, obedecidas as normas específicas da Secretaria Municipal de Obras e Serviços;.

SEÇÃO III

Dos alinhamentos e dos afastamentos

Art.40 - Todos os prédios construídos e reconstruídos dentro do perímetro urbano, deverão obedecer aos afastamentos às divisas laterais, de frente e de fundos determinados pela Lei do Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único - Os afastamentos frontais de que trata este artigo serão considerados em relação ao alinhamento fornecido pela Prefeitura nas Informações Básicas.

SEÇÃO IV

Das águas pluviais

Art. 41 - Todas as obras destinadas à captação e esgotamento de águas pluviais e de lavagem deverão ser executadas segundo as normas da ABNT.

Art. 42 - Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais e de lavagem, incluindo as provenientes das coberturas, marquises, balanços e balcões, dentro dos limites do lote.

Parágrafo Único - O escoamento das águas pluviais ou de lavagem será executado através de canalização embutida nos passeios e lançado em sarjetas, não sendo permitido esgotamento através de aberturas nos muros de divisas laterais e de fundos.

Art. 43 - Os lotes em declive ou que possuírem uma cota inferior à menor cota da sarjeta correspondente à sua testada, somente poderão extravasar águas pluviais para os lotes inferiores, quando não for possível seu encaminhamento para a rede pública de esgoto pluvial ou para as sarjetas, devendo a forma de execução das obras necessárias contar com a concordância do proprietário do lote inferior.

§ 1º - No caso previsto neste artigo, as obras de canalização ficarão a cargo do interessado e deverão ser executadas nas faixas de terreno definidas pelos afastamentos obrigatórios previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou naquelas indicadas pelo proprietário do lote inferior.

§ 2º - A aprovação do projeto arquitetônico ficará condicionada à apresentação da concordância por escrito do proprietário do lote inferior, quanto à forma de execução da obra.

Art. 44 - No caso de existir galeria de águas pluviais no logradouro público e havendo insuficiência de declividade para o escoamento das águas, a Prefeitura, se

julgar conveniente, permitirá o lançamento nessa galeria, por meio de ramal, obedecidas as seguintes condições:

I - a ligação do ramal à galeria far-se-á por meio de caixa de ralo no início do ramal ou poço de visita com caixa de areia podendo, a juízo da Prefeitura, ser feita a ligação direta, a partir de uma pequena caixa de inspeção no interior do terreno;

II - as ligações dos ramais às galerias serão feitas pela Prefeitura, à custa do interessado e passarão a fazer parte da rede geral.

Parágrafo Único - O lançamento de águas na galeria de águas pluviais dependerá de prévio requerimento da parte interessada à Prefeitura.

Art. 45 - Não será permitida a ligação dos condutores de águas pluviais à rede de esgotos sanitários.

Art. 46 - O terreno circundante à edificação será preparado para assegurar permanente proteção contra erosão e permitir o escoamento das águas pluviais.

Art. 47 - O proprietário de qualquer terreno fica permanentemente responsável pelo efetivo controle das águas superficiais, efeitos de erosão e/ou infiltração, respondendo pelos danos ao logradouro público, à circulação de pessoas e veículos bem como pelo assoreamento de bueiros e galerias de águas pluviais.

Parágrafo Único - Constatada a ocorrência de danos ao logradouro, o proprietário do imóvel deverá ressarcir a municipalidade de todos os prejuízos, devidamente apurados em vistoria local.

SEÇÃO V

Das fundações e estruturas

Art. 48 - O projeto e execução das fundações e estruturas deverão obedecer às normas da ABNT.

§ 1º - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, os logradouros públicos e instalações de serviços.

§ 2º - As fundações não poderão invadir o leito da via pública

SEÇÃO VI

Dos passeios e dos fechamentos dos terrenos

Art. 49 - Os terrenos, com ou sem edificações, situados em logradouros públicos providos de pavimentação, serão obrigatoriamente dotados de passeio.

§ 1º- A construção e a reconstrução, bem como a conservação de passeios dos logradouros, em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, compete aos seus proprietários.

§ 2º- O piso dos passeios deverá ser de material antiderrapante.

§ 3º- Deverá ser obedecido nos passeios o desnível de 3% (três por cento) no mínimo e de 5% (cinco por cento) no máximo, no sentido do logradouro, para o escoamento das águas pluviais.

§ 4º- Os rebaixos dos meios-fios nos passeios, destinados à entrada de veículos, deverão ter comprimento máximo de 3,00m (três metros) e largura máxima de 0,50m (cinquenta centímetros).

§ 5º- A pavimentação dos passeios não poderá apresentar degraus ou outras saliências que impeçam o tráfego normal dos pedestres, sendo rigorosamente proibido o desenvolvimento de rampas para acesso de veículos no espaço correspondente aos passeios, à exceção do disposto no parágrafo 4º deste artigo.

§ 6º- Nos afastamentos frontais das edificações de comércio e serviços ou de uso misto será obrigatória a execução de piso pavimentado dando continuidade ao passeio.

