



Prefeitura Municipal de Camaçari
Administração Humberto Ellery



CÓDIGO DE URBANISMO E OBRAS
DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI
1995



Prefeitura Municipal de Camaçari
Administração Humberto Ellery

SEPLAN

Secretaria de Planejamento e Programa de Governo
Secretário: José Cesar de Andréa Brandão

CÓDIGO DE URBANISMO E OBRAS
DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI
1995

EQUIPE TÉCNICA

Supervisão Técnica

José César de Andréa Brandão

Coordenação Geral

Esmeralda Rodrigues Cavalcante

Manoel Messias Mendes Nascimento

Técnicos

Afonso Bastos Amorim

Agda Silva Costa

Genival Seixas Graça

Luciano Nazaré Marques Martins

Lélia Maria dos Reis Dias

Programação Visual

Genival Seixas Graça

APRESENTAÇÃO

O presente Código de Urbanismo e obras, foi elaborado tendo em vista a ordenação, adequação e controle do solo deste Município, além de definir a relação entre o poder público e a população, contribuindo para estabelecer e firmar o exercício dos direitos sociais do cidadão desta comunidade.

É também este trabalho a expressão dos ideais inerentes ao dia a dia dos técnicos e profissionais dos órgãos ligados ao poder Executivo, e sobre a responsabilidades que a eles competem exercer.

A patente necessidade deste documento se faz sentir, diante do fato de que um Município da importância de Camaçari, ainda não tendo um código próprio e se utilizando do Código Municipal de Salvador, prescinde da realização de suas próprias diretrizes, na forma de uma Lei regulamentadora e orientadora do uso do seu solo.

Compreendendo esta necessidade é que a Secretaria de Planejamento e Programa de Governo através de uma atuação firme e dedicada respondeu a essa antiga aspiração da sociedade, produzindo e elaborando esta Lei, como forma de amparo legal para resolução dos conflitos e garantia dos direitos, harmonizando os interesses coletivos e individuais.

A elaboração deste Código se baseou em códigos anteriores e no Plano Piloto da Orla e Sede de Camaçari e na Lei de Zoneamento Municipal, adequando estes a conjuntura local.

Sendo assim a maior característica desta publicação é a expressão da consciência do poder público em garantir a harmonia social comprometida com soluções pacíficas das controvérsias, assegurando o direito da igualdade e da justiça como componente fundamental do exercício da cidadania.

Humberto Henrique Garcia Ellery

Prefeito Municipal

TÍTULO I	7
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	7
CAPÍTULO I	7
PRINCÍPIOS GERAIS	7
CAPÍTULO II	7
TERMINOLOGIA	7
TÍTULO II	18
NORMAS ADMINISTRATIVAS	18
CAPÍTULO I	18
HABITAÇÃO	18
CAPÍTULO II	18
PROJETO	18
CAPÍTULO III	20
LICENÇAS	20
SEÇÃO I	20
EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ	20
SEÇÃO II	22
INVALIDAÇÃO DE ALVARÁ	22
SEÇÃO III	23
CONCLUSÃO DE OBRA E EXPEDIÇÃO DE HABITE-SE	23
SEÇÃO IV	24
PRAZOS	24
CAPÍTULO IV	24
OBRIGAÇÕES	24
CAPÍTULO V	25
FISCALIZAÇÃO	25
CAPÍTULO VI	25
PENALIDADE E RECURSOS	25
SEÇÃO I	25
PENALIDADES	25
SEÇÃO II	26
NOTIFICAÇÃO	26
SEÇÃO III	26
MULTAS	26
SEÇÃO IV	27
EMBARGOS	27
SEÇÃO V	27
INTERDIÇÃO	27
SEÇÃO VI	27
APREENSÃO DE MATERIAL E EQUIPAMENTO	27
SEÇÃO VII	28
DEMOLIÇÃO	28
SEÇÃO VIII	28
RECURSOS	28
TÍTULO III	29
NORMAS ESPECIAIS PARA EDIFICAÇÕES	29
CAPÍTULO I	29
EDIFICAÇÕES PARA FINS RESIDENCIAIS	29
SEÇÃO I	29
EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	29
SEÇÃO II	29
EDIFÍCIOS DE APARTAMENTO	29

SEÇÃO III _____	30
ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM _____	30
CAPÍTULO II _____	31
EDIFICAÇÕES PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS _____	31
SEÇÃO I _____	31
EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS _____	31
SEÇÃO II _____	31
EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO, SERVIÇOS A ATIVIDADES PROFISSIONAIS _____	31
SEÇÃO III _____	32
EDIFICAÇÕES HOSPITALARES _____	32
SEÇÃO IV _____	33
EDIFICAÇÕES PARA ESCOLAS, COLÉGIOS E GINÁSIOS _____	33
SEÇÃO V _____	35
EDIFÍCIOS PÚBLICOS _____	35
SEÇÃO VI _____	36
POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS _____	36
SEÇÃO VII _____	36
ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS _____	36
TÍTULO IV _____	37
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS _____	37
ANEXO I - ÍNDICES URBANÍSTICOS _____	42
ANEXO II - TABELA DE MULTAS _____	46
ANEXO III - MAPAS _____	47

Lei N° 339/95

DE 26 DE DEZEMBRO DE 1995

Estabelece normas relativas a realização de obras no Município de Camaçari e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMAÇARI, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais,

FAÇO saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

PRINCÍPIOS GERAIS

Art. 1º - Esta Lei disciplina e normatiza a execução de obras no Município de Camaçari e tem como princípios básicos:

- I) Dar privilégio ao indivíduo a quem se destina a edificação, assegurando o seu uso de forma combinada com a dignidade humana;
- II) Examinar as peculiaridades do local urbano, visando a preservação dos aspectos geotécnicos, ecológicos e ambientais;
- III) Dar prioridade ao interesse coletivo sobre o individual;
- IV) Conciliar as disposições desta lei, com a legislação Federal e Estadual, Normas Técnicas e especificações das Concessionárias de Serviços Públicos;
- V) Garantir as condições de higiene, conforto ambiental e a segurança, através de controle no emprego de materiais e técnicas adequadas e do correto dimensionamento dos espaços.

CAPÍTULO II

TERMINOLOGIA

Art. 2º - Para efeito desta Lei, deverá prevalecer os seguintes conceitos e definições, classificados das seguintes formas:

AMPLIAÇÃO – Aumento da área construída (Ac) de uma edificação.

ALINHAMENTO – Limite entre o terreno e a faixa de domínio do logradouro.

ALINHAMENTO DE RECUO – Limite fixado pelo MUNICÍPIO dentro do lote do terreno; paralelo ao alinhamento a partir da qual é permitida edificação.

AMEMBRAMENTO – Agrupamento de glebas não parceladas, para constituição de nova gleba.

ANÁLISE PRÉVIA – Exame de uma unidade imobiliária e/ou de um projeto de empreendimento de uma intenção de realização de atividade, à luz das normas definidas pelo MUNICÍPIO.

APART-HOTEL – Edificação ou conjunto de edificações de uso residencial constituída de apartamentos, dotada de unidade autônoma destinada a prestação de serviços de hotelaria aos moradores.

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (Ac) – Somatório das áreas de piso de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

ÁREA CONSTRUÍDA (Ac) – (Para efeito do cálculo do coeficiente de utilização).

Área construída total (Ac), exclusive:

- I) Marquise até no máximo metade do recuo;
- II) Abrigo de medidores, de lixo, de hidrantes; caixa de tubos de água; esgoto; energia; reservatório enterrado; saída de incêndio (na parte fora da projeção da edificação); abrigo de bombas;
- III) Acesso à edificação ou passagens externas com pérgolas vazadas;
- IV) Bilheterias, portarias, guaritas desde que não ultrapassem a área de 10,00m²;
- V) Placas com nome ou número da edificação, muros, bancos, espelhos d'água, equipamentos descobertos de lazer, inclusive piscinas;
- VI) Rampas, passarelas e escadas de acesso da rua à edificação, desde que corresponda, no máximo, à metade do recuo, não admitindo-se cobrir qualquer cômodo da moradia;
- VII) Garagens descobertos, desde que seja mantido livre acesso para pedestres, com largura mínima de 2,00m;
- VIII) Saliências estruturais ou não, até 0,40m de profundidade;
- IX) Coberturas de tanque e pequenos telheiros com área até 4,00m².

ÁREA OCUPADA (Ao) – projeção horizontal sobre o terreno, da área construída de todas as edificações existentes de um lote, e situada acima do nível do solo, exclusive:

- I) Marquise até no máximo metade do recuo;
- II) Abrigo de medidores, de lixo, de hidrantes; caixa de tubos de água; esgoto; energia; reservatório enterrado; saída de incêndio (na parte fora da projeção da edificação); abrigo de bombas;
- III) Acesso à edificação ou passagens externas com pérgolas vazadas;
- IV) Bilheterias, portarias, guaritas desde que não ultrapassem a área de 10,00m²;
- V) Placas com nome ou número da edificação, muros, bancos, espelhos d'água, equipamentos descobertos de lazer, inclusive piscinas;
- VI) Rampas, passarelas e escadas de acesso da rua à edificação, desde que corresponda, no máximo, à metade do recuo, não admitindo-se cobrir qualquer cômodo da moradia;

- VII) Garagens descobertos, desde que seja mantido livre acesso para pedestres, com largura mínima de 2,00m;
- VIII) Saliências estruturais ou não, até 0,40m de profundidade;
- IX) Coberturas de tanque e pequenos telheiros com área até 4,00m².

ÁREA DE RECUO – Área de terreno não edificável compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos frontais, laterais e de fundo.

ÁREA ÚTIL – Superfície utilizável da área construída de uma parte ou de uma edificação, excluída as partes correspondentes às paredes e pilares.

ÁREA VERDE – Área livre de caráter permanente com vegetação natural, ou resultante de plantio, destinada a recreação, lazer e/ou proteção ambiental, não sendo permitido nenhum tipo de edificação.

ATIVIDADES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS – Atividades econômicas que tem função específica a troca de bens de serviços de qualquer natureza.

ATIVIDADES INDUSTRIAIS – Atividades voltadas para a extração, ou transformação de substâncias ou produtos em novos bens de serviços ou produtos, por métodos mecânicos ou químicos, mediante uso de força motriz.

ATIVIDADES INSTITUCIONAIS – Atividades de variada natureza, cujo objetivo maior é a prestação de serviços públicos e privados de interesse social.

ATRIBUTOS DAS ATIVIDADES RESIDENCIAIS

I) Agregação de Residências:

I.1) UNIRESIDENCIAL – Quando o empreendimento onde é exercido a atividade é construído por unidade imobiliária de funcionamento totalmente autônomo, ainda que se apresente germinada a outras;

I.2) PLURIRESIDENCIAL – Quando o empreendimento onde é exercida a atividade é constituído por duas ou mais unidades imobiliárias, as quais dispõem, de áreas edificadas comuns.

