

Lei Complementar nº 002/91

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE AREADO – MG

“Dispõe sobre as construções no Município de Areado, Estado de Minas Gerais, e dá outras providências”.

O Prefeito Municipal de Areado:

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderá ser executada após exame, aprovação do projeto, e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Art. 2º - Para os efeitos deste Código ficam dispensadas de apresentação do projeto, ficando contudo sujeitas a concessão de licença, as construções de edificações destinadas à habitação, assim como as pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:

I – área de construção igual ou inferior a 42,00 m² (quarenta e dois metros quadrados);

II – não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 18,00 m² (dezoito metros quadrados);

III – não possuam estrutura especial, nem exijam cálculo estrutural;

IV – não transgridam este Código.

PARÁGRAFO ÚNICO

Para a concessão de licença nos casos previstos neste artigo, serão exigidos croquis e cortes esquemáticos, contendo dimensões e áreas traçadas em formulários, fornecidos pela Prefeitura Municipal.

Art. 3º – Os edifícios deverão possuir condições técnicas-construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso e circulação nas suas dependências.

Art. 4º – O responsável por instalação de atividade que possa ser causadora de poluição, ficará sujeito a apresentar ao órgão estadual que trata de controle ambiental o projeto de instalação para prévio exame e aprovação, sempre que a Prefeitura Municipal julgar necessário.

Art. 5º – Os projetos deverão estar de acordo com esta Lei e com a Legislação vigente sobre Zoneamento e Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS A APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 6º – Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

I – planta de situação e localização na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos) onde constarão:

- a) a proteção da edificação ou das edificações dentro do lote, figurando rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
- b) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e à outra edificação porventura existente;
- c) as cotas de largura do(s) logradouro(s) e dos passeios contíguos ao lote;
- d) orientação do norte magnético;
- e) indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;

f) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade e taxa de ocupação.

II – planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), determinando:

a) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;

b) a finalidade de cada compartimento;

c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;

d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.

III – cortes, transversal e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris, e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:100 (um para cem);

IV – planta de cobertura com indicação dos caimentos na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);

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

PARÁGRAFO 1º – Haverá sempre escala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.

PARÁGRAFO 2º – Em qualquer caso, as pranchas exigidas no “caput” do presente artigo, deverão ser moduladas, tendo o módulo mínimo as dimensões de 0,22 x 0,33 m (vinte e dois por trinta e dois centímetros).

PARÁGRAFO 3º – No caso de reforma ou ampliação deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções de cores:

I – cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes a conservar;

II – cor amarela para as partes a serem demolidas e

III – cor vermelha para as partes novas acrescidas.

PARÁGRAFO 4º – Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no “caput” deste artigo poderão ser alteradas, devendo contudo ser consultado, previamente, o órgão competente da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 7º – Para efeito de aprovação dos projetos ou concessão de licença o proprietário deverá apresentar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

I – requerimento solicitando a aprovação do projeto assinado pelo proprietário ou procurador legal;

II – projeto de arquitetura (conforme especificações do Capítulo II deste Código), apresentado em 3 (três) jogos completos de cópia heliográfica assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra, após o visto, um dos jogos será devolvido ao requerente junto com a respectiva licença, enquanto os demais serão arquivados na Prefeitura.

Art. 8º – As modificações introduzidas em projetos já aprovados deverão ser notificadas à Prefeitura Municipal, que após exame poderá exigir detalhamento das referidas modificações.

Art. 9º – Após a aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas à Prefeitura fornecerá alvará de construção válido por 2 (dois) anos, cabendo ao interessado requerer revalidação.

PARÁGRAFO ÚNICO – As obras que por sua natureza exigirem períodos superiores a 2 (dois) anos para a construção, poderão ter ampliado o prazo previsto no “caput” deste artigo mediante exame de cronograma pela Prefeitura Municipal.

Art. 10 – A Prefeitura terá o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data de entrada do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

CAPÍTULO IV

DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 11 – A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto e expedido o alvará de licença para a construção.

Art. 12 – Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com os alicerces prontos.

Art. 13 – Deverá ser mantido na obra o alvará de licença juntamente com o jogo de cópias do projeto apresentado à Prefeitura e por ela visado, para apresentação quando solicitado aos fiscais de obras ou a outras autoridades competentes da Prefeitura.

Art. 14 – Quando expirar o prazo do alvará e a obra não estiver concluída deverá ser providenciada a solicitação de uma nova licença, que poderá ser concedida em prazos de 1 (um) ano sempre após vistoria da obra pelo órgão municipal competente.

Art. 15 – Não será permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública por tempo maior que o necessário para sua descarga e remoção.

Art. 16 – Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

Art. 17 – Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

CAPÍTULO V

DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 18 – Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias e elétricas.

Art. 19 – Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar à Prefeitura Municipal a vistoria da edificação.

Art. 20 – Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, obriga-se a Prefeitura a expedir o “**habite-se**” no prazo de 15 (quinze) dias, a partir da data de entrada do requerimento.

Art. 21 – Poderá ser concedido “**habite-se**” parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO – O “**habite-se**” parcial poderá ser concedido nos seguintes casos:

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

II – quando se tratar de prédio de apartamentos, em que uma parte esteja completamente concluída, e caso a unidade em questão esteja acima da quarta Lage é necessário que pelo menos um elevador esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento;

III – quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;

IV – quando se tratar de edificação em vila estando seu acesso devidamente concluído.

Art. 22 – Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo “**habite-se**”.

CAPÍTULO VI

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS E EDIFICAÇÃO

SEÇÃO I

DAS FUNDAÇÕES

Art. 23 – As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

PARÁGRAFO 1º – As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

PARÁGRAFO 2º – As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

SEÇÃO II

DAS PAREDES E DOS PISOS

Art. 24 – As paredes tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, deverão ter espessura mínima de 0,15 m (quinze centímetros).

PARÁGRAFO ÚNICO – As paredes de alvenaria de tijolo comum que constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes, deverão ter espessura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros).

Art. 25 – As espessuras mínimas de paredes constantes no artigo anterior poderão ser alteradas, quando forem utilizados materiais de natureza diversa desde que possuam, comprovadamente, no mínimo os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 26 – As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Art. 27 – Os pisos dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo deverão ser convenientemente impermeabilizados.

Art. 28 – Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

SEÇÃO III

DOS CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

Art. 29 – Nas construções, em geral, as escadas ou rampas para pedestres, assim como os corredores, deverão ter a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) livres.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nas edificações residenciais serão permitidas escadas e corredores privados, para cada unidade, com largura mínima de 1,00 m (um metro) livres.

Art. 30 – O dimensionamento dos degraus obedecerá a uma altura máxima de 0,18 m (dezoito centímetros) e uma profundidade mínima de 0,28 m (vinte e oito centímetros).

PARÁGRAFO ÚNICO – Não serão permitidas escadas em leques nas edificações de uso coletivo.

Art. 31 – Nas escadas de uso coletivo sempre que a altura a vencer for superior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de largura mínima igual a largura adotada para a escada.

Art. 32 – As rampas, para pedestres, de ligação entre dois pavimentos não poderão ter declividade superior a 15% (quinze por cento).

Art. 33 – As escadas e rampas de uso coletivo deverão ter superfície revestida com material anti-derrapante.

SEÇÃO IV

DAS FACHADAS

Art. 34 – É livre a composição das fachadas, excetuando-se as localizadas em zonas tombadas devendo, neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

SEÇÃO V

DAS COBERTURAS

Art. 35 – As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

Art. 36 – As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou logradouros.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

SEÇÃO VI

DAS MARQUISES E BALANÇOS

Art. 37 – A construção de marquise na testada de edificações construídas no alinhamento, não poderão exceder a 1/2 (metade) da largura do passeio e nunca superior a 1,00 m (um metro).

PARÁGRAFO 1º – Nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) acima do passeio público.

PARÁGRAFO 2º – A construção de marquises não poderá prejudicar a arborização e a iluminação públicas.

Art. 38 – As fachadas construídas no alinhamento ou as que dele ficarem recuadas, em virtude do recuo obrigatório, poderão ser balanceadas a partir do segundo pavimento.

PARÁGRAFO ÚNICO – O balanço a que se refere o “caput” deste artigo não poderá exceder a medida correspondente a 1/2 (metade) da largura do passeio e nunca superior a 1,00 m (um metro).

SEÇÃO VII

DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 39 – A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro

público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 40 – Os terrenos nas ruas pavimentadas deverão ser fechados com muros de alvenaria ou cercas vivas, devendo aqueles localizados em esquina serem fechados de modo que sigam a mesma curvatura do meio fio, ou raio igual a largura do passeio.

Art. 41 – É vedado nas calçadas e passeios a construção de degraus, rampas fixas ou quaisquer obstáculos que impeçam ou dificultem o livre trânsito do pedestre.

PARÁGRAFO ÚNICO – As rampas móveis, para acesso de veículos às garagens, serão recolhidas imediatamente após seu uso.

Art. 42 – Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

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

SEÇÃO VIII

DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 43 – Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

PARÁGRAFO ÚNICO – O disposto neste artigo não se aplica a corredores e caixas de escada.

Art. 44 – Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), perpendicularmente à mesma.

Art. 45 – Aberturas para iluminação ou ventilação dos cômodos de longa permanência confrontantes em economias diferentes, e localizados no mesmo terreno, não poderão

ter entre elas distância menor que 3,00 m (três metros), mesmo que estejam num único edifício.

Art. 46 – Os poços de ventilação não poderão, em qualquer caso, ter área menor que 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), nem dimensão menor que 1,00 m (um metro), devendo ser revestidos internamente e visitáveis na base. Somente serão permitidos para ventilar compartimentos de curta permanência.

Art. 47 – São considerados de permanência prolongada os compartimentos destinados a: dormitórios, salas, comércio e atividades profissionais.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os demais compartimentos são considerados de curta permanência.

SEÇÃO IX

DOS ALINHAMENTOS E DOS AFASTAMENTOS

Art. 48 – Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório, fornecidos pela Prefeitura Municipal.

Art. 49 – Os afastamentos mínimos serão:

- a) afastamento frontal de acordo com as determinações de cada loteamento, aprovado pela Prefeitura Municipal;
- b) afastamento lateral: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando existir abertura lateral para iluminação e ventilação.

Art. 50 – Quando se tratar de edifícios com mais de quatro pavimentos, os recuos laterais deverão se de, no mínimo 3,00 m (três metros), tenham ou não aberturas laterais para iluminação e/ou ventilação, podendo, no entanto, os dois primeiros pavimentos, se destinados a fins não residenciais serem construídos nas divisas laterais do lote, respeitada as normas estabelecidas pelo direito de vizinhança.

SEÇÃO X

DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 51 – As instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com as especificações do órgão competente.

Art. 52 – É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.

Art. 53 – Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossas sépticas afastadas de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) das divisas do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio.

PARÁGRAFO 1º – Depois de passarem pela fossa, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.

PARÁGRAFO 2º – As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem lançadas no sumidouro.

PARÁGRAFO 3º – As fossas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15,00 m (quinze metros) de raio de poços de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

CAPÍTULO VII

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 54 – Os compartimentos das edificações para fins residenciais conforme sua utilização obedecerão às seguintes condições quanto às dimensões mínimas:

Compartimento

Área Mínima (m²)

Largura Mínima

(m)

Pé Direito Mínimo

(m)

Portas Largura Mínima

(m)

Área mínima dos vãos de iluminação em relação a área do piso

Sala

8,00

2,50

2,60

0,80

1/5

Quarto

7,00

2,50

2,60

0,70

1/5

Cozinha

4,00

2,00

2,60

0,80

1/6

Copa

4,00

2,00

2,60

0,70

1/6

Banheiro

2,50

1,20

2,40

0,60

1/6

Hall

-

-

2,40

-

1/10

Corredor

-

0,90

2,60

-

1/10

PARÁGRAFO 1º – Poderá ser admitido um quarto de serviço com área inferior àquela prevista no presente artigo, e com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

PARÁGRAFO 2º – Os banheiros que contiverem apenas um vaso e um chuveiro ou um vaso e um lavatório, poderão ter área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros).

PARÁGRAFO 3º – As portas terão 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura, no mínimo, sendo suas larguras variáveis segundo especificações do “**caput**” do artigo.

PARÁGRAFO 4º – Os porões habitáveis deverão ter, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de pé-direito, medidos, entre o piso acabado e o ponto mais baixo da estrutura de sustentação do pavimento que lhe é imediatamente superior.

SEÇÃO II

DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

Art. 55 – Além de outras disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer as seguintes condições:

I – possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;

II – possuir equipamento para extinção de incêndio;

III – possuir área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de compartimentos de permanência prolongada, possuindo:

a) proporção mínima de 1,00 m² (um metro quadrado) por compartimento de permanência prolongada, não podendo porém ser inferior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

b) continuidade, não podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;

c) acesso através de partes comuns afastado dos depósitos coletores de lixo e isolado das passagens de veículos;

d) possuir um elevador quando o número de pavimentos for superior a 4 (quatro) e dois elevadores quando o número de pavimentos for superior a 8 (oito).

SEÇÃO III

DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Art. 56 – Além de outras disposições deste Código e das demais leis municipais, estaduais e federais que lhe forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências:

- I – hall de recepção com serviço de portaria;
- II – entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III – lavatório com água corrente em todos os dormitórios;
- IV – instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;
- V – local centralizado para coleta de lixo com terminal em recinto fechado.

CAPÍTULO VIII

DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

DAS EDIFICAÇÕES PARA USO INDUSTRIAL

Art. 57 – A construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial somente será permitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 58 – As edificações de uso industrial deverão atender, além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, às seguintes:

- I – terem afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) das divisas laterais;
- II – terem afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) da divisa frontal, sendo permitido neste espaço o pátio de estacionamento;
- III – serem as fontes de calor, ou dispositivos onde se concentram as mesmas, convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros) das paredes;

IV – terem os depósitos de combustíveis locais adequadamente preparados;

V – serem as escadas e os entrespos de material incombustível;

VI – terem, nos locais de trabalho, iluminação natural através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do piso, sendo admitidos lanternins ou “shed”;

VII – terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para ambos os sexos.

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

SEÇÃO II

DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO,

SERVIÇOS E ATIVIDADES PROFISSIONAIS

Art. 59 – Além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

I – reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água, totalmente independente da parte residencial quando se tratar de edificações de uso misto;

II – instalações coletoras de lixo nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos, quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos;

III – aberturas de ventilação e iluminação na proporção de no mínimo 1/6 (um sexto) da área do compartimento;

IV – pé-direito mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), quando da previsão do jirau no interior da loja;

V – instalações sanitárias privativas em todos os conjuntos ou salas com área igual ou superior a 20,00 m² (vinte metros quadrados).

PARÁGRAFO ÚNICO – A natureza do revestimento do piso e das paredes das edificações destinadas ao comércio dependerá da atividade a ser desenvolvida, devendo ser executados de acordo com as leis sanitárias do Estado.

SEÇÃO III

DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E LABORATÓRIOS

Art. 60 – As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e de laboratórios de análise e pesquisa, devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO IV

DAS ESCOLAS E DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

Art. 61 – As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer às normas estabelecidas pela Secretaria de Educação do Estado, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO V

DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

Art. 62 – Além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda às seguintes condições mínimas, para cumprir o previsto no artigo 3º da presente Lei.

I – rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8% (oito por cento), possuir piso anti-derrapante e corrimão na altura de 0,75 m (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 1,40 m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);

IV – os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e sub-solos;

V – todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);

VI – os corredores deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

VII – a altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 0,80 m (oitenta centímetros).

Art. 63 – Em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino, deverão ser obedecidas às seguintes condições:

I – dimensões mínimas de 1,40 x 1,85 m (um metro e quarenta por um metro e oitenta e cinco centímetros);

II – o eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de 0,45 m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;

III – as portas não poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitários, e terão no mínimo 0,80 m (oitenta centímetros) de largura;

IV – a parede lateral mais próxima ao vaso sanitário vem como o lado interno da porta deverão ser dotadas de alças de apoio, a uma altura de 0,80 m (oitenta centímetros);

V – os demais equipamentos não poderão ficar a alturas superiores a 1,00 m (um metro).

SEÇÃO VI

DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 64 – Além de outros dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento de veículos estarão sujeitos aos seguintes itens:

I – apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações;

II – construção em materiais incombustíveis;

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

IV – construção de instalações sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos.

PARÁGRAFO ÚNICO – As edificações para postos de abastecimento de veículos, deverão ainda observar as normas concernentes à legislação vigente sobre inflamáveis.

SEÇÃO VII

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 65 – As condições para o cálculo do número mínimo de vagas de veículos serão na proporção abaixo discriminada, por tipo de uso das edificações:

I – residência unifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade residencial;

II – residência multifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade residencial;

III – supermercado com área superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;

IV – restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área útil;

V – hotéis, albergues ou similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;

VI – motéis: 1 (uma) vaga por quarto;

VII – hospitais, clínicas e áreas de saúde: 1 (uma) vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil.

PARÁGRAFO ÚNICO – Será considerada área útil para os cálculos referidos neste artigo as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos: depósitos, cozinhas, circulação de serviço ou similares.

Art. 66 – A área mínima por vaga será de 14,00 m² (quatorze metros quadrados), com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 67 – Será permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

Art. 68 – Às áreas de estacionamento que porventura não estejam previstas neste Código serão, por semelhança, estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO IX

DAS DEMOLIÇÕES

Art. 69 – A demolição de qualquer edifício só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO – O requerimento de licença para demolição deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida.

Art. 70 – A Prefeitura Municipal poderá, a juízo do órgão técnico competente, obrigar a demolição de prédios que estejam ameaçados de desabamento ou de obras em situação irregular, cujos proprietários não cumpram com as determinações deste Código.

CAPÍTULO X

DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

Art. 71 – Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição.

Art. 72 – A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico, para cumprimento das disposições deste Código.

Art. 73 – As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de alguma exigência acessória contida no processo, tais como regularização do projeto, da obra ou por falta de cumprimento das disposições deste Código.

PARÁGRAFO 1º – Expedida a notificação, esta terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida.

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

Art. 74 – Não caberá notificação, devendo infrator ser imediatamente autuado:

I – quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal;

II – quando não cumprir a notificação no prazo regulamentar;

III – quando houver embargo ou interdição.

Art. 75 – A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

I – estiver sendo executada sem a licença ou alvará da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário conforme previsto na presente Lei;

II – for desrespeitado o respectivo projeto;

III – o proprietário ou o responsável pela obra recusar-se a atender qualquer notificação da Prefeitura Municipal referente às disposições deste Código;

IV – não forem observados o alinhamento e o nivelamento;

V – estiver em risco sua estabilidade.

Art. 76 – Para embargar uma obra deverá o fiscal, ou funcionário credenciado pela Prefeitura Municipal, lavrar um auto de embargo.

Art. 77 – O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo.

Art. 78 – O prédio, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditado provisória ou definitivamente pela Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

I – ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;

II – obras em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra.

Art. 79 – Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

CAPÍTULO XI

DAS MULTAS

Art. 80 – A aplicação das penalidades previstas no Capítulo X da presente Lei, não eximem o infrator da obrigação do pagamento de multa por infração, nem da regularização da mesma.

Art. 81 – As multas serão calculadas por meio de alíquotas percentuais sobre a Unidade Padrão Fiscal do Município (UPFM) e obedecerá o seguinte escalonamento:

I – iniciar ou executar obras sem licença da Prefeitura Municipal:

- a) edificação com área até 60,00 m² (sessenta metros quadrados) – 1%/m².
- b) edificações com área entre 61,00 m² (sessenta e um metros quadrados) e 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) – 3%/m².
- c) edificações com área entre 76,00 m² (setenta e seis metros quadrados) e 100,00 m² (cem metros quadrados) – 4%/m².
- d) edificações com área acima de 100,00 m² (cem metros quadrados) – 5%/m².

II – executar obras em desacordo com o projeto aprovado – 100%

III – construir em desacordo com o termo de alinhamento – 100%

IV – omitir, no projeto, a existência de cursos d'água ou topografia acidentada que exijam obras de contenção de terreno – 100%

V – demolir prédios sem licença da Prefeitura Municipal – 100%

VI – não manter no local da obra, projeto ou alvará de execução da obra – 20%

VII – deixar materiais sobre o leito do logradouro público, além do tempo necessário para descarga e remoção – 100%

VIII – deixar de colocar tapumes e andaimes em obras que atinjam o alinhamento – 20%

Art. 82 – O contribuinte terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação ou autuação, para legalizar a obra ou sua modificação sob pena de ser considerado reincidente.

Art. 83 – Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 84 – A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

Art. 85 – É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

Art. 86 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Areado, em 18 de novembro de 1991.

WELLINGTON AMARAL
Prefeito Municipal

ANEXO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declividade – inclinação do terreno;

Divisa – linha limítrofe de um lote ou terreno;

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

Fossa séptica – tanque de alvenaria ou concreto onde se depositam as águas de esgoto e as matérias sofrem processo de desintegração;

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

Habite-se – autorização expedida pela autoridade municipal para ocupação e uso das edificações concluídas;

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

Logradouro público – parte da superfície da cidade destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente reconhecida por uma designação própria;

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

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

Nivelamento – regularização do terreno através de cortes e aterro;

Passeio – parte do logradouro destinado à circulação de pedestres (o mesmo que calçada);

Pé-direito – distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

Recuo – incorporação ao logradouro público de uma área de terreno em virtude de recuo obrigatório;

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

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

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

Vaga – área destinada a guarda de veículos dentro dos limites do lote;

Vistoria – diligência efetuada por funcionários credenciados pela Prefeitura para verificar as condições de uma edificação ou obra em andamento.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

01

CAPÍTULO II - DAS CONDIÇÕES RELATIVAS A APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

01

CAPÍTULO III - DA APROVAÇÃO DO PROJETO

02

CAPÍTULO IV - DA EXECUÇÃO DA OBRA

03

CAPÍTULO V - DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS

04

CAPÍTULO VI - DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS E EDIFICAÇÃO

04

SEÇÃO I - DAS FUNDAÇÕES

04

SEÇÃO II - DAS PAREDES E DOS PISOS

05

SEÇÃO III - DOS CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

05

SEÇÃO IV - DAS FACHADAS

06

SEÇÃO V - DAS COBERTURAS

06

SEÇÃO VI - DAS MARQUISES E BALANÇOS

06

SEÇÃO VII - DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS

06

SEÇÃO VIII - DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

07

SEÇÃO IX - DOS ALINHAMENTOS E DOS AFASTAMENTOS

07

SEÇÃO X - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

08

CAPÍTULO VII - DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

08

SEÇÃO I - DAS CONDIÇÕES GERAIS

08

SEÇÃO II - DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

09

SEÇÃO III - DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

09

CAPÍTULO VIII - DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

09

SEÇÃO I - DAS EDIFICAÇÕES PARA USO INDUSTRIAL

10

SEÇÃO II - DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO, SERVIÇOS E ATIVIDADES PROFISSIONAIS

10

SEÇÃO III - DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E LABORATÓRIOS

11

SEÇÃO IV - DAS ESCOLAS E DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

11

SEÇÃO V - DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

11

SEÇÃO VI - DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

12

SEÇÃO VII - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

12

CAPÍTULO IX - DAS DEMOLIÇÕES

12

CAPÍTULO X - DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

13

CAPÍTULO XI - DAS MULTAS

14

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14

ANEXO

16