§ 7º- É proibida a abertura de portões sobre os passeios de que trata este artigo.

Art. 50 - A altura dos muros de divisas laterais e de fundos, em lotes edificados, será de 1,80m (um metros e oitenta centímetros), no mínimo, e de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) no máximo, medida acima do terreno natural ou de eventual aterro arrimado, respeitada a altura máxima total de 5,00m (cinco metros) no ponto médio da face considerada.

Art. 51 - Ficará a cargo da Prefeitura a reconstrução ou conserto dos logradouros, no caso de alteração do nivelamento, deslizamentos ou estragos ocasionados por prepostos do Municípios ou pela arborização.

Art. 52 - O fechamento dos lotes vagos situados em áreas urbanizadas atenderá às seguintes disposições:

I - corresponderá, no mínimo, à testada junto à via pública, constituindo-se de muro ou cerca viva, com altura mínima de 1,00m(um metro);

II - serão dispensadas da concessão de licença para execução;

III - os muros de lote em esquina deverão respeitar o Artigo 54 desta lei.

SEÇÃO VII

Das fachadas, das marquises e dos balanços

Art. 53 - É livre a composição de fachadas, excetuando-se as localizadas em zonas tombadas devendo, neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

Art. 54 - Em construções no alinhamento, em lotes de esquina, nenhum dos elementos construtivos de suas fachadas fronteiras, até a altura de 4,00m (quatro metros) em relação ao nível do passeio, poderá avançar no chanfro obrigatório.

§ 1º - O chanfro obrigatório de que trata o "caput" deste artigo é formado por uma reta unindo pontos distantes 3,00 m (três metros) do vértice de encontro dos alinhamentos.

§ 2º - Caso pelo menos uma das frentes do lote esteja voltada para via arterial, os pontos de que trata o parágrafo 1º deste artigo deverão distar de 6,00m (seis metros) do ponto de encontro dos alinhamentos.

Art. 55 - Para as edificações situadas no alinhamento, serão permitidas saliências decorativas ou frisos com dimensões máximas projetadas de 20cm (vinte centímetros).

Art. 56 - A execução de marquises deverá obedecer às seguintes prescrições:

I - largura máxima de 50% (cinquenta por cento) do afastamento obrigatório;

II - altura em relação ao piso de no mínimo 4,00m(quatro metros).

III - ter largura máxima de 50% (cinquenta por cento) da largura dos passeios, quando a construção for no alinhamento.

Parágrafo Único - As marquises não poderão prejudicar a arborização e a iluminação públicas, nem deverão ocultar placas de nomenclatura ou numeração.

Art. 57 - Não será permitida a instalação nas fachadas de quaisquer elementos, tais como: aparelhos, anúncios, vedações, painéis publicitários, que infrinjam as normas contidas neste Regulamento, principalmente àquelas relativas à iluminação e ventilação dos compartimentos.

III - os muros de lote em esquina deverão respeitar o Artigo 54 desta lei.

SEÇÃO VIII

Das paredes

Art. 58 - As paredes de uma edificação, com função estrutural ou de simples vedação, deverão obedecer às normas da ABNT.

§ 1º - As paredes internas terão a espessura mínima de 15cm (quinze centímetros) e as externas terão espessura mínima de 25 cm (vinte e cinco centímetros).

§ 2º - As paredes externas poderão ter espessura menor que 25 cm (vinte e cinco centímetros) desde que sejam estruturadas.

§ 3º - As espessuras mínimas das paredes, dependendo do material empregado, poderão ser alteradas, desde que mantenham os mesmos índices de resistência,

impermeabilidade e isolamento térmico e acústico das paredes de alvenaria e que sejam aprovadas pela Prefeitura.

§ 4º - As paredes de separação de casas geminadas deverão ser independentes, observadas a espessura mínima de 15 cm (quinze centímetros), separadas por colchão de ar de 10cm (dez centímetros)

SEÇÃO IX

Das portas

Art. 59 - As portas das edificações deverão ter altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e as seguintes larguras mínimas:

I - no acesso às edificações de uso coletivo com até 4 (quatro) pavimentos: 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II - no acesso às edificações de uso coletivo com mais de 04 (quatro) pavimentos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - no acesso a residências e salas de prestação de serviços: 0,80m (oitenta centímetros);

IV - no acesso a banheiros e instalações sanitárias: 0,60m (sessenta centímetros);

V - no acesso interno de residências: 0,70m (setenta centímetros).

Parágrafo Único - As portas de acesso a vestíbulos, passagens e corredores de edificações de uso coletivo não poderão ter dimensões inferiores àquelas exigidas para escadas e rampas.

SEÇÃO X

Das circulações horizontais e verticais

Art. 60 - Entende-se por espaços de circulação :

I - a circulação de um mesmo nível ou corredores;

II - as escadas;

III - as rampas;

IV - os elevadores;

V - as escadas rolantes;

VI - os vestíbulos;

VII - as saídas.

Art. 61 - Todos os espaços de circulação devem ser mantidos livres e desimpedidos de qualquer obstáculo ao trânsito das pessoas.