AVENIDA (DE CASAS) – Edificação destinada à mais de uma unidade residencial, com uma ou mais paredes laterais, parcial, ou totalmente comuns ou contíguas, cujo acesso se faz através de via interna do lote.

AVENIDA DE COMODOS – Edificação destinada a parcelas de unidades residenciais individualizadas, com uma ou mais paredes, parcial ou totalmente contíguas e contendo instalações sanitárias e/ou outros serviços comuns.

BARRACÃO – Edificação provisória destinada a guarda e serviços de administração de obras, cuja existência termina com a conclusão da obra.

CALÇADÃO – Logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o trânsito de veículos, salvo os oficiais, os das empresas prestadoras de serviços de utilidade pública, os que processam cargas e descargas, em horários permitidos, tendo por propósito oferecer condições adequadas a circulação ou lazer da coletividade.

CAMPING – Empreendimentos destinados a atividade coletiva turística – esportiva, provido dos equipamentos necessários ao exercício de atividades de acampamento.

CASA – Edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uniresidencial.

CASA COM ESCRITÓRIO OU LOJA – Casa contendo espaço autônomo com características de escritório ou loja.

CASA POPULAR – Casa de baixo custo que preencha pelo menos duas das seguintes condições:

- Área construída de até 70,00m².
- Implantada em lote cuja área não exceda 125,00m² e testada mínima de 5,00m.

CASAS ESCALONADAS – Edificação destinada a duas ou mais unidades residenciais, caracterizadas por cota de pisos diferenciados, cuja articulação com o exterior se faz através de acesso exclusivo de casa unidade construída no seu aspecto externo, de uma unidade arquitetônica homogênea.

CASAS GEMINADAS – Edificação destinada a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispõe de acesso exclusivo para o logradouro que constitui, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, não implicando em simetria bilateral.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAM) OU COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO – Relação máxima permitida entre a área construída (Ac) de uma edificação e a área total do terreno (At) em que a mesma se situa.

$$\text{CAM} = \text{Ac}/\text{At}$$

COMPARTIMENTO OU CÔMODO – Parte de uma edificação ou de uma unidade imobiliária. Os compartimentos da edificação conforme sua destinação e de acordo com o tempo estimado para permanência humana em seu interior, assim se classificam:

- I - De utilização prolongada
- II - De utilização eventual
- III - De utilização especial;
- IV - De utilização controlada.

I – De utilização prolongada são aqueles que abrigam, pelo menos, um das funções:

- a) Dormir ou repousar;
- b) Estar;
- c) Trabalhar, comercializar, industrializar, ensinar e estudar;
- d) Preparar e consumir alimentos;
- e) Tratar e recuperar a saúde;
- f) Reunir ou recrear.

II – De utilização eventual são aqueles que abrigam, pelo menos, uma das funções:

- a) Circulação e acesso de pessoas;
- b) Higiene pessoal, troca de guarda de roupas;
- c) Lavagem de roupa e serviço de limpeza
- d) Depósito para guarda de material, utensílio ou peças sem possibilidade de qualquer atividade local.

III – De utilização especial são aqueles que embora possam abrigar as funções de utilização prolongada ou eventual, apresentam características e condições peculiares à sua destinação. São considerados compartimentos de utilização especial, dentre outros os seguintes:

- a) Auditório e anfiteatro;
- b) Cinemas, teatros e salas de espetáculos;
- c) Museus e galerias de arte;
- d) Estúdios de gravação, de rádio ou televisão;
- e) Laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som
- f) Centros cirúrgicos e salas de raio-x;
- g) Salas de computadores e telefones;
- h) Saunas e salas de ginásticas;
- i) Garagem.

V - De utilização controlada são aqueles cuja a função é desvinculada da permanência humana e apresentam peculiaridades especiais e distintas daquelas citadas nos itens anteriores, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e segurança, compatíveis com a função a que se destinam.

DESDOBRO – Divisão da área de um lote integrante de loteamento ou desmembramento, para formação de novo ou novos lotes.

DESMATAMENTO – Devastação total ou parcial da vegetação existente numa área.

DESMEMBRAMENTO – Subdivisão de 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 existente.

DIVISA – Linha limítrofe de um terreno; divisa direita é a que fica a direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para a testada principal.

EDIFICAÇÃO – Construção acima ou abaixo da superfície de terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades humanas.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS (PLURIRESIDENCIAL) – Edificação comportando mais de uma unidade residencial autônoma, agrupada horizontal ou verticalmente, disposta de área de circulação interna e de acesso ao público comum.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS OU LOJAS – Edifícios e apartamentos com um parte de sua área organizada sob formas de escritórios e/ou lojas constituídos como unidade autônomas.

EDIFÍCIO DE ESCRITÓRIOS – Edificação comportando mais de uma unidade autônoma, de escritório, disposta de área de circulação interna e de acesso ao logradouro público comuns.

EDIFÍCIO DE ESCRITÓRIOS E LOJAS - Edificação comportando mais de uma unidade autônoma, de escritório e lojas, servidos por área de circulação interna e de acesso ao logradouro público comuns.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS – São os equipamentos públicos ou privados de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

EQUIPAMENTOS URBANOS – São serviços de infraestrutura urbana, tais como os equipamentos de:

Abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, circulação, transporte, limpeza urbana e similares.

ESCRITÓRIO – Edificação ou parte de edificação dotada de acesso direto a área comum de circulação ou logradouro público, organizada de forma a permitir a realização de trabalhos intelectuais, de registro documental e prestação de serviço.

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO – São todas as áreas de domínio público cujo acesso está franquiado a qualquer cidadão.

ESTACIONAMENTO – Espaço público destinado ao estacionamento de veículos.

FILAS DE CASA – Edificação destinada a mais de duas unidades de uso residencial, com uma ou mais paredes laterais parciais ou totalmente comuns ou contíguas, cuja articulação exterior se faz através de cada unidade, e que constitui, no seu aspecto exterior, uma unidade arquitetônica homogênea.

FRENTE OU TESTADA DO (LOTE OU TERRENO) – Divisa do terreno lindeiro com logradouro que lhe dá acesso.

FUNDO DE TERRENO OU LOTE – Divisa oposta à frente ou testada do lote que, tendo forma irregular, ou possuindo mais de uma frente o fundo será aquele que não permitir nenhum acesso ao logradouro.

GABARITO – Medida que limita ou determina a largura de logradouro ou altura das edificações, sendo que, neste caso, são computadores os pavimentos a partir do terreno inclusive, seguindo o estabelecimento nos planos pilotos da sede e da orla.

GALPÃO – Edificação coberta e fechada pelo menos por três de suas faces e caracterizada pela presença de um amplo espaço central.

GINÁSIO – ACADEMIA – Edificação destinada a práticas esportivas ou lúdicas sem ocorrência de público espectador.

GINÁSIO DE ESPORTE – Edificação destinada à prática de apresentação pública de atividades individuais e coletivas.

GLEBA – Terreno que ainda não foi objeto de arreamento ou parcelamento, sob qualquer forma.

GRUPO DE CASAS ESCALONADAS – Conjunto de duas ou mais casas escalonadas, implantadas em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

GRUPO DE CASAS GEMINADAS – Conjunto de casas geminadas implantadas em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

GRUPO DE EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS E LOJAS – Conjunto de dois ou mais edifícios de apartamentos e lojas implantadas em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

GRUPO DE EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS – Conjunto de dois ou mais edifícios de apartamentos com escritórios e lojas implantadas em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

GRUPO DE LOJAS – Edificação composta de duas ou mais lojas, abertas diretamente para o exterior ou para uma circulação interna comum (galeria) e cuja área construída total exceda 750,00m² (Setecentos e cinquenta metros quadrados).

GRUPO DE EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS – Conjunto de dois ou mais edifícios de escritórios implantados em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

GRUPO DE EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS E LOJAS – Conjunto de dois ou mais edifícios de escritórios e lojas implantados em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

GRUPO DE FILAS DE CASAS – Conjunto de duas ou mais filas de casas implantadas em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

HIPÉRMERCADO – Empreendimento, cujo sistema de atendimento não público tem características semelhantes às dos supermercados, que, por oferecer maior diversidade de mercadorias e serviços, demandando espaços de maior complexidade funcional, implica em maior impacto na estrutura urbana.

HOTEL – Edificação ou conjunto de edificações, destinada (o) à prestação de serviços de hospedagem temporária e que, no mínimo, ofereça quartos, banheiros, serviço de alimentação, acesso e circulação comuns.

ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA (IP) – Relação mínima permitida entre a área onde não é permitido edificar ou revestir o solo com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuvas (Ap) e a área total do terreno (At).

$$IP = Ap/At$$

ÍNDICE URBANÍSTICO – Expressão matemática da relação estabelecida entre o espaço e as grandezas representativas das realidades socioeconômicas e territoriais da cidade.

INTERVENÇÕES – Ações realizadas em terrenos e elementos da fisiografia, das quais resultam modificações de suas características, morfologia e processos.

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO – Ato de verificar topograficamente as dimensões, orientação, declividade, posição da malha urbana e/ou outras características de um terreno.

LINHA DE PREAMAR – Área de contato ou proximidade com o mar, que define o perfil urbanístico (linha de vegetação). Sendo considerado 60,00m contados a partir desta linha até a construção.

LOGRADOURO PÚBLICO – Espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.

LOJA – Edificação singular ou parte autônoma de uma edificação, ligada a área comum de circulação ou a logradouro, caracterizando pela ausência de bloqueios à visibilidade e à circulação, organizada de modo a permitir a exposição de mercadorias e adereços de comunicação visual.

LOTE – Parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma das divisas lindeira a logradouro público.

LOTEAMENTO – Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

LOTEAMENTO POPULAR – Aquele em que a área comercializável é constituída de lotes com até 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada máxima de 5,00 (cinco metros).

LOTE DE RECREIO – São lotes reservados, em loteamentos ou desmembramentos, destinados a atividade recreacionais nas proximidades das moradias.

MERCADO – Edificação comportando espaços individualizados, abertos para área comum de livre circulação pública de pedestres, organizada para venda a varejo de gênero alimentícios e outras mercadorias.

MERCADINHO – Empreendimento destinado ao comércio varejista, sob o sistema de auto serviço, de variados produtos alimentícios e de uso pessoal e doméstico, cuja área máxima não exceda a de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

MOTEL – Edificação destinada a hospedagem de curta duração, onde, obrigatoriamente, a cada apartamento ou quanto articule-se diretamente uma garagem, abrigo ou vaga, vinculados, para estacionamento de veículo rodoviário.

NAVE INDUSTRIAL – Edificação caracterizada por amplo espaço com ocorrência mínima de barreira visuais, dotada de condições uniformes de ventilação, aclaramento e destinada a fins industriais.