Art. 62 - Os corredores ou passagens, cobertos ou não, deverão ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso, com as seguintes larguras mínimas:

I - 0,90m (noventa centímetros), quando de uso privativo;

II - 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando de uso comum ou coletivo, para os corredores com até um comprimento máximo de 10,00 (dez metros), sem degraus;

III - para os corredores ou passagens de uso comum ou coletivo, com comprimento superior a 10,00m (dez metros), a largura mínima será acrescida de, pelo menos, 0,10m (dez centímetros) por metro de comprimento excedente.

§ 1º - As escadas e rampas não poderão ter largura inferior aos respectivos corredores e passagens de acesso.

§ 2º - Em galerias de lojas, a largura mínima dos corredores deverá ser de 3,00m (três metros).

Art. 63 - As escadas terão todos os degraus entre dois pavimentos com a mesma altura.

Art. 64 - Em edificações de uso coletivo, as escadas e rampas deverão atender, ainda, às seguintes exigências:

I - terem piso revestido de material antiderrapante;

II - nenhuma porta poderá abrir sobre degraus ou rampa, conforme o caso;

III - não poderão ser dotadas de lixeiras ou qualquer outro tipo de equipamentos ou tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;

IV - as passagens sob as escadas não poderão ter altura inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);

V - as escadas deverão ser incombustíveis, não se permitindo escadas metálicas, em caracol ou em leque.

VI - deverão possuir iluminação natural;

VII - serem dotadas de corrimão quando se elevarem a mais de 1,00m (um metro) sobre o nível do piso, sendo que as escadas com largura superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) deverão ser dotadas de corrimão intermediário;

VIII - os patamares não poderão ter nenhuma de suas dimensões inferior à largura da respectiva escada ou rampa;

§ 1º - As escadas podem ser substituídas por rampas, desde que obedçam às mesmas medidas mínimas estabelecidas, tendo ainda, acabamento antiderrapante no piso, declividade máxima de 10% (dez por cento) e altura mínima de passagem de uma pessoa sob qualquer elemento de construção de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

§ 2º - As declividades de rampas com tráfego especial devem ser adequadas à natureza de sua atividade.

Art. 65 - Nas escadas deverá sempre haver patamar intermediário entre dois pavimentos consecutivos, permitindo-se, no máximo, dezenove degraus sem patamar, nos casos de escadas de uso individual e quatorze degraus, nos casos de uso coletivo;

Art. 66 - Será tolerado o uso de escadas em caracol somente para uso privativo, sendo que a parte mais larga do piso de cada degrau deverá ter, no mínimo, 0,30m (trinta centímetros), com raio de 70 cm (setenta centímetros) para sobrelojas e degrau mínimo de 35 cm (trinta e cinco centímetros) , com raio mínimo de 1,00 m (um metro) para residências.

Art. 67 - Os degraus deverão obedecer à altura máxima (espelho) de 0,20m (vinte centímetros) e um piso mínimo de 0,25m (vinte e cinco centímetros), nas escadas de uso privativo e altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e piso mínimo de 0,30m (trinta centímetros) nas escadas de uso coletivo.

Art. 68 - As rampas de uso de veículos deverão ter inclinação máxima de 30% (trinta por cento).

Art. 69 - É obrigatório o uso de elevador:

I - nas edificações com mais de 10,00m (dez metros) de desnível entre o piso de entrada e o piso do último pavimento;

II - nas edificações que tenham garagens em subsolo, será admitido o desnível sem elevador até a altura máxima de 12,00m (doze metros) de desnível, medida entre o piso da garagem até o piso do pavimento útil mais distante.

Art. 70 - O pavimento mais elevado poderá não ser servido de elevador, quando for constituído de pavimentos livres cobertos, sem fechamentos laterais, ou de compartimento que, por sua disposição, possam ser utilizados como dependências de uma habitação situada no pavimento imediatamente inferior, ou ainda quando aqueles compartimentos forem destinados a depósito, quarto de empregados ou pequena residência para o uso de porteiro ou zelador do edifício.

Art. 71 - Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo existir, conjuntamente com os mesmos, escadas ou rampas, na forma estabelecida por esta Lei.

Art. 72 - Toda parede localizada defronte à porta de elevador deverá distar desta, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta).

Parágrafo Único - Para efeito do presente Artigo, a distância será tomada sobre a perpendicular tirada de qualquer ponto da parede à porta do elevador.

Art. 73 - Todo vestíbulo que dê acesso a elevador deverá possibilitar a utilização da escada.

Art. 74 - A determinação do número de elevadores, o cálculo de tráfego e demais características técnicas deverão obedecer às normas pertinentes da ABNT.

Parágrafo Único - Os cálculos de tráfego deverão ser anexados no projeto a ser aprovado.

SEÇÃO XI

Das coberturas

Art. 75 - As coberturas e sua execução deverão obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas(ABNT).