OCUPAÇÃO IRREGULAR – Aquele cujas características e dimensionamento físico apresentam índices urbanísticos discordantes com os previstos nesta Lei.

ORDENAMENTO DE USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO – Processo de intervenção do poder público, visando a orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos, no território do Município com vistas a objetivos de natureza socioeconômica, cultural, administrativa e outras.

PARCELAMENTO – Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.

PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO – Divisão do solo com aberturas de vias ou arruamentos e distribuição das áreas resultantes, sob forma de frações ideais.

PARQUE DE BAIRRO – Área destinada à recreação ativa da população na faixa etária entre 10 a 14 anos e recreação passiva das demais faixas etárias, com um raio máximo de atendimento de 1.000m (mil metros).

PARQUE DE VIZINHANÇA – Área destinada à recreação ativa de crianças de 0 (zero) a 9 (nove) anos, e recreação passiva das demais faixas etárias, com um raio máximo de atendimento de 500m (quinhentos metros).

PASSEIO OU CALÇADA – Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres, com largura mínima de 1,00m (hum metro).

PÁTIOS DE RECREIO – São áreas pavimentadas ou não, resultantes de alargamento de um trecho de rua de pedestre.

PAVIMENTO (OU ANDAR) – Parte da edificação coberta ou descoberta, situada entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o do último piso e a cobertura.

PAVIMENTO TÉRREO – Pavimento definido pelo projeto cujo piso não fique acima da cota +1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro que lhe é lindeiro, correspondente ao ponto médio da testada do terreno.

PLAYGROUND – Área coberta ou descoberta destinada à recreação.

POSTO DE SERVIÇO E DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS – Empreendimento destinado às atividades de serviços de lavagem e lubrificação de veículos e a comercialização, no varejo, de combustíveis e óleo lubrificantes automotivos.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- TIPO A – Atividades voltadas para atendimento imediato da população principalmente de serviços individuais e de âmbito mais pessoal, de consertos e reparos domésticos, de localização compatível com o uso residencial.
- TIPO B - Atividades voltadas para atendimento eventual da população, de serviços de apoio e diversões, de localização compatível com o uso residencial.
- TIPO C - Atividades que, por suas características e podendo causar incomodo à população, são de localização incompatível com o uso residencial.

PRIMEIRO PAVIMENTO – Pavimento imediatamente superior ao pavimento térreo.

QUADRA – Porção de terreno total ou parcialmente delimitada por logradouros públicos e por divisas de glebas ou outros parcelamentos.

QUOTA DE CONFORTO MÍNIMO (QC) – Relação mínima permitida entre a área construída (Ac) e o número de habitantes (P).

$$QC = Ac/P$$

RECUO DE EDIFICAÇÃO – Distância medida em projeção horizontal, entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno, excetuadas as partes especificadas em:

- I) Marquise até no máximo metade do recuo;
- II) Abrigo de medidores de lixo, de hidrantes; caixas de tubo de água; esgotos; energia; reservatório enterrado; saída de incêndio (na parte fora da projeção da edificação); abrigo de bombas;
- III) Acesso à edificação ou passagens externas com pérgolas vazadas;
- IV) Bilheterias, portarias, guaritas desde que não ultrapassem a área de 10,00m²;
- V) Placas com nome ou número da edificação, muros, bancos, espelho d'água, equipamentos descobertos de lazer, inclusive piscina;
- VI) Rampas, passarelas e escadas de acesso a rua à edificação, desde que corresponda, no máximo, à metade do recuo, não admitindo-se cobrir qualquer cômodo da moradia;
- VII) Garagens descobertas, desde que seja mantido livre acesso para pedestres, com largura mínima de 2,00m;
- VIII) Saliências estruturais ou não, até 0,40m de profundidade;
- IX) Coberturas de tanques e pequenos telheiros com área até 4,00m²;
- X) Garagens cobertas e situadas em subsolo;
- XI) Salas e salões de jogos, de festa e de ginásticas; equipamentos de apoio e de atividades de uso comum; escritórios de condomínio e/ou associações de moradores, depósitos para uso de condomínios desde que em subsolo ou nível de garagens e não ultrapassando 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade imobiliária e demais tipos de equipamentos semelhantes de uso social comum aos condomínios em empreendimentos multiresidencial, desde que projetados sem prejuízo da área reservada a lazer.

REFORMA – Obra destinada a alterar edificação em parte essencial, por supressão, acréscimo ou modificação.

RELOTEAMENTO – Modificação total ou parcial de loteamento, que implique em alteração no arruamento existente e em nova distribuição das áreas resultantes, sob forma de lotes ou frações ideais.

REMEMBRAMENTO – Reagrupamento de dois ou mais lotes, para a formação de novos lotes; reagrupamento de lotes ou parte (s) dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição, sob a forma de novos lotes ou fração ideais.

REPAROS GERAIS – Serviços executados em um edificação, visando sua conservação, desde que não implique em modificação estrutural e divisões internas.

RESTRIÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – Limitações qualitativas ou quantitativas impostas à realização dos empreendimentos ou ao exercício das atividades, que configuram o uso e a ocupação do solo.

REURBANIZAÇÃO – Processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.

REURBANIZAÇÃO INTEGRADA – Processo de reurbanização, intencional e controlada, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas e completas, com ocorrência de uso do solo diversificados, preservando-se porém, os valores de natureza sociocultural no assentamento.

REURBANIZAÇÃO SIMPLES - Processo de reurbanização, intencional e controlada, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas, preservando-se porém, os valores de natureza sociocultural no assentamento.

SAÚDE –

- TIPO A
Estabelecimento de localização compatível com o uso residencial; adequado a toda área urbana e de expansão urbana do Município.
- TIPO B
Estabelecimento de localização compatível com o uso residencial; adequado exclusivamente ao setor hospitalar.
- TIPO C
Hospitais e casas de saúde com tratamento de moléstias infecto contagiosas, hospitais neuropsiquiátricos, sanatórios e similares.

SHOPPING CENTER – Edificação ou complexo de edificações organizadas com finalidades predominantemente comerciais, comportando lojas, escritórios e espaços complementares, servida por acesso e circulações comuns e estacionamento exclusivo.

STAND DE VENDA – Edificações ou instalação de caráter provisório, destinadas a propaganda e comercialização de bens de natureza diversificada.

SUB SOLO – Pavimento ou pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo.

SUPERMERCADO – Empreendimento destinado ao comércio varejista, sob o sistema predominante de auto serviço, onde, em ampla área, se expõe à venda grande variedade de produtos alimentícios e os mais diversificados artigos de uso pessoal e doméstico.

TAXA DE OCUPAÇÃO (To) – Relação máxima permitida entre a área ocupada (Ao) e a área total do terreno (At).

$$T_o = A_o/A_t \times 100$$

TELHEIRO – Edificação de um só espaço, constituída por uma cobertura e respectivos apoios, dispondo de pelo menos três laterais abertas.

UNIDADE IMOBILIÁRIA – Porção do solo ou da edificação individualizados e autônomos, quanto às condições de comercialização.

UNIDADE IMOBILIÁRIA PADRÃO OU MODA – Corresponde à unidade imobiliária que ocorre com maior frequência.

URBANIZAÇÃO – Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da criação de unidades imobiliárias, seja através de implantação de sistemas e instalações de infraestrutura.

URBANIZAÇÃO INTEGRADA – Empreendimento de urbanização do qual resultam a criação de unidades imobiliárias edificadas de base residencial e/ou comercial e serviços industrial, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos.

USO COMERCIAL

- TIPO A

Comercialização de produtos alimentícios e gêneros de consumo diário da população, artigos de primeira necessidade de características varejistas, de localização compatível com o uso residencial e outros classificados na categoria de bens de conveniência.

- TIPO B

Comercialização de produtos especializados de consumo eventual, de características varejistas e localização tolerável para setores residenciais, devendo entretanto, serem estimuladas para que se implantem preferencialmente, no setor Comercial central.

- TIPO C

Comercialização de produtos de abastecimento periódico ou eventual, de características grossistas e de localização incompatível com o uso residencial.

USO NÃO CONFORME – Aquele configurado por empreendimento ou atividade, cujas características e indicadores não se conciliem com os previstos nesta Lei.

USO DO SOLO – Resultado de toda ação humana, que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno.

USO MISTO – Aquele que se configura pelo exercício concomitante de duas ou mais atividades de naturezas distintas em um mesmo empreendimento.

ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – Porções em que se divide o território do Município estabelecidas e delimitadas por Lei, para as quais são atribuídas, diferencialmente, permissões e restrições de uso e de ocupação do solo, visando o ordenamento geral do assentamento.

TÍTULO II

NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I

HABITAÇÃO

Art. 3° - Só serão admitidos como responsáveis técnicos por obras ou projeto de que trata esta Lei, os profissionais legalmente habilitados, observada a regulamentação do exercício profissional e inscritos no órgão competente da Prefeitura.

Art. 4° - Poderá assumir autoria de projetos, dois ou mais profissionais, que serão solidariamente responsáveis.

Art. 5° - A responsabilidade dos autores de projetos se inicia diante da prefeitura, a partir da data de entrada no protocolo do pedido de licença e a do responsável pela obra quando do início da mesma.

Art. 6° - Os construtores ou responsáveis técnicos pela execução das obras respondam por:

I – Falta de prevenção de acidentes e segurança do trabalho que envolvam operários e terceiros.

II – Não cumprimento dos projetos aprovados.

III – Utilização de material inadequado ou fora do especificado para obra.

IV – Prejuízos ou transtornos causados às obras vizinhas durante a execução.

V – Inobservância de qualquer das disposições desta Lei, referente a execução de obras.

Parágrafo único – Este artigo trata da responsabilidade de danos causados a terceiros e a bens patrimoniais da União, do Estado ou Município, em decorrência da execução de obras.

Art. 7° - Ocorrendo modificação durante a execução da obra que alterem o estabelecido e aprovado no projeto, e que estejam em desacordo com os dispositivos desta Lei, poderá o responsável pelo projeto comunicar à Prefeitura, a isenção de sua responsabilidade técnica quanto às modificações inseridas irregularmente.

Art. 8° - O responsável técnico poderá desistir ou o requerente da licença para execução de obras poderá substituir este, desde que a Prefeitura seja devidamente comunicada por escrito.

Parágrafo único – Quando houver desistência de responsabilidade técnica, o prazo para que o requerente da licença comunique a Prefeitura indicando o novo responsável pela obra é de 10 (dez) dias úteis, a contar da data do recebimento da notificação.

CAPÍTULO II

PROJETO

Art. 9° - Deverão ser encaminhados à Prefeitura os projetos de arquitetura em cópias onde constem as assinaturas do requerente, do autor do projeto, e do responsável pela execução da obra, contendo no mínimo das seguintes peças gráficas:

I – 02 (duas) vias de planta de localização do imóvel;

II – 04 (quatro) vias da planta de situação na escala de 1:200 contendo as seguintes informações:

- a) Linha de demarcação com suas cotas exatas e posições de meios fios, se for o caso.
- b) Indicação de árvores porventura existentes.
- c) Orientação do terreno em relação ao norte verdadeiro.
- d) Fixar os limites da edificação situando-se em relação ao terreno através de cotas.
- e) Mencionar a existência ou não de edificações vizinhas e respectivos números de porta, quando for o caso, bem como as suas atividades ali exercidas.
- f) Coeficiente de aproveitamento máximo (CAM).
- g) Taxa de ocupação (To) e de permeabilidade do terreno (Ip).
- h) Área total construída e por pavimento.
- i) Área a ser ocupada, área do terreno e área permeável.
- j) Gabarito de altura da edificação.
- k) Indicação da fração ideal do terreno quando se tratar de empreendimento em condomínio.
- l) Esquema de esgoto.

III – Planta baixa dos diversos pavimentos, quando for o caso em, 03 (três) vias, na escala de 1:50;

IV – Seções ou cortes longitudinais e transversais, em 03 (três) vias, na escala de 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio fio e quando exigido da referência de nível – RN;

V – Planta de elevação da fachada.

§1° - As escalas métricas indicadas nos itens II a V, podem ser substituídas por outras mais compatíveis com as dimensões do empreendimento, para perfeito entendimento do projeto, sem prejuízo da clareza das peças gráficas.

§2° - As plantas baixas deverão indicar a designação da cada compartimento da edificação, bem como suas dimensões e área.

§3° - Na peça gráfica, quando houver diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada margem de erro de 5% (cinco por cento).

§4° - A planta de situação deverá ser apresentada em prancha medindo 21,5x29,7cm (A4) ou dimensão maior, caso necessário.

Art. 10° - As normas de Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT deverão ser observadas, para representação gráfica dos projetos, utilizando material e técnica adequadas, e as cópias deverão ter a clareza necessária para o perfeito entendimento.

Art. 11° - Não poderá haver emendas ou rasuras em nenhuma peça gráfica que alterem o projeto, admitindo-se correções de cotas em tinta vermelha, descritas, datadas, e assinadas pelo autor do projeto e vistas pelo técnico responsável pela análise.

Art. 12° - Deverá ser observada as seguintes convenções, para a execução de reforma ou ampliação de projeto:

I – Partes da edificação a serem mantidas – em linhas cheias;

II – Parte a demolir – em linhas tracejadas;

III – Partes a executar – em linhas cheias com sombreamento.

Parágrafo único – As convenções estabelecidas neste artigo serão representadas nos originais das peças gráficas.

Art. 13° - A prefeitura poderá em qualquer fase da execução da obra, determinar a anexação no processo das plantas relativas ao projeto estrutural e de instalações.

Art. 14° - Para implantação da edificação, sempre que resulte em aterro ou corte no terreno, superior a 4,00m (quatro metros), é obrigatório a apresentação de justificativa, acompanhada de peças gráficas indicadas do movimento de terá e do projeto estrutural do sistema de contenção que deve assegurar a estabilização dos terrenos lindeiros, os dispositivos de drenagem e o tratamento de recomposição de recobrimento vegetal, atendida as demais disposições do anexo VI da Lei 3.377/84.

Art. 15° - O projeto de instalações contra incêndio e pânico será exigido conforme o estabelecido em legislação específica.

CAPÍTULO III

LICENÇAS

SEÇÃO I

EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ

Art. 16° - Observadas as prescrições desta Lei e de Legislação de Ordenamento do Uso do Solo, toda e qualquer obra, particular ou pública só poderá ser iniciada após licenciada ou autorizada pelo Município, que expedirá a respectiva licença.

Art. 17° - O pedido de Alvará será requerido à Prefeitura mediante apresentação das peças gráficas necessárias, especificações simplificadas de materiais e obedecidas as seguintes condições:

I - requerimento em que conste com clareza;

- a) Nome, endereço, qualificação do requerente e sua assinatura ou do seu representante legal;
- b) Localização do imóvel onde se executará a obra;
- c) Natureza da obra que se pretende executar.

II - prova de quitação do tributo imobiliário – IPTU;

III- escritura registrada do imóvel e quando for o caso, além desta, a autorização do proprietário para que terceiros nele construa;

IV – Prova de matrícula da obra no Instituto nacional de Seguro Social – INSS;

V - Prova de quitação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA.

§1° - Observada à análise a inobservância de qualquer dispositivo desta Lei e da Legislação de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, será imediatamente invalidado o Alvará, sem direito a restituição da taxa de licença, independentemente da aplicação das penalidades previstas na tabela constante do Anexo II desta Lei.

Art. 18° - São isentas de licença as seguintes obras:

- j) Pinturas externas e internas;
- k) Passeios e revestimentos de fachadas.

§1° - Mesmo com isenção da licença de que trata este artigo, não implica em dispensa ao atendimento das normas estabelecidas nesta Lei, ficando a obra passível de verificação e de fiscalização;

§2° - A Prefeitura através da gerência de fiscalização fixará prazo para a construção de muros de gradil e de passeios pelos proprietários de terrenos ainda não edificados, findo o qual a Prefeitura executará as obras, através de empresa vinculada a municipalidade, com a aplicação da multa prevista na tabela constante do Anexo II desta Lei;

§ 3° - A execução de passeios em loteamentos e desmembramentos aprovados será obrigação dos proprietários.

Art. 19 – Dependerá de prévia certidão de alinhamento de gradil e/ou nivelamento, o início das obras, de que trata esta Seção, em terrenos lindeiros a logradouros que não disponham, ainda, de meios-fios.

Art. 20 – Os pedidos de licença para as obras a seguir discriminadas, independem de apresentação de projetos:

I - muro divisório com até 2,00m (dois metros) de altura que não implique na execução de obras de contenção;

II - Construção de caixa d'água, cobertura de vagas para veículo em edificação uniresidencial.

§ 1° - Deverão atender as disposições desta Lei e as da Legislação de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, as obras de que tratam os itens I e II deste artigo;

§ 2° - Será imprescindível a análise da orientação prévia por parte do órgão competente da Prefeitura as coberturas de vagas para estacionamento em empreendimentos multiresidencial. Somente será admitida com a aquiescência de 2/3 (dois terços) dos proprietários e, em caso de Urbanização Integrada, quando mantida a mesma proporção de vagas para as outras edificações;

§ 3° - A construção de muro de gradil e guarita de acesso em empreendimento de Urbanização Integrada será admitida, com a aquiescência de 2/3 (dois terços) dos proprietários, preservadas as características originais das áreas de uso comum do povo, sendo imprescindível a Análise de Orientação Prévia, por parte do Órgão competente da Prefeitura.

Art. 21° - Poderá ser requerido novo Alvará de Licença quando:

I - Estiver prescrito o Alvará;

II - Ocorrer substituição de projeto;

III - Ocorrer modificações de projeto com vistas à alteração da atividade originalmente especificada.

Parágrafo Único – Deverá ter a anuência do responsável técnico e do autor, qualquer pedido de modificação de projeto.

Art. 22° - Desde que respeitado o quanto normatizado por esta Lei e pela Legislação do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo poderão ser executadas sem aditamento à licença concedida pela Prefeitura, as modificações em projetos aprovados que não impliquem em mudança de uso, aumento da área construída total e de cada unidade imobiliária, alteração da implantação de blocos ou prédios, obrigando-se o requerente, entretanto, à apresentação de peças gráficas para análises, quando da comunicação da conclusão da obra.

Art. 23° - As reformas com ampliações nos imóveis atingidos por projetos de modificação de arruamento ou de alinhamento de gradil, aprovados por Lei ou Decreto, atenderão às seguintes condições:

I – As obras de ampliação não serão permitidas nos trechos do imóvel afetado por projeto de alinhamento e arruamento, salvo obra de reparos gerais que visem garantir a estabilidade da edificação;

II - observância das disposições da legislação pertinente aplicáveis à zona em que se situa o imóvel, considerando-se todo o empreendimento resultante das obras.

Art. 24° - Só poderão ser efetuadas pelas Concessionárias as ligações provisórias de água e luz para as obras à vista de Alvará de Licença de Construção de Autorização expedida pela Prefeitura.

Art. 25° - O recolhimento à Prefeitura das taxas relativas à concessão de Alvará de Licença, dar-se-á mediante a aprovação e expedição do Alvará da Licença.

SEÇÃO II

INVALIDAÇÃO DE ALVARÁ

Art. 26° - O prazo de prescrição do Alvará de Licença, independente de notificação ao interessado, é de 02 (dois) anos de sua expedição sem que as obras tenham sido iniciadas ou decorridos 04 (quatro) anos sem sua conclusão.

§ 1° - O início de obra para efeito do disposto neste artigo caracteriza-se pela conclusão das fundações, definidas no projeto estrutural específico.

§ 2° - Quando se tratar de um conjunto de edificações, considera-se iniciada a obra, quando concluídas as fundações de um dos blocos.

§ 3° - A renovação de Alvará de Licença de obra cabe quando for iniciada e não concluída nos prazos referidos “in caput” deste artigo, recolhendo o requerente as taxas de licença devidas.

Art. 27° - Quando se apurar realização de obras em desacordo com o projeto aprovado e inadaptaíveis às normas desta Lei, o Alvará de Licença será cassado pela autoridade que lhe concedeu.

Art. 28° - Quando comprovado o relevante interesse público à não realização da obra o Alvará de Licença será revogado.

Art. 29° - Quando constatada irregularidade na sua concessão o Alvará de Licença será anulado pela autoridade imediatamente superior à que o concedeu.

Art. 30° - O ato de revogação de Alvará de Licença será da competência exclusiva do Chefe do Poder Executivo Municipal, em processo administrativo específico e devidamente instruído.

Art. 31° - Quando julgado procedente recurso interposto, cabe revalidação de Alvará de Licença nos casos referidos nos artigos 27, 28 e 29, devendo o pedido tramitar nos autos do processo primitivo.

SEÇÃO III

CONCLUSÃO DE OBRA E EXPEDIÇÃO DE HABITE-SE

Art. 32° - A conclusão de obra será comunicada à Prefeitura pelo requerente da licença ou representante legal, para fins de vistoria e concessão de Habite-se, através de requerimento instruído com:

- I - Cópia do Alvará de Licença;
- II - Prova de quitação do IPTU;
- III - Prova de quitação de débito junto ao INSS.

§ 1º - Este artigo trata da comunicação que deverá ocorrer dentro do prazo de validade do Alvará de Licença, sob pena de pagamento de multa e taxa estabelecida em Lei.

§ 2º - Deverá após a conclusão das obras passíveis de autorização, ser comunicado a Prefeitura para vistoria e aceitação.