§ 1º - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

§ 2º - Os beirais não serão considerados como área construída quando forem menores ou iguais a 0,80 m (oitenta centímetros), exceto quando situados a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote, sendo que, neste caso, o beiral máximo permitido será de 0,40 m (quarenta centímetros).

§ 3º - As águas pluviais provenientes das coberturas, serão esgotadas dentro dos limites dos lotes, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou logradouros.

§ 4º - Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores para as águas, que deverão ser canalizadas sob o passeio, descarregando nas sarjetas.

SEÇÃO XII

Dos materiais e do acabamento

Art. 76 - Os materiais a serem empregados nas edificações deverão ser apropriados ao fim a que se destinam, atendendo ao que dispõe a ABNT, em relação a cada caso.

Art. 77 - As edificações de uso coletivo deverão ter estrutura, paredes, pisos e escadas totalmente construídas de material incombustível.

Art. 78 - A Prefeitura reserva-se o direito de impedir o emprego de qualquer material que julgar impróprio e, em consequência , de exigir o seu exame, às expensas do construtor ou responsável.

Art. 79 - Será exigido o uso de revestimento impermeável e resistente, nas paredes e pisos dos compartimentos sujeitos a constante molhadura e lavagem, destinados a:

- I - fabricação de produtos alimentícios e de medicamentos;
- II - preparo, manipulação ou depósito de alimentos;
- III - guarda de drogas, aviamentos de receitas medicinais, curativos e aplicações de injeções;
- IV - ambulatórios e refeitórios;
- V - necrotérios;
- VI - cozinhas;
- VII - instalações sanitárias;
- VIII - depósitos de suprimentos alimentares e médicos;
- IX - copas e lavanderias hospitalares.

§ 1º- Nas edificações residenciais, onde couber, a impermeabilização das paredes observará uma altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a partir do piso.

§ 2º- Nas edificações não residenciais, onde couber, a impermeabilização das paredes observará uma altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), a partir do piso.

SEÇÃO XIII

Dos compartimentos

Art. 80 - Os compartimentos são classificados em:

- I - compartimentos de permanência prolongada;
- II - compartimentos de utilização transitória;
- III - compartimentos de utilização especial.

Parágrafo Único - Para efeitos deste Regulamento, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela denominação no projeto, mas também pela sua finalidade lógica decorrente da disposição em planta.

Art. 81 - Os compartimentos de permanência prolongada são os de uso definido, habitáveis e destinados a atividades de trabalho repouso e lazer, que exigem permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, podendo ser utilizados para uma, pelo menos, das funções ou atividades seguintes:

- I - dormir;
 - II - estar ou lazer;
 - III - trabalhar, ensinar, estudar;
 - IV - preparo e consumo de alimentos;
- 

V - tratamento e recuperação;

VI - reunir ou recrear.

§ 1º- Consideram-se de permanência prolongada, entre outros, os seguintes compartimentos:

I - dormitórios, quartos e salas em geral;

II - lojas, escritórios, oficinas e indústrias;

III - salas de aula, estudo ou aprendizado e laboratórios didáticos;

IV - salas de leitura, bibliotecas;

V - enfermarias;

VI - copas e cozinhas

VII - refeitórios, bares e restaurantes;

VIII - locais de reunião e salão de festas;

IX - locais fechados para prática de esportes.

§ 2º- Excetuados os compartimentos discriminados nas tabelas constantes do Capítulo das Normas Específicas desde Código, os compartimentos de permanência prolongada deverão ter área mínima de $6,00 \text{ m}^2$ (seis metros quadrados) e ter forma que permita a inscrição de um círculo de $2,00\text{m}$ (dois metros) de diâmetro.

Art. 82 - Os compartimentos de permanência ou utilização transitória são os de uso definido, ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis de permanência confortável por tempo determinado, podendo ser utilizados para uma, pelo menos, das atividades ou funções a seguir:

I - circulação e acesso de pessoas;

II - higiene pessoal;

III - depósito para guarda de material, utensílios ou peças sem a possibilidade de qualquer atividade no local;

IV - troca e guarda de roupas e

V - lavagem de roupas e serviços.

§1º - Consideram-se compartimentos de utilização transitória, entre outros, com destinação similar, os seguintes compartimentos:

I - circulações: escadas e seus patamares, rampas e seus patamares, bem como as respectivas ante câmaras; corredores e passagens; átrios e vestíbulos; salas de espera;

II - banheiros, lavabos instalações sanitárias;

III - depósitos, despejos, rouparias e adegas;

IV - vestiários e camarins;

V - lavanderias e áreas de serviço;

VI - garagens.

§ 2º - Excetuados os compartimentos discriminados nas tabelas constantes do Capítulo das Normas Específicas desde Código, os compartimentos de utilização transitória deverão ter área mínima de $1,50\text{m}^2$ (um metro e cinquenta centímetros

quadrados) e ter forma que permita a inscrição de um círculo de 0,80m (oitenta centímetros) de diâmetro.

§ 3º - Se o compartimento comportar também uma das funções ou atividades mencionadas no artigo anterior, será classificado como de permanência prolongada.

Art. 83 - Os compartimentos de utilização especial são aqueles que, pela sua destinação específica, não se enquadram nos dois tipos descritos nos Artigos 81 e 82 desta Lei, tendo características e condições peculiares à sua destinação, podendo ter iluminação e ventilação artificiais.

Parágrafo Único - Os compartimentos de que trata este artigo deverão ter suas características adequadas à sua função específica, com condições de segurança e de habitabilidade, quando exigirem a permanência humana.

Art. 84 - Consideram-se compartimentos especiais, entre outros com destinação similar, os seguintes:

I - auditórios e anfiteatros;

II - cinemas, teatros e salas de espetáculos;

III - museus e galerias de arte;

IV - estúdios de gravação, rádio e televisão;

V - laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;

VI - centro cirúrgico e salas de raio X;

VII - salas de computadores, transformadores e telefonia;

VIII - locais para duchas e sauna;

IX - garagens no subsolo.

Art. 85 - Somente será permitida a subdivisão de qualquer compartimento nos casos em que, nos compartimentos resultantes, se mantiverem as condições de iluminação e ventilação, de área mínima e de forma estabelecidas nesta Lei.

SEÇÃO XIV

Da iluminação e da ventilação

Art. 86 - Os compartimentos das edificações destinados às atividades humanas, de utilização permanente ou transitória, deverão ter iluminação e ventilação naturais, através de aberturas voltadas diretamente para espaço aberto exterior, excetuando-se os corredores de uso privativo com até 6,00m² (seis metros quadrados) de área, os de uso coletivo com até 10,00m² (dez metros quadrados) de área e os vestíbulos de elevadores.

§ 1º - Para as instalações sanitárias serão admitidas a iluminação artificial e a ventilação indireta.



§ 2º- Os depósitos, adegas e compartimentos similares poderão ser iluminados e ventilados através de outro compartimento.

§ 3º - Para efeito deste artigo, serão considerados como satisfazendo às exigências de iluminação, ventilação e insolação somente os vãos que distanciem, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas dos lotes ou parede oposta à superfície deste vão.

§ 4º - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

§ 5º - O total da superfície das aberturas destinadas a iluminar e ventilar um compartimento relaciona-se com a área de seu piso e não poderá ser inferior ao disposto abaixo:

I - 1/6 (um sexto) da área do piso de compartimento de permanência prolongada:

II - 1/8 (um oitavo) da área do piso de compartimento de utilização transitória ou especial.

§ 6º - A superfície das aberturas destinadas à iluminação e ventilação de um compartimento através de varanda aberta será calculada considerando-se a soma das áreas dos respectivos pisos.

§ 7º - Em nenhuma hipótese, a área das aberturas destinadas a iluminar qualquer compartimento deverá ser inferior a 0,25m² (vinte e cinco centímetros quadrados).

Art. 87 - Os espaços externos capazes de iluminar e ventilar naturalmente nos termos do Art. 86 deste Código, são áreas descobertas correspondentes aos afastamentos às divisas exigidos pela Lei do Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º- Em edificações com até 2 (dois) pavimentos serão admitidas a ventilação e iluminação naturais através de áreas descobertas internas ou semi-internas, nas seguintes condições:

I - permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros), com um comprimento máximo de 2(duas) vezes o valor do diâmetro, para os compartimentos de permanência prolongada;

II - permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com um comprimento máximo de 2 (duas) vezes o valor do diâmetro, para os compartimentos de permanência transitória;

III - No caso de beirais sobre as áreas interna ou semi-interna, as dimensões estabelecidas no parágrafo anterior serão consideradas em relação às extremidades dos mesmos.

§ 2º- Nas fachadas no alinhamento da via pública, esta será a área descoberta de iluminação e ventilação naturais.

§ 3º- As áreas internas de que trata o parágrafo primeiro deverão ser providas de acesso para limpeza e manutenção, com dispositivos para escoamento de águas.

§ 4º- A área interna é a fechada em todos os seus lados pela edificação e a semi-interna é aquela que é aberta em pelo menos um de seus lados.

Art. 88 - Nenhum vão será considerado suficiente para iluminar e ventilar pontos de compartimentos que distem mais de 02 (duas) vezes o valor do pé-direito,

metros), medidos da parede do vão de iluminação até a extremidade máxima da cobertura.

Art. 94 - A iluminação e ventilação zenitais ou por meio de clarabóias será tolerada em compartimentos destinados a lojas, armazéns, mercados, circulações, depósitos, banheiros, instalações sanitárias, lavabos, oficinas e indústrias desde que a área destinada à iluminação e ventilação seja igual à metade da área total do compartimento.

SEÇÃO XV

Do pé - direito

Art. 95 - O pé-direito, salvo exceções contidas neste Código, será de acordo com a tabela abaixo.

TABELA DE PÉ-DIREITO MÍNIMO

Compartimentos	Edificações para uso residencial	Edificações para os demais usos (salvo outras indicações deste Código)
de permanência prolongada	2,50	2,80
de permanência transitória	2,20	2,20

Parágrafo Único - Para compartimentos com teto inclinado, o pé-direito no centro do compartimento não poderá ser menor que o exigido na tabela no artigo anterior ou nas Normas Específicas deste Código.