§ 3º - Ficarão passíveis de controle e aceitação pelo Órgão Municipal responsável pela Fiscalização, as obras não sujeitas a Alvará de Licença independente de Alvará de Habite-se, ficando o infrator sujeito às penalidades legais.

Art. 33° - Deverá o requerente, no prazo que a Prefeitura estipular, ajustar a edificação às disposições legais se apurada através de vistoria a inobservância do projeto, sem prejuízo da multa devida, para posterior expedição do Alvará de Habite-se.

Art. 34° - Fica condicionada toda expedição de Alvará de Habite-se à prévia quitação de multas referentes à obra licenciada.

Art. 35° - Só será concedido o Alvará de Habite-se quando:

- I - O projeto ou peças gráficas forem integralmente observados e aprovados;
- II - Todo passeio adjacente ao terreno edificado, deverá estar adequadamente pavimentado, se já houver meios-fios assentados;
- III - O sistema de esgoto sanitário deverá estar ligado à rede do logradouro ou, na falta desta, à adequada fossa séptica e ao sumidouro;
- IV - O escoamento das águas pluviais do terreno edificado, estiver assegurado o corretamente;
- V - As empresas montadoras de equipamentos deverão apresentar, se for o caso, certificado de perfeito funcionamento dos elevadores.

Art. 36° - É aplicada às obras licenciadas de reforma e ampliação as disposições desta Lei, relativas à conclusão de obra.

Art. 37° - O requerente deverá indicar por escrito no caso de construção de empreendimento em condomínio ou sob regime de incorporação, a conclusão da obra e os nomes dos condôminos para posterior expedição de "Habite-se" individualizados.

Parágrafo Único – Implicará na expedição de habite-se no nome exclusivo do requerente, o não cumprimento do disposto "in caput" deste artigo.

Art. 38° - Para as obras licenciadas desde que as partes liberadas possam ser ocupadas, utilizadas ou habitadas, independentemente uma das outras, sem risco para os usuários da edificação, poderá ser concedido Habite-se parcial.

Parágrafo Único – O Habite-se parcial para as partes de obras licenciadas, não será expedido quando:

- a) Não estiverem concluídas todas as fachadas da edificação;
- b) Não estiver em perfeita condição de uso o acesso à parte concluída;
- c) A utilização da parte concluída para acesso ao restante das obras, ainda em construção, for indispensável.

SEÇÃO IV

PRAZOS

Art. 39° - Os pedidos de licença de que trata este capítulo serão analisados e receberão despacho decisório, se no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data em que o pedido foi despachado ocorrer o não atendimento por parte do requerente, implicará em arquivamento do processo.

§ 1° - Se por motivo justificado não se completarem as diligências que o processo exigir, o prazo previsto neste artigo poderá ser prorrogado até o seu dobro.

§ 2° - Interrompem quaisquer prazos até o efetivo atendimento da solicitação, as diligências que dependem do requerente e a este comunicadas oficialmente, fato este registrado no processo.

Art. 40° - Implicará no imediato indeferimento do processo, o não atendimento, pelo requerente, ao convite formulado para cumprimento das diligências dentro do prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data da correspondência e somente prorrogável por motivo justificado.

Art. 41° - Depois de esgotados os prazos previstos no artigo 39, sem que o processo receba despacho final e sem motivo justo, poderá o requerente dar início à obra, desde que comunique o fato, por escrito, à Prefeitura e recolha as taxas referidas.

Parágrafo Único – Sem prejuízo de outras penalidades cabíveis, as obras iniciadas com respaldo neste artigo, ficarão sujeitas à demolição das partes que estejam em desacordo com as normas estabelecidas nesta Lei e na Legislação de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV

OBRIGAÇÕES

Art. 42° - Toda a execução da obra licenciada deverá obedecer rigorosamente e integralmente o projeto aprovado.

Art. 43° - Sempre que solicitados pela fiscalização Municipal o Alvará de construção, o mesmo deverá ser exibido e deverá obrigatoriamente permanecer no local da obra, juntamente com o jogo completo do projeto ou peças gráficas simplificadas e aprovadas.

Art. 44° - O licenciado e o responsável técnico deverão preservar durante a execução das obras a segurança e a integridade dos operários, das propriedades vizinhas e do público, responsabilizando-se contra terceiros através das seguintes providências:

- I - Desobstruir e manter permanentemente limpos os trechos de logradouros adjacentes à obra;
- II - Dentro das condições estabelecidas nesta Lei, instalar tapumes e andaimes;

- III - Obedecer os parâmetros fixados na Lei nº 051/76 (Código Polícia Administrativa), evitando o ruído excessivo, principalmente nas vizinhanças de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes;
- IV - Durante a execução das obras, manter em local visível para a fiscalização, placa com dimensões de 1,40m x 1,00m, contendo os seguintes dados:
 - a) Data de sua emissão e número do alvará de licença;
 - b) Número do processo administrativo que gerou o Alvará, categoria do empreendimento em execução segundo seu grupo de uso pela Lei nº 301/94.

CAPÍTULO V

FISCALIZAÇÃO

Art. 45º - Objetivando o cumprimento das exigências previstas nesta lei e das normas regulamentares dela decorrentes, a Prefeitura fiscalizará a execução das obras de qualquer natureza, realizando as vistorias que julgar necessárias e aplicando as penalidades cabíveis.

Art. 46º - A Fiscalização será exercida mediante apresentação da identidade funcional por agentes credenciados pela Prefeitura, ficando autorizado e assegurado o seu acesso ao local da obra.

Parágrafo Único – Aos agentes fiscalizadores, compete a aplicação das penalidades previstas nesta Lei e nos regulamentos dela decorrentes.

CAPÍTULO VI

PENALIDADE E RECURSOS

SEÇÃO I

PENALIDADES

Art. 47º - Serão aplicadas as penalidades previstas neste artigo, aos infratores das disposições contidas nesta Lei e das normas dela decorrente, precedidas de notificação e ou auto de infração.

- a) Multa;
- b) Embargo;
- c) Interdição;
- d) Apreensão do material de construção e de equipamentos;
- e) Demolição.

Art. 48º- Por transgressão do disposto nesta Lei e das normas dela decorrentes, consideram-se infratores:

- a) O requerente;
- b) O autor do projeto;
- c) O responsável técnico pela obra;
- d) O proprietário ou locatário do imóvel.

Art. 49º - Quando da aplicação das penalidades previstas no art. 47 desta Lei, serão consideradas agravantes:

- I - Impedir ou dificultar a ação fiscalizadora da Prefeitura;
- II - Reincidir em infrações às normas desta lei e da Legislação de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo.

SEÇÃO II

NOTIFICAÇÃO

Art. 50º - A fiscalização no âmbito de sua competência expedirá notificação e auto de infração endereçados aos proprietários da obra ou responsável técnico, para cumprimento das disposições desta Lei.

Art. 51º - As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de alguma exigência contida no processo, tais como regularização do projeto, da obra ou por falta de atendimento das disposições desta Lei.

§ 1º - Expedido a notificação, deverá constar do documento, o prazo para que a mesma seja cumprida.

§ 2º - Esgotado o prazo da notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

SEÇÃO III

MULTAS

Art. 52º - A pena de multa será aplicada nos casos previstos nesta Lei dentro dos limites fixados na tabela de multas do seu anexo II.

Parágrafo Único – Os limites fixados na tabela de que trata este artigo, serão elevados automaticamente, a cada aumento de unidade fiscal padrão (UFP), no mesmo percentual deste, arredondando-se as frações de R\$ 1,00 (hum real).

Art. 53º - Verificada a infração punível com multa, o fiscal lavrará o respectivo auto de infração em 03 (três) vias com registro resumido da ocorrência.

§ 1º - O auto de infração conterà obrigatoriamente:

- a) Nome e qualificação do infrator;
- b) Anotação do dia, hora e local em que se verificou a infração, com indicação da falta cometida;
- c) Nome e qualificação da testemunha, quando foi o caso;
- d) Indicação do prazo de defesa.

Art. 54 – Lavrado o auto de infração em 03 (três) vias, será imediatamente o infrator intimado a oferecer defesa no prazo de 10 (Dez) dias, entregando-se a primeira via do auto ao infrator e encaminhando-se a segunda via ao diretor competente, para a abertura do competente processo.

§ 1º - No caso de recusa do infrator em assinar ou receber a intimação, o fiscal atuante certificará a ocorrência na presença de 02 (duas) testemunhas, que também assinarão.

§ 2º - Inexistindo testemunhas, prevalecerá a fé pública do atuante, que submeterá a primeira via do auto para apreciação do infrator, sob garantia postal (AR).

§ 3º - Ausente o infrator, a intimação será feita através de publicação no Diário Oficial do Estado da Bahia, passando a correr o prazo, para o fim previsto no “caput” artigo.

Art. 55º - Oferecido ou não a defesa, subirá o processo ao diretor do órgão competente para proferir a decisão.

SEÇÃO IV

EMBARGOS

Art. 56° - Dar-se-ão embargos sempre que verificar execução de obras:

- a) Sem licença, quando indispensável;
- b) Em desacordo com o projeto aprovado;
- c) Com inobservância de alinhamento ou de nivelamento fixados pela Prefeitura.

Art. 57° - Verificada a infração, o fiscal notificará o infrator para sana-la dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, comunicado o fato ao diretor do órgão técnico competente.

Art. 58° - Não sendo atendida a notificação, será lavrado o auto de infração, ficando o atuando passível de pena de multa.

Art. 59° - Não sendo atendido o auto de infração a obra será embargada, a qual só poderá prosseguir depois da decisão das autoridades competentes.

Parágrafo único – Aplica-se ao processo de embargo o mesmo rito dos de multa.

Art. 60° - No caso de infração do art. 56°, alínea “a”; os embargos serão efetuados, independente da notificação preliminar.

Art. 61° - Os embargos serão efetuados pelo engenheiro ou arquiteto, chefe de fiscalização da área, após a vistoria.

SEÇÃO V

INTERDIÇÃO

Art. 62° - Dar-se-á interdição sempre que se verificar construção irregular que ponha em risco a estabilidade das edificações ou exponha a perigo o público ou os operários.

Parágrafo único – Interdição será sempre precedida de vistoria na forma desta Lei.

Art. 63° - Até cessarem os motivos da interdição será proibida a ocupação permanente ou provisória, sob qualquer título, da edificação, podendo esta ficar sob vigilância do órgão investido no poder público.

Art. 64° - Efetuada a interdição, será o infrator cientificado, com aplicação, no que couber as multas previstas na Lei.

SEÇÃO VI

APREENSÃO DE MATERIAL E EQUIPAMENTO

Art. 65° - Não obedecendo o embargo, poderá a fiscalização do órgão competente, proceder a apreensão do material, lavrando-se, no ato, termo de apreensão, com discriminação do material apreendido, recolhendo-o nos depósitos da Prefeitura.