I - O ponto mais baixo do compartimento não poderá ser inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e 2,10m (dois metros e dez centímetros), respectivamente, para compartimentos de permanência prolongada e de utilização transitória.

SEÇÃO XVI

quando o mesmo vão abrir para área coberta e $2 \frac{1}{2}$ (duas e meia) vezes esse valor, nos demais casos.

Parágrafo Único - No caso de lojas, será tolerado o valor de 04 (quatro) vezes o pé - direito, quando abertas para vias públicas ou espaços descobertos, desde que permitam a inscrição de um círculo de 3,00m (três metros) de diâmetro mínimo .

Art. 89 - Em cada compartimento, as aberturas exigidas para sua iluminação e ventilação terão a verga distanciada do teto em, no máximo, $\frac{1}{6}$ (um sexto) do pé - direito, salvo o caso de compartimentos situados em sótão ou porão, quando as vergas distarão do teto no máximo 0,20m (vinte centímetros).

Parágrafo Único - Para efeito do disposto neste artigo, os dispositivos de ventilação natural deverão estar junto às vergas.

Art. 90 - Quando se tratar de edificações destinadas a hotéis, lojas e escritórios, será admitida iluminação artificial e ventilação indireta ou forçada dos compartimentos sanitários.

Art. 91 - A ventilação de compartimentos sanitários poderá ser feita indiretamente por rebaixo do teto do compartimento vizinho, desde que este rebaixo atenda aos seguintes requisitos:

I - ter altura mínima de 0,40m (quarenta centímetros) ;

II - ter largura mínima de 1,00m (um metro) ;

III - ter comprimento máximo de 3,00m (três metros).

IV - ter comunicação direta com o espaço exterior;

V - ter a boca voltada para o espaço exterior, devidamente provida de tela e proteção contra águas de chuvas.

Parágrafo Único - O vão de ventilação, respeitadas as dimensões mínimas do rebaixo, não poderão ser menores que as exigidas neste Código para compartimentos sanitários.

Art. 92 - A ventilação forçada de compartimentos sanitários por meio de chaminé de tiragem de ar obedecerá às seguintes condições:

I - a seção transversal da chaminé deverá ter a área a área mínima de 6dm²(seis decímetros quadrados) por metro de altura e permitir a inscrição de um círculo de 0,60m (60 centímetros) de diâmetro;

II - as chaminés terão na sua comunicação direta com o exterior, dispositivo para regular a entrada de ar.

Art. 93 - Quando os vãos se abrirem para pórticos, varandas e alpendres, marquises ou corpos em balanço a distância de qualquer ponto do compartimento será tomada não em relação ao vão, mas em relação à linha externa destes elementos, limitando-se a um máximo de 3,00m (três metros).

Parágrafo Único - Os pórticos, varandas e alpendres, marquises ou corpos em balanço de que trata este artigo não poderão ter largura maior do que 3,00(três

II - as subterrâneas ou apoiadas sobre o solo até um máximo de 5,00m (cinco metros) de altura deverão observar uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros),em relação às divisas do lote.

III - os castelos d'água até uma altura máxima de 10,00m (dez metros lineares) deverão obedecer uma distância mínima de 2,00m (dois metros lineares)em relação às divisas do lote.

IV - os castelos d'água com altura superior a 10,00m (dez metros lineares) deverão ser objeto de determinações especiais da Prefeitura.

Art. 104 - As caixas d'água de que trata o artigo anterior, quando acopladas a compartimentos habitáveis, deverão respeitar as determinações da Lei do Uso e Ocupação do Solo, no que diz respeito à taxa de ocupação e relacionamento com as divisas.

SEÇÃO XVII

Das instalações contra incêndio

Art. 105 - Toda edificação não residencial ou residencial multifamiliar vertical com mais de 3 (três) pavimentos acima do nível do logradouro, considerando a cota média do terreno, deverá ter concepção construtiva e instalações preventivas e de combate a incêndio na forma das normas específicas da ABNT e das normas oficiais de segurança do trabalho e prevenção de incêndio.

§ 1º - As caixas de escadas em edificações de uso coletivo, nos termos deste artigo, deverão ser fechadas e dotadas de portas corta - fogo, cujo giro deverá ser feito sem prejuízo da circulação da escada, respeitadas as demais exigências das normas oficiais de prevenção de incêndios.

§ 2º - As instalações de que tratam o "caput" e o Parágrafo Primeiro deste artigo deverão ser submetidas à aprovação do Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais.

CAPITULO VIII

Normas Específicas

SEÇÃO I

Das edificações residenciais

Das construções complementares

Art. 96 - As pérgolas poderão se situar sobre as áreas de afastamento obrigatório:

I - nas edificações residenciais unifamiliares e nas multifamiliares horizontais;

II - nas edificações residenciais multifamiliares verticais quando derem continuidade à área de pilotis.

Art. 97 - As pérgolas, quando situadas sobre aberturas necessárias à insolação, iluminação e ventilação, deverão ter a parte vazada uniformemente distribuída por metro quadrado, correspondente a 50%, no mínimo, da área de sua projeção horizontal.

Art. 98 - Os porões e sótãos deverão manter as mesmas condições exigidas nesse Código, conforme for a destinação de seus compartimentos.

Art. 99 - Os porões, mesmo não habitáveis, terão aberturas de ventilação permanente.

Art. 100 - As chaminés, lareiras e reservatórios elevados de edificações, para as quais a Lei do Uso e Ocupação não exige afastamentos obrigatórios, deverão guardar das divisas e do alinhamento do terreno o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), ou quando ultrapassar a 10,00m (dez metros), de 1/5 (um quinto) de sua altura.

Art. 101 - As chaminés serão localizadas de tal maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos, exigindo-se a instalação de dispositivos que evitem tais inconvenientes e mais:

I - elevarem-se, pelo menos, a 1,00m (um metro) acima da parte mais alta da cobertura da edificação onde estiverem situadas.

II - ter os trechos compreendidos entre o forro e o telhado, bem como os que atravessarem ou ficarem justapostos a paredes, forros ou outros elementos, executados em material isolante térmico.

Art. 102 - As piscinas, quanto à sua localização, deverão obedecer o seguinte:

I - quando de uso coletivo, não avançar sobre as áreas de afastamento obrigatório;

II - quando de uso privativo, guardar afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) em relação às divisas do lote.

Parágrafo Único - As piscinas de uso privativo, quando tiverem aproveitamento sob elas, deverão obedecer aos afastamentos obrigatórios determinados pela Lei do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 103 - As caixas d'água nas edificações deverão obedecer o seguinte :

I - as de cobertura deverão respeitar o perímetro externo da construção.

Art. 106 - Entende-se por residência ou habitação a edificação destinada exclusivamente ao uso residencial.

Art. 107 - Cada unidade residencial é caracterizada pela reunião de, no mínimo, 03 (três) compartimentos, destinados a sala - dormitório, cozinha e instalações sanitárias, garantida a circulação coberta entre os mesmos.

Art. 108 - Considera-se edificação residencial unifamiliar aquela destinada a uma única unidade residencial, construída em um lote ou conjunto de lotes.

Art. 109 - Considera-se edificação residencial multifamiliar aquela destinada a duas ou mais unidades residenciais construídas em um lote ou conjunto de lotes.

Parágrafo Único - As edificações residenciais multifamiliares podem ser horizontais, quando compostas de unidades residenciais justapostas, ou verticais, quando compostas de unidades residenciais superpostas.

Art. 110 - Considera-se conjunto residencial ou habitacional, o agrupamento de edificações unifamiliares e/ou multifamiliares em um único terreno, concebido como um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico.

Parágrafo Único - O conjunto cujas edificações residenciais forem dispostas de tal modo que formem ruas ou praças interiores, sem o caráter de logradouro público, será denominado vila.

Art. 111 - As normas referentes às edificações residenciais deverão ser cumpridas também pelas edificações mistas, naquelas partes destinadas ao uso residencial.

Art. 112 - As edificações destinadas ao uso habitacional, unifamiliar ou multifamiliar, somente poderão estar anexas a compartimentos destinados aos usos de comércio e serviços nos casos em que a natureza destas atividades não prejudique a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores, e que tenham acesso ao logradouro público independente daquele usado para o acesso aos compartimentos de comércio e serviço, obedecido ainda ao disposto na Lei do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 113 - Nas edificações destinadas ao uso misto habitacional multifamiliar, os pavimentos destinados ao uso residencial deverão ser agrupados contiguamente.

Art. 114 - As residências deverão ser dimensionadas de modo a permitir as seguintes atividades e respectivos espaços, considerados básicos:

- I - atividades sociais - estar;
- II - repouso / dormir - dormitório;
- III - preparo de alimentos - cozinha;
- IV - consumo de alimentos - refeição;

V - higiene - banheiro;

VI - lavar e passar - área de serviço.

§ 1º - As áreas mínimas para essas atividades constam da tabela abaixo.

TABELA DE CONDIÇÕES DE COMPARTIMENTOS RESIDENCIAIS

Compartimentos	Área mínima m ²	Menor dimensão m	Pé- direito mínimo - m
Salas/escritórios/ Estudo	6,00	2,00	2,50
Dormitórios	9,00	3,00	2,50
Cozinhas e Copas	4,00	1,80	2,50
WC/lavabo	1,20	1,00	2,20
Vaso e chuveiro	1,50	1,00	2,20
Banheiro	3,20	1,20	2,20
Lavanderia	4,00	1,50	2,20
Garagem/abrigo	15,00	3,00	2,20
Área de Serviço	2,00	1,00	2,20
Hall/vestíbulo	1,00	0,90	2,20
Depósito/despensa/a dega	-	1,00	2,20
Circulação	-	0,90	2,20

§ 2º - Os compartimentos para as diversas atividades podem ser conjugados desde que a área resultante seja igual à soma das áreas correspondentes à área mínima estabelecida na tabela acima.