§ 1° - Sanadas as irregularidades, notificar-se-á o infrator para receber, na repartição onde se acha, e com as cautelas da Lei, o material apreendido.

§ 2º - Se as irregularidades não forem sanadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, a Prefeitura não se responsabilizará pela deterioração do material, leiloando-o em benefício das casas de assistência social, com sede no Município.

SEÇÃO VII

DEMOLIÇÃO

Art. 66º - Far-se-á a demolição total ou parcial da edificação sempre que:

- a) Resultar inapta às condições desta Lei, a obra interdita por falta de licença;
- b) Iniciar obra clandestina ou realizá-la em desacordo com o projeto aprovado;
- c) Comprovada a impossibilidade de recuperação da obra empregada na forma do Art. 62º.

§ 1º - Nos casos de alíneas “a” e “b”, desatendido a intimação para o infrator iniciar a demolição no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, depois de cumprido o rito processual previsto nos artigos 53º e 55º, a Prefeitura executará diretamente a medida, cobrando as despesas pela decorrente com acréscimo de 20% (vinte por cento) do seu valor total com taxa de administração, sem prejuízo da aplicação de multa, prevista na tabela anexa nesta Lei.

§ 2º - Nos casos de alínea “c”, verificada em laudo técnico a eminência do perigo, poderá a Prefeitura executar a demolição, sem prévia ciência do proprietária, cobrando do mesmo, as despesas mencionadas no parágrafo anterior, se o fato resultar de culpa sua, aplicando-se-lhe as penalidades da Lei.

§ 3º - Na hipótese da alínea “b”, resguardados os superiores interesses do Município e vistoriadas as condições técnicas da obra, fica à opção da Prefeitura admitir a sua regularização mediante o pagamento da taxa de licença, sem prejuízo da multa prevista em Lei.

Art. 67º - Toda obra não licenciada, em terrenos de domínio da União, do Estado ou Município, será sumariamente demolida, imputando-se ao infrator, as despesas ocasionadas com acréscimo da taxa de administração prevista em Lei, sem prejuízo da aplicação da multa cabível.

Art. 68º - Sempre que recomende, o estado das obras ou qualquer periculosidade que se verifique em torno delas, será ouvida a Procuradoria Geral do Município, sob a necessidade de adoção de medidas judiciais garantidoras de interdição ou demolição.

SEÇÃO VIII

RECURSOS

Art. 69º - Das penalidade impostas nos termos desta Lei, caberá recurso administrativo, a autoridade imediatamente superior àquela que as aplicou, sendo o Prefeito Municipal a última instância.

Art. 70º - Nenhum recurso terá efeito suspensivo.

Art. 71º - Nenhum recurso de decisão que haja imposto multa será recebido sem prova de haver o recorrente depositado o valor da penalidade aplicada, sob pena de ser julgado deserto.

Parágrafo único – Provido o recurso interposto da aplicação de multa, restituir-se-á ao recorrente o valor depositado, anulando-se o auto de infração.

Art. 72° - Os recursos deverão ser interpostos nos 05 (cinco) dias seguintes ao da intimação de decisão.

Parágrafo único – Todos os recursos serão encaminhados através da autoridade de que se recorra.

TÍTULO III

NORMAS ESPECIAIS PARA EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

EDIFICAÇÕES PARA FINS RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Art. 73° - Não será adotado os parâmetros definidos para construção estabelecido nesta Lei para as edificações residenciais unifamiliar, ficando sob responsabilidade do autor do projeto as consequências que futuramente vierem ocorrer.

SEÇÃO II

EDIFÍCIOS DE APARTAMENTO

Art. 74° - Os edifícios de apartamento deverão subordinar-se às edificações em geral:

- I - Estrutura, paredes, pisos, forros e escadas de material incombustível;
- II - Elevadores atendendo as especificações previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- III - Dotados com o exigido neste código; de garagens ou área de estacionamento para automóvel de uso pessoal;
- IV - Ter no mínimo uma sala-quarto com 18,00m² (dezoito metros quadrados), um sanitário e uma cozinha;
- V - Instalação e equipamento para combate auxiliar de incêndio.

Art. 75° - Nos edifícios de 03 (três) ou mais pavimentos será obrigatória a exigência de instalação destinada a portaria no hall de entrada e caixa de correspondência.

Parágrafo único – Quando o edifício dispuser de menos de 03 (três) pavimentos, será obrigatório apenas a instalação de caixa coletora de correspondência em local visível do pavimento térreo.

Art. 76° - Os edifícios que obrigatoriamente forem servidos por elevadores, ou que tiverem mais de 12 (doze) apartamentos, deverão ter instalações destinadas a zelador, dotadas de sala, sanitário e cozinha.

§ 1º - Admitem-se as dimensões mínimas de 5,00m² (cinco metros quadrados), 1,80m² (hum metro e oitenta centímetros quadrados) e 2,00m² (dois metros quadrados), para respectivamente; sala, sanitário e cozinha.

§ 2º - Os edifícios de apartamento não enquadrados nas disposições deste artigo, deverão ser dotados de no mínimo um sanitário para zelador.

Art. 77° - Só será permitida dependência de empregado para apartamento dotado de pelo menos um dormitório.

Art. 78° - Só será permitido a existência de destinação comercial em edifício de apartamentos, desde que ocupem pavimento totalmente distinto dos destinados às unidades residenciais.

Art. 79° - Os edifícios de destinação residencial ou mista, poderão conforme o caso, ter o seu pavimento térreo totalmente vazado, parcialmente ocupado, ou ainda, totalmente ocupado por unidades residenciais.

§ 1º - Os edifícios terão seu pavimento térreo totalmente vazados:

- a) Quando dispuser de mais de 07 (sete) pavimentos inclusive garagem e playground;
- b) Quando sujeito a instalações de elevadores.

§ 2º - Os edifícios residenciais só poderão ter o seu pavimento térreo totalmente ocupado por unidades residenciais, quando dispuserem de no máximo, 03 (três) pavimentos, térreo e mais 02 (dois) superiores.

§ 3º - Os edifícios residenciais ou misto poderão ter seu pavimento térreo com 50% (cinquenta por cento) de sua área ocupada por unidade residenciais quando:

- a) Dispuser de no máximo 07 (sete) pavimentos inclusive garagem e playground;
- b) Sujeitos a instalação de elevadores.

§ 4º - O pé direito do pavimento térreo, vazado totalmente ou parcialmente, não poderá ser inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

§ 5º - A edificação com playground totalmente vazado poderá dispor de salão com instalação exclusiva para reuniões; desde que situadas em local sem acesso direto à via pública.

Art. 80° - Além de outras disposições da presente Lei que forem aplicáveis, os edifícios de apartamento deverão obedecer as seguintes condições:

- I - Possuir equipamento para extinção de incêndio.
- II - Possuir área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de compartimentos de permanência proporcional ao número de compartimentos de permanência prolongada, observando-se:
 - a) Proporção mínima de 0,50m (cinquenta centímetros) por compartimento de permanências prolongada, não podendo ser inferior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados);
 - b) Continuidade, não podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas isoladas;
 - c) Acesso, através de áreas comuns, afastado de depósitos, coletores de lixo e isolado de área de circulação de veículos.

SEÇÃO III

ESTABELECEMENTOS DE HOSPEDAGEM

Art. 81° - Além de outras disposições deste código e das leis Municipais, Estaduais e Federais que forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem, deverão obedecer as seguintes exigências:

- I - Hall de recepção com serviço de portaria;

- II - Entrada de serviço independente da entrada de hóspede;
- III - Lavatório com água corrente em todos os dormitórios.
- IV - Instalações sanitárias do pessoal de serviço independente e separadas dos destinados aos hospedes.

CAPÍTULO II

EDIFICAÇÕES PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

Art. 82° - A construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial somente será permitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 83° - As edificações para uso industrial deverão atender, as demais disposições desta Lei que forem aplicáveis e mais o seguinte:

- I - Ter, afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas laterais;
- II - Ter, afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) da divisa frontal, sendo permitida neste espaço o pátio de estacionamento;
- III - Ter, as fontes de calor, ou dispositivos onde se concentrem as mesmas, convenientemente dotados de isolamento térmico e afastadas pelo menos de 0,50 (cinquenta centímetros) das paredes;
- IV - Ter, depósito de combustível em local adequadamente preparado para tal fim;
- V - Ter, escadas e entrepisos de material incombustível;
- VI - Ter, nos locais de trabalho, iluminação natural, através de cobertura com área mínima de 1/7 (hum sétimo) da área de piso, sendo admitidos lanternins ou “shed”;
- VII - Ter, compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados por sexo.

Parágrafo único – Não será permitida a descarga de esgoto sanitário de qualquer procedência e despejos industriais “inatura”, nas valas coletoras de água pluviais ou qualquer curso d’água.

SEÇÃO II

EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO, SERVIÇOS A ATIVIDADES

PROFISSIONAIS

Art. 84° - Além das disposições do presente código que forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais deverão ser dotadas de:

- I - Nos edifícios que tenham mais de 10 (dez) salas de escritório, será obrigatória a exigência de instalações destinada a portaria e caixas coletoras de correspondência por sala, em local visível no hall de entrada;
- II - Executadas as salas que disponham de instalações sanitárias privativas, em cada pavimento deverá existir sanitários masculinos e femininos obedecendo a proporção de 01 (hum) vaso sanitário, 01 (hum) lavatório e 01 (hum) mictório por grupo de 05 (cinco) salas reunidos em um só compartimento, sendo observado o isolamento individual no que se refere aos vasos sanitários.

SEÇÃO III

EDIFICAÇÕES HOSPITALARES

Art. 85° - As edificações destinadas a hospitais, além das disposições deste capítulo e das relativas a edificações em geral, deverão dispor de:

- I - Sistema de tratamento de esgoto, com esterilização dos efluentes, em todos os casos, quando a área hospitalar não for servida por rede de esgoto;
- II - Instalação de incinerador de detritos
- III - Instalação de equipamento de combate auxiliar de incêndio segundo modelo e especificações pertinentes;
- IV - Grupo gerador próprio para eventual falta de energia.

Art. 86° - Os quartos destinados a pacientes deverão ter áreas úteis mínimas de 9,00m² (nove metros quadrados) e 12,00m² (doze metros quadrados), respectivamente para 01 (hum) e 02 (dois) leitos.

Parágrafo único – os quartos deverão ter as paredes revestidas de material lavável e impermeável, dotados de portas com largura mínima de 01m (hum metro).

Art. 87° - As dependências individuais destinadas a pacientes enfermarias deverão ter formas geométricas que permitam inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de respectivamente 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) e 3,20m (três metros e vinte centímetros).

Art. 88° - Todo pavimento destinado a leitos deverá dispor de copa, com área correspondente a 0,30m² (trinta centímetros quadrados) por leito observando o mínimo de 6,00m² (seis metros quadrados) com paredes totalmente azulejadas e pisos em ladrilho ou material similar.

Art. 89° - As salas de cirurgia deverão ser dotadas de instalações para ar condicionado e iluminação artificial adequada.

Art. 90 – As enfermarias não poderão conter mais de 06 (seis) leitos em cada subdivisão e o total de leitos por enfermaria não poderá ser superior a 36 (trinta e seis).

Parágrafo único – A área correspondente a cada leito será de 5,00m² (cinco metros quadrados), nos destinados a crianças até 12 (doze anos).

Art. 91° - Todo pavimento deverá dispor de compartimentos destinados a curativos com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados).

Art. 92° - A área destinada a copa e a cozinha deverá equivaler a 0,50m² (cinquenta centímetros quadrados) por leito, observando o mínimo de 30,00m² (trinta metros quadrados).

§ 1° - A cozinha não poderá comunicar-se com nenhum outro compartimento, ressalva feita em relação a copa;

§ 2° - Nos hospitais de mais de 01 (hum) pavimento, a copa central deverá comunicar-se obrigatoriamente, com as secundárias, situadas nos diversos pavimentos, através de elevador monta carga.

Art. 93° - A cada pavimento deverá dispor de instalações sanitárias masculino e feminino, na proporção de 01 (hum) vaso sanitário e 01 (hum) chuveiro, por grupo de leitos, sendo observado o isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo único – Para os efeitos deste artigo, não serão computados os leitos situados em quartos que disponham de instalações sanitárias.

Art. 94° - Cada pavimento deverá dispor de instalações sanitárias para uso privativo de empregados, com no mínimo 01 (hum) vaso sanitário e 01 (hum) lavatório.

Art. 95° - Será obrigatório a instalação de lavanderias adequadas a desinfecção e esterilização de roupas.

Art. 96° - Os corredores de acesso às enfermarias, quando destinados ao trânsito de pacientes, salas de cirurgia ou compartimento de igual importância, terão largura mínima de 2,00m (dois metros).

Parágrafo único – Os corredores secundários terão largura mínima de 01m (hum metro).

Art. 97° - Cada pavimento deverá dispor de área útil máxima de 15,00m² (quinze metros quadrados), destinada à permanência de visitantes.

Art. 98° - Os pavimentos deverão comunicar-se com os demais, através de pelo menos uma escada ou rampa de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) de largura, observando-se para as rampas declividade máxima de 8% (oito por cento), não podendo estas distarem mais de 80,00 (oitenta metros) dos compartimentos destinados a pacientes, enfermarias, salas de cirurgia, sala de curativos e de outras de igual importância.

Art. 99° - Os hospitais de mais de 02 (dois) pavimentos deverão obrigatoriamente dispor de elevadores sociais e de serviço, devendo suas cabines ter dimensões que permitam o trânsito de macas para adultos.

Art. 100° - Os hospitais e estabelecimentos destinados ao atendimento de pacientes, além das disposições relativas as edificações em geral deverão dispor:

- I - Uma sala de parto para cada grupo de 25 (vinte e cinco) leitos;
- II - Berçário com capacidade equivalente ao número de leitos;

SEÇÃO IV

EDIFICAÇÕES PARA ESCOLAS, COLÉGIOS E GINÁSIOS

Art. 101° - As edificações destinadas a escolas, colégios e ginásios, além das exigências desta Lei para as edificações em geral deverão satisfazer as seguintes condições:

- I - Localização em um raio mínimo de 100m (cem metros) de qualquer edificação de fins industriais, quarteis, estações rodoviárias e ferrovias, casa de diversões, depósitos de inflamáveis e explosivos, ou qualquer outro, cuja vizinhança, a juízo do órgão técnico competente, não seja recomendável;
- II - Taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), qualquer que seja o setor urbano que se situe.

Art. 102° - As edificações destinadas as escolas deverão ter salas com:

- I - Pé direito mínimo de 3,00m (três metros);

- II - Área mínima de 48,00m² (quarenta e oito metros quadrados);
- III - Janelas em apenas uma das paredes, assegurando iluminação lateral esquerda e tiragem de ar por meio de pequenas aberturas na parte superior da parede oposta;
- IV - Janelas dispostas no sentido do eixo maior da sala, quando esta tiver forma retangular.

Parágrafo único – As salas especiais não se sujeitam às exigências desta lei, desde que apresentem condições satisfatórias no desenvolvimento das especialidades.

Art. 103° - Os refeitórios quando houver, deverão dispor de área proporcional a 1,00m² (hum metro quadrado) por pessoa, observando o pé direito de 3,00m (três metros) para área de até 80,00m² (oitenta metros quadrados) e de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando excedido esta área.

§ 1° - A área mínima exigida para os refeitórios será de 30,00m² (trinta metros quadrados);

§ 2° - Quando o refeitório e sua cozinha situarem-se em pavimento diferentes, será obrigada a instalação de elevadores monta carga entre estes compartimentos.

Art. 104° - As cozinhas terão áreas equivalentes a 1/5 (hum quinto) de área do refeitório a que servem, observando o mínimo de 12,00m² (doze metros quadrados), com largura nunca inferior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) para a menor dimensão.

Art. 105° - Os dormitórios deverão dispor de área proporcional ao número de alunos, tomando-se o índice de 4,00m² (quatro metros quadrados) por pessoa, com pé direito de 3,00m (três metros) até 80,00m² (oitenta metros quadrados) de área e de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) nos demais casos.

Parágrafo único – Os dormitórios deverão dispor de instalações sanitárias anexas, na proporção de 01 (hum) vaso sanitário, 02 (dois) mictórios e 02 (dois) chuveiros, para cada grupo de 12 (doze) leitos.

Art. 106° - Os gabinetes médico-sanitário deverão ser divididos por seções de área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), dispor de sala de espera privativas e não se comunicar diretamente com nenhum outro compartimento.

Art. 107° - As edificações destinadas a escola deverão dispor de instalações sanitárias dentro das seguintes proporções, observando o isolamento individual para os vasos sanitários:

- I - Sanitário masculino dotado de 01 (hum) mictório, 01 (hum) lavatório para cada grupo de 15 (quinze) alunos e 01 (hum) chuveiro e 01 (hum) vaso sanitário para cada grupo de 25 (vinte e cinco) alunos;
- II - Sanitário feminino dotado de 01 (hum) lavatório, 01 (hum) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) alunas e 01 (hum) vaso sanitário para cada grupo de 15 (quinze) alunas.

Art. 108° - Os corredores deverão ter largura mínima de 2,00m (dois metros), quando principais e de 1,60 (hum metro e sessenta centímetros), quando secundário.

Art. 109° - As escadas deverão observar as larguras mínimas de 1,50 (hum metro e cinquenta centímetros) em lances retos, devendo seus degraus terem 0,30 (trinta centímetros) de largura por 0,15m (quinze centímetros) de altura.

Art. 110° - As rampas não poderão ter declividade superior a 10% (dez por cento), aplicando-se quando a sua largura o disposto no artigo anterior.

Parágrafo único – As escadas e rampas não distarão em cada pavimento mais de 30,00m (trinta metros), do ponto mais afastado por ela servido.

Art. 111° - Todas as edificações destinadas a escola com mais de 03 (três) pavimentos, deverão dispor de 02 (dois) elevadores.

Art. 112° - As edificações destinadas a escola deverão ter instalações para bebedouro mecânico de jato inclinado, na proporção de 01 (hum) aparelho para cada grupo de 30 (trinta) alunos.

Art. 113° - Será obrigatório a execução de área coberta para recreação, equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área prevista para salas de aula.

Parágrafo único – Admite-se como área de recreio as circulações internas exclusivamente de acesso as salas de aula, que tenham largura igual ou superior a 3,00m (três metros).

Art. 114° - Os ginásios de esportes, quando houver, anexo ou não a escola, deverão ter área mínima de 550,00m² (quinhentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único – É obrigatório estrutura em concreto armado nas áreas de edificação destinada ao público, sendo facultativa a cobertura metálica ou mista.

Art. 115° - O pé direito mínimo livre para o ginásio, será de 6,00m (seis metros), em relação ao centro da praça de esportes.

Art. 116° - Os ginásios de esportes, deverão dispor de instalações para vestiários, na proporção de 1,00m² (hum metro quadrado) para cada 10,00m² (dez metros quadrados) de área de praça de esporte, dotados de armários e comunicando-se com as instalações sanitárias observando-se a separação por sexo.

Art. 117° - As instalações sanitárias dos ginásios serão compostas de 01 (hum) vaso sanitário, 02 (dois) chuveiros, 02 (dois) lavatórios, 02 (dois) mictórios para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área de praça de esportes, observando-se a separação por sexo e isolamento individual para os vasos sanitários e chuveiros.

Parágrafo único – As instalações sanitárias de ginásio de esportes à disposição do público, serão compostas de 01 (hum) vaso sanitário, 02 (dois) mictórios, para cada grupo de 100 (cem) espectadores.

Art. 118° - As escolas e ginásios de esportes deverão ser dotados de instalações e equipamento de combate auxiliar de incêndio, segundo especificações das normas pertinentes.

SEÇÃO V

EDIFÍCIOS PÚBLICOS

Art. 119° - Além das demais disposições aplicáveis desta lei, os edifícios públicos deverão obedecer ainda as seguintes condições:

- I - Rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8% (oito por cento), possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,75m (setenta e cinco centímetros);
- II - Na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;

- III - Quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 x 1,40m (hum metro e dez centímetros vezes hum metro e quarenta centímetros), devendo os mesmos atingir a todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolo;
- IV - Todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
- V - Os corredores com largura mínima de 1,20m (hum metro e vinte centímetros);
- VI - A altura mínima de interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 120° - Nos compartimentos sanitários masculinos e femininos, deverão ser obedecidas as seguintes condições:

- I - Dimensões mínimas de 1,40x1,85m Hum metro e quarenta centímetros vezes hum metro e oitenta e cinco centímetros);
- II - O eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de 0,45m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes;
- III - As portas não deverão abrir para dentro do compartimento sanitário e deverão ter no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) de largura;
- IV - Os demais equipamentos não poderão ficar a altura superior a 1,00m (hum metro).

SEÇÃO VI

POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 121° – Além de outros dispositivos aplicáveis deste código, os postos de abastecimento de veículos, obedecerão as seguintes condições:

- I - Apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações;
- II - Construção com materiais incombustíveis;
- III - Isolamento com as propriedades vizinhas através de muros com altura de 2,00m (dois metros);
- IV - Construção de equipamentos sanitários franqueados ao público, separados por sexo.

Parágrafo único – As edificações para postos de abastecimento de veículos, deverão ainda observar as normas concernentes a legislação vigente sobre inflamáveis.

SEÇÃO VII

ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS

Art. 122° – As condições para cálculo de número de vagas para veículos, terão proporção abaixo discriminadas, por tipo de uso das edificações:

- I - Residência unifamiliar: 01 (uma) vaga por unidade residencial;
- II - Residência multifamiliar: 01 (uma) vaga por unidade residencial;
- III - Supermercado com área superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados): 01 (uma) vaga para cada 20,00m² (vinte metros quadrados);
- IV - Restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): 01 (uma) vaga para cada 40,00m² (quarenta metros quadrados) da área útil;
- V - Hóteis, albergues ou similares: 01 (uma) vaga por cada 02 (dois) quartos;

- VI - Móveis: 01 (uma) vaga por quarto;
- VII - Hospitais, clínicas e casa de saúde: 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área útil;
- VIII - Bancos: 01 (uma) vaga para cada 70,00m² (setenta metros quadrados).

Parágrafo único – Serão consideradas áreas úteis para os cálculos referidos neste artigo, nas áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos: cozinha, depósitos, circulação de cozinha ou similares.

Art. 123° – A área mínima por vaga será de 15,00m² (quinze metros quadrados), com largura mínima de 3,00m (três metros).

Art. 124° – Será permitido que as vagas de veículos exigidos para edificação, ocupem áreas liberadas para afastamento frontais, laterais e de fundos.

Art. 125° – As áreas de estacionamento que não estejam previstas nesta Lei, poderão ser, por semelhança, estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 126° - Serão abertas os seguintes prazos, contados a partir da publicação desta Lei para que instalações já existentes se ajustem às disposições presentes.

- I - De 60 (sessenta) dias para:
 - a) O guarnecimento com passeio em logradouro público de meios fios;
 - b) O fechamento por meio de muros, dos terrenos não edificados que se situem em logradouros providos de pavimentação.

Art. 127° - Os conjuntos habitacionais de baixo custo, além das disposições pertinente às edificações em geral, deverão:

- I - Dispor de unidades residenciais com área mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados);
- II - Ser financiado pelo sistema financeiro de habitação ou entidade particular que se enquadre na legislação federal que disciplina o referido sistema;

§ 1° - Para os conjuntos com área construída inferior a 6.000m² (seis mil metros quadrados), são dispensados os acessórios comunitários desde que comprovada a sua existência em um raio máximo de 2.000m (dois mil metros).

§ 2° - Distendido qualquer dos requeridos enumerados neste artigo, o projeto será sumariamente indeferido.

Art. 128° - São considerados, para fins de caracterização de unidades mínimas, médias e máximas, bem como para fins de estabelecer a densidade demográfica dos conjuntos, os seguintes itens:

- I - Para unidades mínimas – dispor de 01 (hum) dormitório (duas pessoas);
- II - Para unidades médias – dispor de 02 (dois) dormitórios (quatro pessoas);
- III - Para unidades máximas – dispor de 03 (três) dormitórios (seis pessoas).

Art. 129° - Para definir os conjuntos habitacionais de que trata esta Lei, são consideradas as seguintes exigências urbanísticas:

- I - Implantação do conjunto nos setores residenciais:

- a) Manter as taxas de ocupação, coeficientes de utilização e gabaritos previstos nesta Lei, fixar sua densidade demográfica máxima de 400 hab/ha (quatrocentos habitantes por hectares)
 - b) Submeter à apreciação prévia, seu projeto de localização e sua conveniência em relação ao sistema viário.
- II - Áreas Livres:
- a) Dispor de jardins e áreas arborizadas;
 - b) Dispor de parques infantis;
 - c) Dispor de quadras de esportes.
- III - Preservar áreas para escolas, calculando a população em idade escolar na proporção de 20% (vinte por cento) dos moradores do conjunto em relação a densidade demográfica prevista no artigo 127º, alínea “a” com 300,00m² (trezentos metros quadrados), de área por classe de 40 (quarenta) alunos.
- IV - Construir, simultaneamente e proporcionalmente às unidades habitacionais, um centro de abastecimento e de administração do conjunto habitacional, que atenda às necessidades primárias do conjunto, respeitando a taxa de ocupação fixada para o setor.

Parágrafo único – São consideradas necessidades primárias do conjunto, as que se referem a saúde e abastecimento.

Art. 130º - São consideradas na apresentação do plano de conjunto, as seguintes exigências de caráter urbanísticos:

- I - Projeto de rede geral de esgotos de águas servidas;
- II - Projeto de rede geral de esgotos de águas pluviais;
- III - Projeto geral subterrâneo de distribuição de energia elétrica;
- IV - Projeto de rede geral de distribuição de água potável e localização de hidrantes;
- V - Projeto de parques de estacionamento com esquema de circulação de veículos.

Art. 131º - Na apresentação do projeto arquitetônico, serão exigidas as seguintes condições:

- I - Quando o conjunto se constituir de unidades unidomiliare, será exigida a instalação de um para raios, tecnicamente localizado;
- II - Para os conjuntos constituídos de unidades pluriresidenciais, além da exigência do item anterior, serão atendidos os seguintes requisitos:
 - a) Deposito para coleta de lixo
 - b) Equipamento auxiliar de combate a incêndio;
 - c) Caixa coletora de correspondência, na forma prevista em Lei.
- III - Para os conjuntos constituídos de unidades residenciais superpostas de até 04 (quatro) pavimentos, fica liberada a construção de playground, sob pilares.
- IV - Os edifícios construídos em terrenos acidentados, servidos por 02 (duas) ruas e com mais de 06 (seis) pavimentos, ficam obrigados a playground total ao nível da rua de cota mais elevada, admitindo-se acessos por ambas as ruas;
- V - Para os edifícios de 05 (cinco) pavimentos residenciais, será obrigatório a construção de playground, com área correspondente a 50% (cinquenta por cento) do bloco a que corresponda.

Art. 132º - Para a circulação privativa horizontal da unidade residencial, será admitida a largura de 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 133º - Para a circulação horizontal serão observadas as seguintes disposições:

- I - 0,80m (oitenta centímetros) para casas populares;
- II - 0,90m (noventa centímetros) para edificações residenciais;
- III - 1,60m (hum metro e sessenta centímetros) para edificações educacionais;
- IV - 2,00m (dois metros) para edificações hospitalares;
- V - 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) para galerias internas.

Art. 134º - As salas para os conjuntos previstos nas normas deverão ter área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados), com forma geográfica que permita a inscrição de um círculo de diâmetros de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 135º - A área mínima admissível para os dormitórios será de 9,00m² (nove metros quadrados) para o primeiro e de 7,00m² (sete metros quadrados) para os demais, quando houver, com forma geométrica que permita a inscrição de um círculo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de diâmetro mínimo.

Art. 136º - O pé direito mínimo das salas e dormitórios será de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

Art. 137º - As cozinhas deverão obedecer aos seguintes requisitos:

- I - Vedado a comunicação direta com sanitários e dormitórios;
- II - Paredes impermeabilizadas até a altura de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros), com azulejos ou materiais equivalentes;
- III - Piso impermeável com material incombustível e liso;
- IV - Ralo sifonado para escoamento de águas;
- V - Pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 138º - As cozinhas terão áreas mínimas de 4,00m² (quatro metros quadrados), com forma geométrica que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único – Será obrigatória a existência de chaminés, quando admitindo no projeto utilização de fogão alimentado a lenha, carvão ou óleo cru.

Art. 139º - Os sanitários deverão obedecer as seguintes condições:

- I - Vedado a comunicação direta com sanitários e dormitórios;
- II - Paredes impermeabilizadas até a altura de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros), com azulejos ou materiais equivalentes;
- III - Piso impermeável com material incombustível e liso;
- IV - Ralo sifonado para escoamento de águas;
- V - Pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 140º - Os sanitários terão área mínima de 3,00m² (três metros quadrados), com forma geométrica que permita a inscrição de um círculo de 1,20m (hum metro e vinte centímetros) de diâmetro.

Parágrafo único – Se obrigatório a execução de “box” de chuveiro, este terá dimensão mínima de 0,80m x 0,80m (oitenta por oitenta centímetros).

Art. 141º – Os sanitários de uso dos empregados terão área mínima de 1,60m² (hum metro e sessenta centímetros quadrados), com forma geométrica que permita a inscrição de um círculo de 0,90m (noventa centímetros) de diâmetro e pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

§ 1º - Se obrigatório a execução de “box” de chuveiro, este terá dimensão mínima de 0,80m x 0,80m (oitenta por oitenta centímetros).

§ 2º - Os referidos sanitários deverão ter paredes impermeabilizadas, com material equivalente ao dos compartimentos de serviço.

Art. 142º - Os quartos para uso dos empregados terão área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados), com forma geométrica que permita a inscrição de um círculo de 1,40m (hum metro e quarenta centímetros) de diâmetro, admitindo-se o pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), com comunicação direta para a área de serviço.

Art. 143º - Os depósitos e as despensas não poderão possuir área inferior a 1,60m² (hum metro e sessenta centímetros quadrados) e largura inferior a 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 144º - Nas edificações não dotadas de quarto de empregados, o depósito, se houver, deverá satisfazer as condições exigidas para aquele compartimento.

Art. 145º - As unidades residenciais deverão dispor obrigatoriamente de área de serviço mínima de 2,00m² (dois metros quadrados) e que permita a inscrição de um círculo com 0,80m (oitenta centímetros) de diâmetro.

Art. 146º - As edificações dotadas de garagens deverão satisfazer os requisitos exigidos no artigo 122 e 123 desta Lei.

Art. 147º - Cada edifício ou unidades domiciliar, deverá ser dotado de reservatório de água potável, privativo, cuja capacidade esteja em observância ao previsto na presente Lei.

Art. 148º - Os pedidos de construção ou reconstrução em terrenos acidentados ou em encostas que ofereçam riscos de desagregação ou deslizamento, estão sujeitos as normas especiais, relativas as suas condições de segurança e estabilidade.

Art. 149º - Fica aprovada a tabela anexa de multas, que passa a fazer parte integrante desta Lei.

Parágrafo único – As multas estabelecidas na tabela serão exigidas independentemente dos valores relativos a perdas e danos e de outras penalidades civis e criminais que, porventura, sejam aplicáveis.

Art. 150º - Os casos omissos serão julgados pelo Poder Executivo Municipal, respeitados os princípios gerais de direito e de analogia.

Art. 151º - Este código entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAMAÇARI, EM 26 DE DEZEMBRO DE 1995.

HUMBERTO HENRIQUE GARCIA ELLERY

Prefeito Municipal de Camaçari

JOSÉ CESAR DE ANDREA BRANDÃO
Secretário de Planejamento

ANEXO I – ÍNDICES URBANÍSTICOS

ANEXO II – TABELA DE MULTAS

ANEXO III – MAPAS