§ 3º - Não será permitida a comunicação direta, através de porta ou janela entre banheiros e a cozinha.

§ 4º - Quando não houver quarto de empregada, não serão admitidos compartimentos que possam vir a ser utilizados como tal, sem as características exigidas por este Código para os quartos.

§ 5º - A cada 2(dois) dormitórios com área mínima exigida, será permitido um dormitório com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), com a menor dimensão igual a 2,00m²(dois metros quadrados).

Art. 115 - Nas edificações residenciais multifamiliares horizontais, cada unidade residencial deverá ter no mínimo 5,00m (cinco metros) de testada.

Parágrafo Único - As edificações de que trata o "caput" deste artigo deverão ter 1 (uma) vaga para veículo, para cada unidade residencial.

Art. 116 - As vilas, configuradas nos termos do Parágrafo Único do Art.110, deverão atender às seguintes condições:

I - não poderão ter mais de 12 (doze) unidades residenciais;

II - deverão ser respeitadas todas as condições de iluminação e ventilação naturais estabelecidas neste Código;

III - deverão ser obedecidas todas as normas de assentamento estabelecidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo;

IV - a circulação interna comum, quando limitada ao pedestre, deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros);

V - a circulação interna, quando voltada para veículos, deverá ter largura mínima de 6,00m (seis metros), com pista mínima de 4,00m (quatro metros), devendo terminar em praça de retorno com diâmetro mínimo de pista de 10,00m(dez metros) e passeios laterais de 1,00m (um metro), no mínimo;

VI - deverá ser previsto estacionamento para veículos, seja individual ou coletivo, na proporção mínima de uma vaga para cada residência, respeitadas as determinações deste Código, onde couber;

VII - o estacionamento de veículos , quando coletivo, poderá estar localizado na parte frontal do lote, desde que respeitado o afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) em relação ao alinhamento com a via pública.

Art. 117 - As ruas e praças nas vilas de que trata o Art. 116 deste Código, serão calçadas, iluminadas e drenadas à custa do proprietário.

Art. 118 - As residências nas vilas de que trata o Art. 116 deste Código, deverão contar com numeração própria.

Art. 119 - Haverá no interior das vilas de que trata o Art. 116 deste Código um hidrante para extinção de incêndios.

Art. 120 - As edificações residenciais multifamiliares verticais deverão obedecer às seguintes normas, além das demais disposições deste Código, no que couber:

I - quando houver 04 (quatro) ou mais unidades residenciais, deverão ser dotados de banheiros e depósito de material de limpeza, para o pessoal encarregado dos serviços;

II - o banheiro de que trata o inciso anterior terá área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados) e conterá vaso sanitário, lavabo e chuveiro, sendo que o depósito terá área mínima de 1,00m² (um metro quadrado);

III - quando houver 12 (doze) ou mais unidades residenciais, deverão existir, além do banheiro e do depósito, dependências para zelador dotadas de quarto e banho, com as características descritas na tabela do artigo 114, § 1º;

IV - nos prédios com até 3 (três) pavimentos deverá haver salão para uso comum com área não inferior a 30,00m² (trinta metros quadrados) e com dimensões que permitam conter um círculo de diâmetro mínimo igual a 3,00m (três metros), podendo ser considerado o que a Lei do Uso e Ocupação do Solo dispõe sobre pilotis;

V - deverão ter local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado, dotado de torneira e ralo para limpeza;

VI - deverão atender às normas oficiais de prevenção de incêndio, conforme disposto no artigo 105 deste Código;

VII - deverão ser dotados de caixa receptora para correspondência, em local de fácil acesso.

VIII - deverão ser executados estacionamentos para veículos, de acordo com o que determina a Lei de Uso e Ocupação do Solo, em vigor.

SEÇÃO II

Das atividades destinadas ao comércio e serviços

Art. 121 - As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas aos usos industrial, comercial, institucional e de serviços e que, além do que é regulamento nesta Lei, atenderão às normas quanto à segurança, à higiene e ao conforto, preconizadas pela ABNT e pelas normas oficiais de segurança do trabalho.

Art. 122 - São consideradas lojas as edificações destinadas a armazenagem e comercialização de mercadorias.

Art. 123 - São considerados escritórios, os locais que se destinam a prestação de serviços profissionais, serviços técnicos, serviços burocráticos e serviços de reparos de manufaturas em escala artesanal ou semi-industrial.

Art. 124 - Nas edificações destinadas ao comércio e/ou serviços os compartimentos deverão ter as portas de acesso dimensionadas na proporção mínima de 1,00m (um metro) para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área útil prevista, respeitada, contudo, a largura mínima de 2,00m (dois metros).

Parágrafo Único - As edificações destinadas a comércio e serviço com mais de 02 (dois) pavimentos deverão ter dispositivos de coleta e encaminhamento do lixo.

Art. 125 - As galerias comerciais terão pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros).