

PROJETO DE LEI Nº 2292 /2025

Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Pau dos Ferros (RN) e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS, Estado do Rio Grande do Norte, faço saber que a Câmara de Vereadores aprova e EU sanciono a seguinte Lei Complementar.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras do Município de Pau dos Ferros/RN, o qual estabelece normas técnico-estruturais e funcionais para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações e as medidas de Polícia Administrativa de competência do Município.

Art. 2º No exercício de seu poder de Polícia Administrativa, o Município fiscalizará as atividades referidas no artigo anterior, atuando coercitivamente, se necessário, a fim de prevenir os danos urbanísticos e sociais que a construção civil irregular possa ocasionar.

Art. 3º Toda e qualquer construção, seja pública ou particular, de reforma, ampliação, reconstrução, restauração, demolição, desmembramento, remembramento e loteamento na Zona urbana ou na Zona Rural do Município, sujeitar-se-ão à expedição das autorizações pertinentes, obedecendo às disposições normativas deste Código e do Plano Diretor Participativo do Município - PDM. O presente código versará de modo mais específico acerca das flexibilizações construtivas admitidas no centro do território paufferense, tendo caráter complementar às disposições do Plano Diretor.

Art. 4º São objetivos desta lei:

a) Regular toda e qualquer construção, reforma, ampliação e demolição de imóveis, efetuada por particulares ou pela entidade pública no território municipal, observadas as normas federais e estaduais relativas à matéria;

b) Complementar, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação

específica municipal que regule o uso e a ocupação do solo e as características fixadas para a paisagem urbana;

- c) Orientar os projetos e a execução das obras no Município de Pau dos Ferros/RN;
- d) Assegurar a observância e promover a melhoria de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações.

Art. 5º Para finalidade de interpretação e aplicação do presente instrumento legal, seguem as seguintes definições:

Acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia total ou assistida, dos espaços, mobiliário e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Alicerce: Maciço de alvenaria enterrado no solo sobre que assenta uma construção, com a finalidade de receber todas as cargas da construção, transmitindo-as uniformemente sobre o leito da fundação.

Baldrame: Elemento posicionado sobre o alicerce, com objetivo de elevar o piso da construção em relação ao terreno natural. Seus materiais podem ou não serem os mesmos utilizados no alicerce.

Alinhamento predial: é a linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Altura ou gabarito de fachada: é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos nas condições acima.

Alvará: é o documento que autoriza a execução das obras sujeitas a fiscalização da Prefeitura.

Ampliação: é a obra em acréscimo à edificação existente em uma mesma propriedade, ligada ou não a mesma, que no sentido horizontal ou vertical, formam novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

Andaime: é a estrutura de caráter provisório, destinada a permitir a sustentação dos materiais, ferramentas e operários da obra, com segurança, na construção ou acabamento de paredes externas. Deve possuir dispositivos de segurança que evite a queda dos operários ou de coisas no solo.

Andar: é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

Andar térreo: é o andar cujo piso seja o mais próximo, em diferença de nível, com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação.

Antecâmara: é o ambiente de pequena dimensão e de passagem obrigatória, construída entre um cômodo, que se pretende manter isolado pôr razões de segurança ou higiene, e outros cômodos da edificação.

Área construída: mesmo que área edificada.

Área livre ou espaço livre: é a parte do lote não ocupada pelas projeções ortogonais, no plano horizontal do lote, das edificações nela existentes, com exceção dos beirais dos telhados, que não serão tomados em projeção quando maior ou igual a 60 cm (sessenta centímetros).

Área de frente: é a situada entre o alinhamento do lote e a fachada frontal do edifício. **Área de fundo:** é a situada entre o fundo do lote e a fachada posterior do corpo principal da edificação.

Área ou espaço livre aberto: é aquela cujo perímetro tem um de seus lados constituídos pelo alinhamento do lote, no todo ou parcialmente, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura igual ou superior às dimensões mínimas, estabelecidas por essa legislação, para áreas ou espaços livres abertos, ou, quando possuir abrigo para veículos ou área de serviço, desde que vazadas em ambas extremidades.

Área ou espaço livre fechado: é aquela cujo perímetro é constituído por paredes da edificação ou linhas divisórias do lote, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura inferior às dimensões mínimas, estabelecidas por essa legislação, para áreas ou espaços livres fechados.

Área construída ou edificada: é a área de construção projetada sobre o plano horizontal do terreno, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos horizontais dos demais pavimentos ou piso, se existentes.

Área útil: é a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização.

Área ocupada: área ocupada é a projeção, em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo.

Ático: é a parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

Átrio ou saguão de entrada: é o mesmo que vestíbulo ou simplesmente entrada. **Aumento de área:** é o mesmo que ampliação.

Averbação: é o ato de registrar uma edificação construída, através de projeto, para efeito de constatação e regularidade junto aos registros públicos, com emissão de auto de constatação, instrumento que substitui o habite-se.

Balanço: é a parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo. É o mesmo que projeção.

Balcão: é a construção em balanço, aberta, composta basicamente de um piso e de paredes ou gradis baixos, com peitoris como elemento de proteção.

Beiral: é a parte da cobertura que se projeta além do prumo das paredes do edifício.

Calçada de Proteção: é a pavimentação ao redor das edificações, dentro do lote.

Caliça - Fragmentos de argamassa resultantes da demolição de obras de alvenaria.

Canteiro de obras: compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como tapume, alojamento, escritório de campo, depósitos, estande de vendas e outros.

Coeficiente de aproveitamento: é a relação entre a soma das áreas construídas sobre o terreno e a área total desse mesmo terreno.

Construção: é o ato de edificar uma obra nova qualquer.

Coroamento: é o elemento de vedação que envolve o ático.

Cota: é a medida assinalada, numericamente, das distâncias entre as linhas de um projeto.

Cota de nível: medida de nível ou altitude de um terreno em relação ao nível médio do mar ou a outro ponto predeterminado.

Declividade: é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal (a declividade pode, também, ser expressa em unidades angulares).

Demolição: é o derrubamento total ou parcial de uma edificação.

Dependências de uso comum: é o compartimento ou conjunto de compartimentos e instalações da edificação que poderão ser utilizados em comum pôr usuários de duas ou mais unidades autônomas ou pela totalidade dos usuários da edificação.

Divisa: é a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos e logradouro público. **Edificar:** é o mesmo que construir edifícios.

Edificação: é a obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material.

Edificação permanente: é aquela de caráter duradouro.

Edificação transitória: é aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte.

Edificação de uso coletivo: Aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde; inclusive as edificações de prestação de serviços de atividades da mesma natureza.

Edificação de Uso Público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral.

Edificação de uso privado: Aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar.

Edificação residencial unifamiliar: é a que constitui unidade independente, não integrante de um

grupo de edificações projetadas e construídas em conjunto, e contendo

Apenas uma unidade autônoma residencial.

Edificação de residências agrupadas horizontalmente: são duas ou mais unidades autônomas residenciais, agrupadas de forma a terem paredes e outros elementos construtivos em comum, mas com áreas privativas para acesso e circulação.

Edificação residencial multifamiliar: são duas ou mais unidades autônomas residências integradas numa mesma edificação, de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como, corredores, escadas, vestíbulos, etc.

Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Equipamento: é o elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a estar se integrando.

Equipamento permanente: é aquele de caráter duradouro.

Equipamento transitório: é aquele de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte, sendo passíveis de emissão de alvará de instalação e posterior emissão de auto de constatação.

Entulho: Calça, pedregulhos, areia, tudo que sirva para aterrar, nivelar depressão de terreno, vala. Restos de tijolos, argamassa.

Estacionamento: é o local destinado à guarda de veículos, podendo ser coberto ou não.

Fachada: Superfície externa da edificação, composta por elementos estruturais e estéticos, voltada para espaços públicos ou internos do lote.

Fundação: é a parte das edificações, geralmente subterrânea, que transmite ao solo as cargas do alicerce.

Frente do lote: é a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público.

Fundo do lote: é o lado oposto à frente do lote. Quando de esquina, considerar-se-á o fundo do lote,

o lado oposto, à frente do lote determinado no título de propriedade.

Gabarito: altura do edifício em metros lineares, contada a partir do piso do pavimento térreo, podendo estar até 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) do nível médio do passeio, até a solteira do elevador do último pavimento.

Galeria: é a passagem interna coberta, em edifícios, dando acesso ou não a estabelecimentos comerciais e ligando pontos diferentes, situados na mesma rua ou em ruas opostas.

Galeria comercial: é o conjunto de lojas voltadas para área coberta de circulação, com acesso a via pública.

Garagem individual: é o espaço destinado ao estacionamento de uso privativo de uma unidade autônoma, aberto, destinado ao estacionamento de automóveis ou similares. Mesmo que abrigo de autos.

Garagens coletivas: o espaço destinado a estacionamento, para vários veículos, reservados para os usuários de determinada edificação.

Garagens comerciais: são aquelas destinadas à locação de espaço para estacionamento, guarda de veículos, podendo ainda, nelas haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento.

Guia: é o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via pública.

Habite-se: é o documento que autoriza a ocupação de edificação, expedido pela Prefeitura Municipal.

Jirau: é o mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento.

Local de reunião: é aquele onde se reúnem pessoas, com qualquer objetivo, tais como: político, recreativo, cultural, educacional, religioso, social, esportivo e outros mais. São locais de reuniões: ginásios de esportes, exposições e museus, templos religiosos cinemas, teatros etc.

Logradouro público: é toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população.

Lote urbano: é o terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbano e registrado como lote edificável.

Marquise: é a espécie de cobertura saliente em balanço, na parte externa de um edifício, destinada a servir de proteção, em edificações comerciais, avançando sobre o passeio público.

Mezanino: é o pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois andares.

Metralha: Materiais inúteis resultantes da demolição.

Mobiliário: é o elemento construtivo não enquadrável como edificação ou equipamento.

Movimento de terra: é a modificação do perfil do terreno que implicar em alteração topográfica superior a 1,00 (um metro) de desnível ou a 1.000 m³ (mil metros cúbicos) de volume, ou em terrenos pantanosos ou alagadiços. **Muro de arrimo:** é o muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00 m (um metro).

Nivelamento: é a fixação por parte da Prefeitura, das cotas altimétricas do logradouro público.

Normas Técnicas Brasileiras: são normas ou critérios aprovados ou recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, órgão oficial, que com relação à edificação é encarregado de normatizar medidas, dosagens e as qualidades físicas, químicas e outras dos materiais de construção, além de estabelecer coeficientes de segurança e normas de cálculos estruturais de um modo geral.

Obra: é a realização de trabalho em imóvel, desde seu início até a sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior. **Obra complementar:** é a edificação secundária, ou parte da edificação que, funcionalmente, complemente a atividade desenvolvida no imóvel.

Obra de emergência - é a obra de caráter urgente, essencial à garantia de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

Calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Passeio: Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou



elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

Pavimento: é o conjunto de compartimentos situados no mesmo nível numa edificação, é o plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou andar térreo e subsolo.

Pé-direito: é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento, se o piso e/ou teto não forem horizontais, a altura média entre ambos será o pé-direito.

Peça descritiva: é o texto descritivo de elementos ou serviços para compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.

Peça gráfica: é a representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra, elaborada de acordo com as Normas Técnicas.

Perfil do terreno: é a situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e ou constatação da realidade.

Poço de ventilação: é o espaço de pequena dimensão, destinado a ventilar compartimento de uso especial e destinado a uso de curta permanência de pessoas.

Porão: é o espaço não habitável da edificação e situado imediatamente sob o pavimento térreo.

Profundidade do lote: é o quociente entre a área do lote (A) e a frente do mesmo lote (f) $p = A/f$. No caso de um lote com frente para 02 (dois) logradouros, a profundidade será considerada como o maior valor de (p). Quando a concordância entre os dois lados que formam uma esquina é circular, as frentes serão medidas considerando-se o prolongamento dos lados, concordados como se a curva não existisse.

Reconstrução: é a obra destinada à recuperação e recomposição da edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores.

Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote, sendo área não edificante.

Reforma: Reestruturação da estrutura física da construção, sem que haja alteração na sua área construída.



Reparo: é a obra ou serviço destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança do uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

Restauro ou restauração - é a recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituí-lhe as características originais.

Saliência: é o elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro.

Sótão: é o pavimento situado abaixo da cobertura de um edifício é caracterizado pelo pé direito reduzido, normalmente utilizado para depósito, não considerado para efeito de cômodo de permanência prolongada.

Subsolo: é o espaço situado abaixo do andar térreo de uma edificação sendo considerado como pavimento, para efeito deste código.

Tapume: é a vedação provisória entre a edificação e o logradouro público, destinada a proteger o usuário deste contra a queda de materiais e a obra contra a entrada de estranhos.

Taxa de ocupação: é a relação entre a área de projeção ocupada pela edificação, num terreno, e a área desse mesmo terreno.

Telheiro: é a cobertura sustentada por colunas ou pilares, sem paredes. **Testada:** é a medida do lote, dada pelo alinhamento com o logradouro público.

Unidade autônoma residencial: é o conjunto de compartimentos de uso privativo de uma família, para moradia. No caso de edifícios, coincide com o apartamento.

Vão livre: é a distância entre dois apoios, medida entre suas faces internas. **Vestíbulo:** ver átrio.

Via: é o logradouro público destinado ao trânsito de pedestres e/ou veículos.

Viela sanitária: é a área do terreno “non edificando” destinada a passagem de equipamentos de serviços.

Vistoria: é a diligência efetuada pelas fiscais municipais, tendo por finalidade verificar as condições de uma obra ou edificação.



CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º O parcelamento do solo urbano de Pau dos Ferros dar-se-á pelos procedimentos de loteamento e desmembramento. Para distinção da aplicação dos instrumentos mencionados seguem os seguintes critérios:

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Os loteamentos distinguem-se pela ocorrência de construção simultânea de mais de duas edificações nos espaços subdivididos, ou seja, assume-se que a subdivisão de uma gleba em lotes com interferência na malha viária para edificação de mais de 02 componentes já configura loteamento.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º No caso de vias indevidamente abertas por agentes privados sem o trâmite constante no presente código, a SEMA emitirá parecer acerca das obrigações que recairão sobre o agente responsável pela abertura.

§4º Fica vedado o emprego unicamente de instrumento de criação de lei para justificar a caracterização da subdivisão como desmembramento, sendo necessário que o sistema viário já tenha sido previamente aberto e organizado pelo poder público municipal. Caberá ainda penalização pela abertura de vias por agentes privados sem prévio conhecimento e autorização do poder público, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§5º Aos loteamentos fica obrigatório o fornecimento dos serviços básicos de abastecimento de água, energia elétrica e iluminação, esgotamento, pavimentação e drenagem. No que concerne ao esgotamento, a adoção de tanques sépticos e sumidouros para loteamentos, fica sujeita à comprovação de capacidade de infiltração do solo, atestada por ensaio de percolação.

§6º Nas zonas de interesse social, estas já delimitadas pelo Plano Diretor Municipal, dado o



aspecto de combate às desigualdades sociais, o Poder Público Municipal poderá considerá-las prioritárias no planejamento de expansão de serviços de saneamento básico.

Art. 7º O parcelamento do solo na cidade de Pau dos Ferros deverá ser previamente aprovado pela prefeitura e atender à legislação pertinente, observando os critérios de zoneamento ambiental constantes no Plano Diretor do município, com as seguintes ressalvas principais:

§1º Na região central do município de Pau dos Ferros, dada a densa ocupação urbana, dar-se-á flexibilidade quanto aos recuos das edificações comerciais/empreendimentos previstos no Plano Diretor municipal, sem detrimento das boas práticas construtivas e de engenharia.

§2º A flexibilidade quanto aos recuos tratada no parágrafo anterior não poderá ser aplicada para os casos onde as dimensões espaciais permitirem o atendimento à regra geral ou para aqueles nos quais a área resultante da aquisição de mais de um lote também permita o atendimento à regra.

§3º Nos novos loteamentos deverá ser exigida infraestrutura, água, luz, esgotamento sanitário e pavimentação.

Art. 08º para loteamentos novos os lotes terão dimensão mínima de 200m² (duzentos metros quadrados), sendo permitido o desmembramento de lotes igual ou superior a 200 m², com testada mínima de 10 metros.

§1º Nas ZEIS o limite mínimo admitido para desmembramento é de 125 m² (centro e vinte e cinco) metros quadrados, conforme plano diretor; No entanto, para esses lotes (125,00 m²), não serão admitidas testadas inferiores a 8,0m.

§2º Os terrenos que possuam carta de aforamento inicial concedida poderão ser objeto de desmembramento, desde que estejam edificados e comprovem sua existência há pelo menos 10 anos, por meio de cadastro imobiliário, foto de satélite e registro de ligação de água ou energia.

§3º Para os casos de lotes de dimensões inferiores a 200m² e sem testada mínima de 10m situados fora das ZEIS e loteados anteriormente ao plano diretor, poderão ser concedidos alvarás para edificações, mediante análise, parecer do órgão licenciador e observância das boas práticas de engenharia.



§4º Ainda para os Bairros situados fora das ZEIS, mesmo que constituintes de Área Urbana Adensável já consolidada, em havendo área suficiente para que os lotes desmembrados atendam às dimensões do Plano Diretor, fica o proprietário obrigado a adotá-las (as dimensões).

§5º Os casos de terrenos que constituem Patrimônio de Nossa Senhora da Conceição - Paróquia de Pau dos Ferros/RN cujas áreas permitam o desmembramento em conformidade com o Plano Diretor deverão fazê-lo. No entanto, aqueles de dimensões inferiores poderão ser desmembrados para fins de regularização, submetendo-se futuros projetos nesses lotes à apreciação da SEMA para orientações específicas quanto à concepção das edificações.

§6º A Flexibilização aos recuos, nas ZEIS, dar-se-á nos quantitativos dos recuos frontais e de fundo. Poderão ser admitidos recuos frontais de no mínimo 2,0 e de fundo, de no mínimo de 0.6 (sessenta centímetros). Apenas uma das laterais da edificação poderá ser concebida sem recuo, sendo vedada a construção em toda a área do lote e a inobservância à taxa de área permeável aplicável.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS

Art. 09º não serão admitidas faixas de ruas inferiores a 8,0m (oito metros) em projetos de novos loteamentos e parcelamentos, devendo a calçada ter faixa livre de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 10º Além das exigências do Plano Diretor do Município, todo projeto de loteamento deverá ter sua denominação no ato do pedido de licença.

Art. 11 Nos projetos de loteamentos, os fundos ou laterais dos lotes propostos só poderão limitar-se com outros lotes do mesmo loteamento ou com logradouros públicos, não podendo limitar-se com glebas ainda não parceladas, a fim de se preservar a continuidade do traçado urbano e a livre circulação.

Art. 12 A apresentação de projetos de loteamento, além das exigências do Plano Diretor do Município e a legislação pertinente deverá conter 02 (duas) cópias em meio impresso e 1 (uma) cópia em meio digital elaborado em formato dwg (Autocad) que permita a obtenção de áreas e

dimensões de modo que deverá contemplar os seguintes elementos:

I – Planta geral atual indicando:

- a) terreno(s) a ser(em) submetido(s) ao parcelamento, indicando área(s), limites, ângulos e dimensões;
- b) identificação dos lotes, das quadras e das vias com meios-fios;
- c) confinantes;
- d) norte magnético ou verdadeiro;
- e) faixas de domínio em rodovias e áreas não edificantes quando exigidas por leis.

II – Planta geral pretendida após o processo indicando:

- a) terreno(s) resultante do processo de parcelamento, indicando área(s), limites, ângulos e dimensões;
- b) identificação dos lotes, das quadras e das vias com meios-fios.

III – projeto de retificação de córregos e rios, se for o caso, indicando-se as obras de arte e forma de prevenção dos efeitos da erosão e da poluição;

IV – anotação de responsabilidade técnica do projeto;

V – memorial descritivo indicando as características e condições urbanísticas do parcelamento.

VI- Laudo de estudo de solo

§1º A apresentação do projeto em meio impresso também deverá ser assinada pelo proprietário ou representante legal.

§2º Todos os projetos apresentados deverão ser georreferenciados e devendo apresentar as coordenadas mais relevantes ao loteamento.

Art. 13 Quando se tratar de parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos ou de expansão urbana, o loteador deve se ater à Instrução nº 17-B do INCRA, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos ou de expansão urbana e outras modalidades de parcelamentos rurais. Segundo o instrumento mencionado a competência para proceder o parcelamento é do INCRA, sem



prejuízo da anuência da prefeitura municipal para tal.

Art. 14 A destinação de áreas públicas, em loteamentos, não poderá ser inferior a 35,00%, conforme padrões e normas técnicas pertinentes, devendo atender ao seguinte:

I – Na zona urbana:

- a) 20 % (vinte por cento) para vias de circulação;
- b) 5 % (cinco por cento) para áreas verdes;
- c) 10 % (dez por cento) para usos institucionais e/ou para equipamentos públicos comunitários

§1º Quando da análise do atendimento aos percentuais acima mencionados, poderá ser admitida uma variação máxima de: 2(um) ponto percentual para vias de circulação, 0,5 (meio) ponto percentual para áreas verdes, 1 (um) ponto percentual para uso institucionais e/ou para equipamentos públicos comunitários.

§2º. As áreas institucionais deverão ter características que as tornem próprias à instalação de equipamentos públicos de relevância para atendimento da comunidade. Logo, as áreas de que trata o presente artigo não poderão ser percursos de córregos, zonas alagadas, declives ou aclives muito acentuados, dentre outras características passíveis de reprovação pelos analistas dos projetos de loteamento.

II – Na zona rural:

- a) 10 % (dez por cento) para vias de circulação;
- b) 20 % (vinte por cento) como reserva legal;
- c) 5% (cinco por cento) para usos institucionais e/ou para equipamentos públicos comunitários.

§1º Quando da análise do atendimento aos percentuais acima mencionados, poderá ser admitida uma variação máxima de: 1(um) ponto percentual para vias de circulação, 2(dois) pontos percentuais para reserva legal, 0,5 (meio) ponto percentual para uso institucionais e/ou para equipamentos públicos comunitários.



§2º. Não serão computadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs) como área de reserva legal, devendo aquelas serem preservadas de modo independente. Para o caso de construções no meio rural, acrescenta-se ao *checklist de documentação* o Cadastro Ambiental Rural (CAR).

§3º. Processos de Loteamentos, consoante definição apresentada neste código, deverão obrigatoriamente ser apreciados pela Engenharia Civil e Ambiental a fim de resguardar o atendimento ao regramento estabelecido.

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO E REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 15 Toda e qualquer atividade referida no art. 3º - construção, reforma, ampliação, reconstrução, restauração, demolição, desmembramento, remembramento, loteamento, pública ou particular depende da expedição de alvará, sendo a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMA) através dos fiscais efetivos a responsabilidade pelos procedimentos de análise e fiscalização das atividades, elaboração de parecer e emissão respectivo alvará.

I. O prazo máximo para aprovação dos projetos é de 20 (vinte) dias úteis, contados da data da entrada do requerimento no órgão municipal de licenciamento e controle. Os prazos por setor competente seguirão os seguintes limites:

- a) Engenharia e Fiscalização Ambiental: 07 dias úteis (Análise de Projeto)
- b) Fiscalização de Obras: 07 dias úteis (Vistoria *in loco* e Parecer Técnico)
- c) Fiscalização de Obras: 06 dias úteis (Emissão de taxa e expedição de documento)

II. Caso o projeto necessite de adequações à legislação vigente, ou se constate a falta de documentação, será reiniciado o prazo de 20 (vinte) dias úteis, a partir do atendimento às solicitações do órgão municipal de licenciamento.

§1º No âmbito da análise processual, fica estabelecido que o fiscal que iniciar a avaliação técnica ficará encarregado da sua continuidade e desfecho, sendo vedada a duplicidade de análise por ocasião de correções/atendimentos a condicionantes.

§2º Caso o fiscal responsável pelas correções/adequações de projeto fique impossibilitado de dar continuidade ao processo, fica estabelecido que seu substituto restringir-se-á às observações já elencadas pelo primeiro, sendo vedada a proposição de novas condicionantes que dilatem os prazos de análise.

III. Será cobrado 10% do valor da taxa do alvará de construção, para emissão de licença prévia de obras, licenças para locação de materiais de construção na via pública e demais licenças a ser estabelecida em decreto. Serão cobrados 5% do valor do alvará para emissão e retificação de 2º via de alvarás ou licenças. A emissão das licenças será realizada no setor de Obras e Serviços Urbanos. Os recursos financeiros auferidos mediante emissão da licença prévia de aprovação de projeto destinar-se-ão ao fundo municipal de meio ambiente.

IV. A emissão das taxas de alvarás (Documento de Arrecadação Municipal - DAM), uso e ocupação do solo e HABITE-SE será desempenhada por fiscal de Obras, Serviços Urbanos e Meio Ambiente lotado na SEMA. Os recursos auferidos dos procedimentos técnicos e administrativos mencionados deverão ser encaminhados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente (FMMA), integrando receita a ser investida nas políticas públicas ambientais.

§1º As taxas de alvarás, ISS, IPTU dentre outras desempenhadas pelo município são abordadas no código de tributação e atualizadas pela Secretaria Municipal de Tributação (SETRI).

§2º A administração Pública criará instrumentos para incentivar os munícipes a solicitarem o alvará antes da efetiva construção de suas edificações. Os instrumentos consistirão de descontos nas taxas de licenciamento a serem regulamentados por instrumento legal próprio.

§3º Edificações cujas obras ocorrerão já durante a vigência do Plano Diretor e que não adotaram as diretrizes do dispositivo, poderão ser regularizadas, contudo, estarão passíveis das penalidades referentes às irregularidades.

Art. 16 As obras de restauração de prédios com valor arquitetônico, histórico, artístico e cultural só terão seu licenciamento concedido se observadas as normas da legislação específica em vigor.

§1º A identificação de edificações com valor arquitetônico, histórico, artístico e cultural será desempenhada por Grupo de Trabalho com membros das seguintes secretarias: Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, Secretaria Municipal de Infraestrutura e Secretaria Municipal de Meio



Ambiente.

§2º Fica proibida a expedição de Alvará de Demolição sem a prévia confirmação do valor sociocultural da edificação.

§3º A fiscalização de obras oferecerá suporte ao Grupo de Trabalho na identificação mencionada no parágrafo 1º.

Art. 17 Não será exigido o licenciamento dos reparos gerais abaixo descritos:

- I. pinturas externas e internas;
- II. calçadas, pisos, muros de alinhamento e gradis;
- III. revestimentos de fachadas que não impliquem em modificações nas suas características originais nem acréscimo de sua área construída;
- IV. recuperação de tetos ou telhados que não impliquem na execução ou modificação de lajes, nem em modificações na área construída.

Parágrafo único. A inexigibilidade do licenciamento, a que se refere o caput deste artigo, não implica na dispensa do atendimento das normas de segurança exigidas por esta Lei e pelas normas da legislação em vigor, ficando a obra passível de fiscalização pelo órgão municipal de licenciamento e controle.

Art. 18 As obras públicas também não poderão ser iniciadas e executadas, sem a competente licença do Município e observância da presente lei.

Art. 19 O pedido de licença será feito por meio de requerimento dirigido à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, devendo vir acompanhado do projeto executivo da obra e da documentação exigida na presente lei.

Art. 20 Os profissionais contratados e/ou executantes das obras públicas ou privadas deverão estar devidamente registrados e adimplentes com suas obrigações em seus Conselhos de Classe.

Seção I

DOS DOCUMENTOS



Art. 21 Deverão ser encaminhados à Secretaria Municipal de Meio Ambiente para a aprovação do projeto de arquitetura e outorga de Licença de Construção, de Ampliação, de Reforma, de Regularização, de parcelamento do solo, loteamento e Habite-se, os seguintes documentos:

LICENÇA DE DEMOLIÇÃO:

- a) Comprovante de endereço do proprietário e do requerente;
- b) Cópia de documento pessoal com foto, do Cadastro de Pessoa Física – CPF ou do comprovante do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica e, Procuração com firma devidamente reconhecida, quando o requerimento for feito por terceira pessoa;
- c) Título de Propriedade de Imóvel;
- d) Cópia da Ficha do Cadastro do Imóvel;
- e) ART e/ou RRT demolição, devidamente quitada e assinada pelo responsável técnico e contratante;
- f) Projeto arquitetônico em formato digital tanto em DWG/RVT quanto em PDF: planta de situação com coordenada geográfica, indicando os nomes das ruas e distâncias das esquinas mais próximas.
- g) Certidão Negativa de Débitos Municipais.
- h) Plano de gerenciamento de resíduos sólidos da construção civil (PGRSCC) e via de contrato/comprovante de pagamento de empresa encarregada do traslado, acondicionamento e destinação de resíduos de construção.
- i) Notificação Fiscal (quando notificado pelo fiscal de obras)

Parágrafo único. O documento de titularidade da propriedade deve ser preferencialmente a Escritura Pública. Contudo, no uso de “Escritura Particular” o requerente deve ter ciência de que sobre si recaem as responsabilizações cabíveis quanto à realização de edificação/demolição em área que de fato e direito não sejam suas, uma vez que o instrumento de Alvará versa restritamente sobre o



direito de construir.

II. LICENÇA DE CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO, REFORMA E REGULARIZAÇÃO

- a) comprovante de endereço do proprietário e do requerente;
- b) Cópia de documento pessoal com foto, do Cadastro de Pessoa Física – CPF ou do comprovante do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica e, Procuração com firma devidamente reconhecida, quando o requerimento for feito por terceira pessoa;
- c) Título de Propriedade de Imóvel e, quando for o caso, a autorização do proprietário para que terceiros possam nele construir, ambos reconhecidos em cartório;
- d) Cópia da Ficha do Cadastro do Imóvel;
- e) Projeto Arquitetônico em formato digital tanto em DWG/RVT quanto em PDF: planta de situação com coordenada geográfica, indicando os nomes das ruas e distâncias das esquinas mais próximas; planta de locação da construção no terreno e cobertura, planta baixa e cortes.
- f) projetos complementares em formato digital tanto em DWG/RVT quanto em PDF: projeto sanitário com locação para tanque séptico e sumidouro com cotas legíveis. Caso exista coleta pública de esgoto na rua, é necessário acrescentar um documento que comprove (conta de água ou declaração de viabilidade técnica da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário);
- g) Cópia do projeto aprovado pelo corpo de bombeiros militar (para construções acima de 930 m²);
- h) Licença Prévia ou de Instalação emitida pela SEMA ou pelo IDEMA (nos casos cuja competência esteja na esfera estadual, consoante enquadramento da resolução N 02/2014 do Conselho Estadual do Meio Ambiente- CONEMA) para os empreendimentos passíveis de análise ambiental;
- i) ART e/ou RRT da obra, devidamente quitada, de projeto e execução, assinado pelo responsável técnico e contratante; para obras públicas, deverá ser apresentada a ART de fiscalização.



j) Projeto da calçada com critérios de acessibilidade.

k) Atestado de aprovação de projeto do Corpo de Bombeiros para construções com área construída igual ou superior a 930m². A dimensão mencionada ficará vinculada às normativas do Corpo de Bombeiros, sendo válida, para fins de exigência da referida aprovação, a dimensão da edificação vigente quando do momento da análise do pedido de alvará.

l) Notificação Fiscal (quando notificado pelo fiscal de obras)

§ 1º- Os empreendimentos que gerarem resíduos de construção civil em volume superior a 1m³, conforme estabelecido pela Política Municipal de Resíduos Sólidos (020/2023), ficam obrigados a comprovar o manejo adequado dos materiais gerados, garantindo o acondicionamento, transporte e destinação final apropriados.

§ 2º- À exceção das residências unifamiliares, todas as edificações construídas em Pau dos Ferros deverão adotar critérios de acessibilidade constantes nas normas em vigor.

§ 3º- O documento de titularidade da propriedade deve ser preferencialmente a Escritura Pública. Contudo, no uso de “Escritura Particular” o requerente deve ter ciência de que sobre si recaem as responsabilizações cabíveis quanto à realização de edificação/demolição em área que de fato e direito não sejam suas, uma vez que o instrumento de Alvará versa restritamente sobre o direito de construir.

§ 4º- Para lotes situados em cruzamentos de logradouros deverão identificar qual será a frente do lote.

III. HABITE-SE:

a) comprovante de endereço do proprietário e do requerente;

b) Cópia de documento pessoal com foto, do Cadastro de Pessoa Física – CPF ou do comprovante do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica e, Procuração com firma devidamente reconhecida, quando o requerimento for feito por terceira pessoa;

- c) ART e/ou RRT da obra, devidamente quitada, de projeto e execução, assinado pelo responsável técnico e contratante; para obras públicas, deverá ser apresentada a ART de fiscalização.
- d) Título de Propriedade de Imóvel reconhecido em cartório;
- e) Cópia da Ficha do Cadastro do Imóvel;
- f) Projeto Arquitetônico em formato digital tanto em DWG/RVT quanto em PDF: planta de situação com coordenada geográfica, indicando os nomes das ruas e distâncias das esquinas mais próximas; planta de locação da construção no terreno e cobertura, planta baixa e cortes.
- g) Projeto sanitário em formato digital tanto em DWG/RVT quanto em PDF com locação para fossa e sumidouro com cotas legíveis, e caso exista coleta pública de esgoto na rua, é necessário acrescentar um documento que comprove (conta de água ou declaração de viabilidade técnica);
- h) Cópia do atestado de vistoria pelo corpo de bombeiros militar (para construções acima de 930 m²);
- i) Licença ambiental de Operação ou equivalente junto ao órgão ambiental competente (nos casos que estão de acordo com a resolução N 02/2014 do Conselho Estadual do Meio Ambiente-CONEMA) para empreendimentos passíveis de processo de licenciamento;
- j) Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- k) Cópia do Alvará de Construção;
- l) Notificação Fiscal (quando notificado pelo fiscal de obras).

Parágrafo único. O documento de titularidade da propriedade deve ser preferencialmente a Escritura Pública. Contudo, no uso de “Escritura Particular” o requerente deve ter ciência de que sobre si recaem as responsabilizações cabíveis quanto à realização de edificação/demolição em área que de fato e direito não sejam suas, uma vez que o instrumento de Alvará versa restritamente sobre o direito de construir.

IV. DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

- a) Cópia de documento pessoal com foto, do Cadastro de Pessoa Física – CPF ou do comprovante do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica e, Procuração com firma devidamente reconhecida, quando o requerimento for feito por terceira pessoa;
- b) ART e/ou RRT do projeto, devidamente quitada, assinado pelo responsável técnico e contratante;
- c) Título de Propriedade de Imóvel, exclusivamente Escritura Pública.
- d) Projeto de situação em formato digital tanto em DWG/RVT quanto em PDF: A planta de situação deverá representar a área atual (área total) e a área a ser desmembrada/remembrada com coordenada geográfica, indicação dos confinantes e memorial descritivo;
- e) Certidão atualizada de gleba;
- f) Comprovante de endereço do proprietário e do requerente.

V. LOTEAMENTO:

I – Planta geral atual indicando:

- a) terreno(s) a ser(em) submetido(s) ao loteamento, indicando área(s), limites, ângulos e dimensões;
- b) identificação dos lotes, das quadras e das vias com meios-fios;
- c) confinantes;
- d) norte magnético ou verdadeiro;
- e) faixas de domínio em rodovias e áreas não edificantes quando exigidas por leis.
- f) Porcentagem de vias de circulação ou arruamento, áreas verdes e equipamentos públicos comunitários (áreas institucionais);
- g) Indicação das áreas de preservação permanentes (APPs)

II – Planta resultante do processo de loteamento



- a) Terreno(s) resultante do processo de loteamento, indicando área(s), limites, ângulos e dimensões;
- b) Título de Propriedade de Imóvel, exclusivamente Escritura Pública.
- c) identificação dos lotes, das quadras e das vias com meios-fios.

III – projeto de córregos e rios, se for o caso, indicando forma de prevenção dos efeitos da erosão e da poluição;

IV – anotação de responsabilidade técnica do projeto;

V – memorial descritivo indicando as características e condições urbanísticas do loteamento.

Art. 22 A qualquer momento a Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros poderá exigir a apresentação de documentos adicionais, para melhor instrumentalizar o processo de análise e avaliação do projeto.

Seção

II

DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO

Art. 23 As peças gráficas deverão ser apresentadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - (ABNT).

§ 1º. As peças gráficas deverão ser apresentadas obedecendo à seguinte convenção:

I. A natureza e local da obra, designação das pranchas e seu número, data, nome e assinatura do proprietário e dos responsáveis pelos projetos e execução da obra na legenda técnica (carimbo) ou espaço apropriado de todas as pranchas;

II. O Projeto Arquitetônico deverá conter no mínimo as seguintes peças: Planta de Situação, Planta de Locação, Plantas Baixas de todos os pavimentos, Cortes Transversal e Longitudinal, Elevações (quando edificação em esquina, duas elevações), Planta de Cobertura;

§ 2º. As escalas mínimas indicadas para as peças gráficas deverão ser em dimensão tal que fiquem visíveis todos os elementos da composição, sejam estes desenhos ou textos. Como sugestão, tem-se:



- a) Planta de Situação (livre);
- b) Planta de Locação (1:100);
- c) Plantas Baixas (1:100);
- d) Cortes e Elevações (1:100);
- e) Planialtimétrico (1:100);
- f) Cobertura (1:100);
- g) Projetos Complementares (1:100);

§ 3º. A planta baixa de cada pavimento da edificação deverá possuir as escalas acima citadas, onde constarão:

- a) dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação (janelas) e áreas de estacionamento;
- b) finalidade de cada compartimento;
- c) traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;
- e) cota de nível dos compartimentos em relação ao nível do terreno, prevendo inclusive, a acessibilidade. No que concerne à acessibilidade, apenas os projetos residenciais unifamiliares terão flexibilidade passível de avaliação quando da emissão dos alvarás.

§ 4º. Os cortes transversais e longitudinais nas mesmas escalas das plantas baixas e em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, sendo no mínimo 02 (dois), contemplando níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris, escadas, elevadores, reservatórios e demais elementos, com indicação, quando necessário, dos detalhes construtivos em escalas apropriadas;

§ 5º. Planta de cobertura com indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas e rufos, tipo e inclinação da cobertura, caixa d'água, casa de máquina e todos os elementos componentes da cobertura;

§ 6º. Elevação da fachada ou fachadas voltadas para as vias públicas na mesma escala da planta baixa; fica vedada a supressão indiscriminada de árvores por ocasião de projetos de revitalização de fachadas.

§ 7º. Quadro de esquadrias com especificação e descrição das esquadrias a serem utilizadas indicando dimensões, áreas e peitoris e referenciando as devidas esquadrias na Planta Baixa.

§ 8º. Planta de situação esquemática do lote, em escala recomendada de 1:500 (um para quinhentos), podendo chegar até a escala de 1:5000 (um para cinco mil), com dimensões do lote, orientação do norte magnético e/ou verdadeiro, nome e cotas de largura de logradouros e dos passeios contíguos ao lote, distância do lote à esquina mais próxima, indicação da numeração dos lotes vizinhos e do lote a ser construído, quando houver;

§ 9º Os projetos de pavimentação sejam públicos ou privados deverão considerar a arborização, sendo vedada a supressão em massa de exemplares arbóreos. Os projetos de pavimentação deverão se ajustar, no que for possível, à vegetação já vigente no logradouro.

Art. 24 Quando se tratar de Licença para Reforma deverá ser apresentada a Planta de Reforma em escala igual à da Planta Baixa, seguindo a seguinte convenção:

- a) em contorno preto, as partes da edificação a serem mantidas;
- b) em tinta vermelha, as partes a executar;
- c) em tinta amarela, as partes a demolir.

Parágrafo Único. A qualquer momento, a Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros/RN poderá exigir a apresentação de informações adicionais, devidamente documentadas, para melhor instrumentalizar o processo de análise e avaliação do Projeto Arquitetônico Simplificado.



CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E VALIDADE DO ALVARÁ

Art. 25 A aprovação do projeto junto com o alvará será válida pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do despacho que o deferiu.

§ 1º. Findo o prazo e não tendo sido iniciada a obra o alvará perderá sua validade.

§ 2º. Caso a obra tenha sido regularmente iniciada, poderá o titular do alvará, requerer a revalidação do projeto e a prorrogação de sua validade por um prazo máximo de mais 24 (vinte e quatro) meses, onde será cobrado uma nova taxa de fiscalização de 20% do valor da taxa original.

§ 3º. Considera-se obra iniciada aquelas cujos trabalhos de fundação tenham sido iniciados.

§ 4º. A expedição do Alvará depende de prévia quitação de multas porventura incidentes sobre a obra.

§ 5º Mediante esclarecimento do proprietário acerca da necessidade de prorrogação do prazo referente a este artigo, pode-se estendê-lo por período adicional de 24 meses, estando o acréscimo passível de pagamento de taxa.

CAPÍTULO VI

DA FISCALIZAÇÃO

Art.26 A execução de todas as obras passíveis de licenciamento municipal ficará sujeitas à fiscalização do município.

Art.27 Ocorrerá a fiscalização:

- I. Antes do início da obra, quando se tratar de construção, reforma e/ou ampliação;
- II. Na conclusão da obra, antes da concessão do habite-se;
- III. A qualquer tempo durante a execução da obra, a critério do órgão competente da Prefeitura.

Art.28 A fiscalização que trata o artigo 26º será de competência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e dar-se-á através de (01) um fiscal de obras (01) um fiscal de meio ambiente.

§ 1º. os fiscais poderão solicitar apoio de outros setores de fiscalização, engenharia ou qualquer outro órgão sempre que achar necessário.

§ 2º- As vistorias de fiscalização atentar-se-ão também à execução dos critérios de acessibilidade exigidos quando da formulação das concepções construtivas.

Art. 29 Para fins de fiscalização, a fim de comprovar o licenciamento da obra, o alvará será mantido no local da construção, de forma acessível à fiscalização, juntamente com o projeto aprovado, devendo ser conservados em bom estado.

CAPÍTULO VII

DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 30 Toda edificação deverá ter a conclusão de suas obras comunicada pelo proprietário, na Secretaria Municipal Meio Ambiente, para fins de vistoria e expedição do “Habite-se”.

Art. 31 O Habite-se será emitido pelo setor competente depois de verificado:

- I. Estar a obra completamente construída e em condições mínimas de segurança e habitabilidade;
- II. Ter sido obedecido o projeto aprovado;
- III. Ter sido colocada a numeração do prédio;
- IV. Ter calçada, quando houver guia;
- V. Laudo do Corpo de Bombeiros quando necessário.

Art. 32 Não será concedida a conclusão de obra enquanto:

- I – Não for observado integralmente o projeto aprovado;
- II – Não estiver adequadamente pavimentado todo o passeio (calçada) das testadas do terreno edificado, quando já houver meio fios assentados exceto edificações de interesse social com até 70m² (setenta metros quadrados) e não pertencente a programas habitacionais;
- III – não houver sido feita a ligação de esgotos de águas servidas com a rede pública ou, na falta desta, a outro sistema comprovadamente eficiente de disposição de efluentes;
- IV – Não estiver assegurado o escoamento das águas pluviais no terreno edificado.

Art. 33 Para fins de “Habite-se”, uma obra é considerada habitável quando tiver condições mínimas



de habitabilidade, assim entendidas:

- I – no uso unifamiliar: os cômodos da sala, cozinha, banheiro e quartos concluídos até seus acabamentos;
- II – no uso multifamiliar: além dos itens anteriores, toda a área comum ter sido concluída.
- III – nos demais usos: 100% da área de construção concluída, com acabamentos, instalações hidro-sanitárias e elétricas concluídas e totalmente acessíveis conforme projeto.

Art. 34 As empresas concessionárias de serviços públicos, responsáveis pelo fornecimento de água e energia elétrica, só podem efetuar novas ligações de edificações dentro do perímetro urbano ou da área de expansão urbana, definidas em lei específica, mediante licença ou certidão emitida pelo poder público municipal.

Art. 35 A expedição do Habite-se depende de prévia quitação de multas porventura incidentes sobre a obra.

Art. 36 Dispensa o Habite-se na averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos e em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. (Lei de Registros Públicos Nº 13.865, DE 8 DE AGOSTO DE 2019)

§ 1º Comprovada que a construção é unifamiliar, de um só pavimento, construída há mais de cinco anos e em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, expedirá a Secretaria Municipal de Meio Ambiente Certidão de Dispensa de taxas de regularização de obras e habite-se.

§ 2º Para a regularização de imóveis construídos sem o devido processo legal, o proprietário deverá solicitar o Habite-se de Legalização, estando sujeito ao pagamento das taxas aplicáveis e apresentação dos mesmos documentos pertinentes a processos de habite-se convencional, excetuando-se o alvará de construção.

CAPÍTULO VIII

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Art.37 Os direitos e responsabilidades da Prefeitura Municipal, do proprietário do imóvel, e dos

profissionais atuantes em projeto e construção são disciplinados pela presente lei nos seguintes termos.

Do Município

Art. 38 Cabe ao Município a aprovação do projeto de arquitetura, observando as disposições deste Código e do Plano Diretor do Município, além de padrões urbanísticos definidos em legislação própria.

Parágrafo Único. A análise e aprovação dos alvarás será realizada pelo Corpo Técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente: Engenheiro Civil, Fiscal de Obras e Fiscal de Meio Ambiente.

Art. 39 O Município licenciará e fiscalizará a execução das edificações através das normas estabelecidas neste Código, no Plano Diretor Municipal, no Código de Postura do município e no Código de Meio Ambiente, sem prejuízo das orientações técnicas preconizadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 1º É de responsabilidade da Secretaria Municipal do Meio Ambiente através do fiscal de obras fazer lançamentos dos alvarás no Sistema SISOBRA PREF, mediante gratificação a ser estabelecido por lei de incentivo.

§ 2º O município poderá, sem prejuízo da participação dos Conselhos de Classe de técnicos de edificações e engenharia, propor projetos de habitação simplificados para munícipes baixa renda de Pau dos Ferros sem custo financeiro.

§ 3º Os projetos mencionados no parágrafo anterior serão limitados em quantitativo e quanto a suas diretrizes em edital próprio, sendo possível o estabelecimento de benefícios, por parte das instituições, aos profissionais envolvidos no projeto social.

§ 4º Fica vedada a participação de pessoas jurídicas de direito privado com fins lucrativos nos editais mencionados neste artigo.

Do Proprietário

Art. 40 O proprietário ou possuidor do imóvel é responsável pela veracidade dos documentos apresentados, sendo que sua aceitação por parte do Município não implicará no reconhecimento do



direito de propriedade do imóvel.

Art. 41 O proprietário ou possuidor do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

Do Responsável Técnico

Art. 42 O responsável técnico pelo projeto da Obra deverá observar todos os critérios normativos pertinentes ao seu empreendimento, bem como as orientações construtivas discurridas no presente código de obras e no plano diretor municipal.

Parágrafo Único. O responsável técnico deverá adequar o projeto a todas as normas vigentes, específicas para cada uso, apontando as soluções técnicas pertinentes.

Art. 43 O responsável técnico pela execução da obra assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado em conformidade com a presente lei.

Seção

I

CADASTRAMENTO DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS

Art. 44 As construções, edificações ou quaisquer outras obras, somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais e/ou empresas legalmente habilitadas, observada a regulamentação do serviço profissional e Inscrição nos órgãos de classe.

Art. 45 São considerados profissionais legalmente habilitados a projetar, construir, calcular e orientar, os que satisfizerem as exigências da Legislação do exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Técnicos, observadas ainda as das legislações complementares do CREA, CAU, CFT e CONFEA.

Art. 46 Somente o profissional, autor dos projetos ou responsável pela execução da obra deverá tratar, junto à Prefeitura, dos assuntos técnicos relacionados com as obras sob sua responsabilidade.

Art. 47 Os autores dos projetos submetidos à aprovação da Prefeitura assinarão todos os elementos que o compõem, assumindo sua integral responsabilidade.

Parágrafo Único. A autoria do projeto poderá ser assumida ao mesmo tempo por dois ou mais profissionais que serão solidariamente responsáveis.

Art. 48 Quando o profissional assinar o projeto como autor e responsável técnico da obra, assumirá, simultaneamente, a responsabilidade pela elaboração do projeto, pela sua fiel execução e por toda e qualquer ocorrência no decurso da obra.

Parágrafo Único. Em caso de renúncia ou de mudança de responsável técnico, o renunciante ou antigo responsável, comunicará ao município o ocorrido, informando o motivo da renúncia e apresentando a nova ART ou RRT do responsável técnico atual.

CAPÍTULO IX

PREPARAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 49 A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas oficiais e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades e dos logradouros públicos observada a legislação trabalhista pertinente.

§ 1º. Na placa de obra, devem constar as seguintes informações:

a) Nome(s) completo(s) do(s) responsável(eis) técnico(s) pelas atividades da obra em sua totalidade, identificando: autor(es) do projeto arquitetônico, autor(es) de projeto(s) complementar(es) executor(es) da obra e área construída. Cada nome deverá ser seguido do título profissional e do número de registro de identificação profissional no conselho competente. Desde que munidas das informações elencadas, serão aceitas as placas dos conselhos profissionais.

b) Número da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica); RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica).

c) Nome do Proprietário;

d) Área Construída;

e) Endereço da Obra;



Art. 50 Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, conforme exigências deste Código, sendo vedada sua utilização ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo no lado interior dos tapumes que avancem sobre o logradouro.

I. O tapume poderá ser instalado ocupando parte da largura da calçada, sendo vedada uma largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), de área livre para trânsito de pedestres;

II. Em casos cujas calçadas possuam largura inferior a 2,00m, os requerentes poderão solicitar, junto ao órgão municipal competente, licença especial para ocupação de parte do logradouro público.

a) Quando o passeio público for ocupado pelo canteiro de obras, o executor deverá demarcar, no logradouro, uma área de passeio de pedestres, isolada da área de tráfego de veículos e devidamente sinalizada, com largura mínima de 1,20m. A exigência de demarcação recairá para obras cujas dimensões, após análise técnica, imponham-se como um obstáculo ao trânsito de pessoas no passeio.

b) Esta licença especial não poderá ultrapassar o prazo de 60 (sessenta) dias, podendo ser renovado por igual período.

c) É terminantemente proibida a obstrução do logradouro devendo ser mantido o tráfego de veículos em ao menos, um dos sentidos.

§ 1º. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, e outras instalações de interesse público.

§ 2º. Para todas as construções, exceto as das residências unifamiliares localizadas em vias não estruturadas, será obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por alvenaria, tela ou tapume com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), conforme determinado pela NR-18.

§ 3º. Quando os serviços da obra se desenvolverem a altura superior a 4,00 (quatro metros) do passeio, o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura para a proteção de pedestres, de modo que esta (a proteção) deverá ter pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 4º. Poderão ser regulamentados incentivos fiscais para construtores que adotem concepções e materiais reconhecidamente sustentáveis, fomentando-se a adequação ambiental da construção civil no território de pau dos ferros. No âmbito das concepções, consideram-se sustentáveis os projetos que preveem aproveitamento de águas pluviais, reuso de efluentes, energias renováveis, dentre outras tecnologias que mitigam os impactos das construções.

Art. 51 Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00 m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:

I. Plataforma de segurança a cada 8,00 m (oito metros) ou 3 (três) pavimentos, podendo ser removidas para proteção dos três pavimentos seguintes, assim que estiverem terminadas as obras dos três pavimentos que serviam;

II. Vedação externa que envolva totalmente a edificação através de telas;

III. Durante as fases de revestimento e pintura as plataformas intermediárias poderão ser retiradas para colocação de plataformas tipos suspensas- balancim.

Seção I

GUIAS, PASSEIOS

Art.52 As áreas de circulação devem ter superfície regular, firme, estável e antiderrapante;

Art.53 As calçadas públicas, em novos logradouros e locais onde há disponibilidade espacial, não poderão ter dimensão inferior 2,10m (dois metros e dez centímetros) ressalvadas as calçadas já existentes e devem respeitar às seguintes condições:

I. Todo projeto de construção ou reforma, de qualquer natureza, deverá constar o projeto da calçada, com a locação e detalhes construtivos dos mobiliários urbanos existentes e a implantar;

II - Faixa livre ou passeio, que se localiza adjacente à faixa de serviço, é reservada a trânsito de pedestres, devendo ser contínua, pavimentada, desimpedida de qualquer obstáculo ou interferência, e atendendo às seguintes características:

- a) Ter superfície regular, firme, contínua, antiderrapante e que não cause trepidação em dispositivos com rodas sob qualquer condição;
- b) Ter inclinação longitudinal acompanhando a topografia da rua;
- c) Ter inclinação transversal constante e não superior a 3% (três por cento);
- d) Ser livre de qualquer interferência ou barreira arquitetônica e desprovida de obstáculos, equipamentos de infraestrutura urbana, mobiliário, vegetação, rebaixamento de guias para acesso de veículos ou qualquer outro tipo de interferência permanente ou temporária;
- e) Ter altura livre de interferências construtivas de, no mínimo, 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) do nível da calçada e de interferências de instalações públicas, tais como placas de sinalização, abas ou coberturas de mobiliário urbano e toldos retráteis.
- f) Ter largura mínima de 1,20m de faixa livre (um metro e vinte centímetros), respeitadas as Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT;
- g) Todos os passeios deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia e esquinas, de acordo com as normas da ABNT, NBR 9050 e legislações pertinentes.

III- Faixa de serviço, que se localiza adjacente à sarjeta, é destinada a acomodar o mobiliário urbano, a vegetação, os postes de iluminação e aos rebaixos das guias para acesso de veículos e travessia de pedestres, que deverá atender às seguintes características:

- a) Deve situar-se em posição adjacente à guia, exceto em situações atípicas, mediante autorização do órgão competente;
- b) Poderá receber rampa ou inclinação associada ao rebaixamento de guia para fins de acesso de veículos em edificações, postos de combustíveis e similares;
- c) Ter largura mínima de 60cm (setenta centímetros);

d) As áreas gramadas, ajardinadas ou destinadas à arborização, posteamentos, semáforos, caixas de luz e força, telefones, hidrantes, lixeiras, paraciclos ou similares, deverão ficar inteiramente contidos, na faixa de serviço.

IV - Faixa de acesso, destinada à acomodação das interferências resultantes da implantação, do uso e da ocupação das edificações, exclusivamente nas calçadas com mais de 2,00m (dois metros) de largura, que poderá conter:

a) Áreas de permeabilidade e vegetação, desde que atendam aos critérios de implantação dispostos neste capítulo;

b) Implantação de acesso a estacionamento em recuo frontal, desde que respeitada a faixa de transição entre o alinhamento do imóvel e a faixa livre, com inclinação transversal máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento).

c) Rampa de acomodação para acesso ao imóvel com inclinação transversal máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento).

§ 1º A largura total das calçadas é medida a partir do alinhamento do lote até o bordo externo da guia.

§ 2º A dimensão de calçada de 1,50m admitida pelo plano diretor para lotes residenciais e comerciais fica condicionada à indisponibilidade de espaço em logradouros já consolidados no município.

Art. 54 Nos casos em que a largura total da calçada não possibilitar a implantação da faixa livre mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e não for possível a sua ampliação, poderá ser dispensado o atendimento às condições definidas neste capítulo, as seguintes situações atípicas:

- I - Onde houver interferências de mobiliário urbano ou de guias rebaixadas para acesso de veículos, deverá ser respeitada a largura mínima de 90cm (noventa centímetros) para a faixa livre, com inclinação máxima na transversal de 2% (dois por cento), junto a essas interferências;

II - Onde houver a necessidade de transposição de obstáculos isolados com extensão máxima de 40cm (quarenta centímetros), tais como postes ou árvores, deverá ser respeitada a largura mínima de 80cm (oitenta centímetros) para a faixa livre, junto a essas interferências.

Art. 55 No caso de áreas com declividade acentuada, a calçada deverá atender, aos seguintes critérios:

I - Nas situações em que as calçadas apresentem declividade longitudinal superior a 12% (doze por cento), poderão ser implantados degraus, exclusivamente dentro das faixas de serviço ou acesso e com as dimensões previstas nas Normas Técnicas da ABNT ou por norma que venha a substituí-las;

II - Para a entrada de veículos, serão admitidas inclinações transversais na faixa de acesso e na faixa de serviço superiores a 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), preservando-se a inclinação máxima de 3% (três por cento) na faixa livre.

Art. 56 Em condições excepcionais, em que não é possível a adoção dos parâmetros determinados neste código, normas técnicas e legislação específica, o responsável deverá, antes da execução da calçada, consultar o setor competente, instruído com croqui e fotografias do local, para a obtenção de licença para execução da construção.

Seção II

MUROS

Art. 57 É obrigatória a conservação de muro e mureta e calçada existente, devendo o proprietário repará-los quando necessário.

Art. 58 Os muros divisórios e frontais só poderão ter altura máxima igual a 5,20m (cinco metros e vinte centímetros) a contar do nível natural do terreno, exceto em casos citados em lei específica;

Parágrafo único. a execução dos muros deverá observar boas práticas construtivas, com vistas a garantir sua estabilidade, em especial naqueles de altura superior a 3,0m.

Art. 59 Para a construção de divisórias e cercas entre imóveis urbanos e rurais que são comuns, os

proprietários dos imóveis contíguos devem contribuir igualmente para o custeio de sua construção e conservação na forma do art. 1.297 do Código Civil.

Seção III

DAS OBRAS PARALISADAS

Art. 60 No caso de se verificar a paralisação de uma construção por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento predial, devendo ser retirados os andaimes, tapumes, fôrmas e equipamentos existentes que possam provocar riscos às edificações próximas e o desimpedimento do passeio, que deverá ser deixado em perfeitas condições de uso.

Parágrafo Único. Não sendo executados os serviços mencionados no “caput” implicará em multa ao proprietário ou possuidor do imóvel.

Seção IV

DAS DEMOLIÇÕES E METRALHAS

Art. 61 Nenhuma demolição de edificação ou obra permanente de qualquer natureza pode ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura Municipal, que expedirá, após vistoria, realizada no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a necessária autorização.

Parágrafo único. os documentos exigidos pelo órgão licenciador que constam no art.21 para as demolições objetivam viabilizar a análise dos efeitos das demolições sobre as edificações adjacentes e as práticas de gerenciamento dos resíduos advindos da atividade, sendo o não encaminhamento ou a apresentação incompleta dos documentos um fator que impossibilita a emissão da autorização.

Art. 62 Em toda demolição, deverá o proprietário indicar o profissional legalmente habilitado e responsável pela execução dos serviços.

Art. 63 Durante o andamento de obra ou reforma, o executor observará a logística de acondicionamento e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, de modo a atender aos critérios preconizados em Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRSCC) e a garantir a segurança dos canteiros de obras. Quanto às demolições, após a sua conclusão, a empresa ou proprietário responsável, ficará responsável pela remoção, num prazo máximo de 05 dias úteis, de toda a metralha e entulho gerados nos procedimentos.

CAPÍTULO X

NORMAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO

Seção I

CONSTRUÇÕES JUNTO A CURSOS D'ÁGUA

Art.64 É proibida a construção nas faixas de domínio de rios, junto a córregos ou fundos de vale, ou ainda, junto a faixas de escoamento de águas pluviais, conforme o Código Ambiental vigente. As áreas mencionadas configuram Áreas de Preservação Permanente (APPs) e apenas comportam intervenções de utilidade pública, como captações de recursos hídricos para abastecimento humano.

Parágrafo único. Para os casos de corpos hídricos situados em zona urbana onde já houve ocupação das faixas de APP, o órgão ambiental, através do Conselho de Meio Ambiente, versará sobre as restrições e critérios para obras nessas áreas, sendo vedada a edificação indiscriminada e sem análise e anuência do órgão ambiental, inclusive no âmbito de obras públicas de equipamentos de lazer na orla de açudes.

Seção

II

FACHADAS E SALIÊNCIAS

FACHADAS

Art. 65 Os objetos fixos ou móveis inclusive anúncios e dizeres, constantes das fachadas, ficarão sujeitos à aprovação da Prefeitura Municipal.

SALIÊNCIAS

Art. 66 Os detalhes construtivos de fachadas de edificações deverão observar as seguintes condições:

I. Somente poderão ter elementos salientes ao alinhamento do lote, tais como elementos basculantes de janelas, grades, floreiras e elementos decorativos, em balanço com relação ao alinhamento dos logradouros que:

- a) Formem molduras e não constituam área de piso;
- b) Estejam situados à altura de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) no mínimo acima de qualquer ponto do passeio;

II. Poderão ainda, ter em balanço, com relação ao alinhamento dos lotes, marquise que:

- a) Não constituam área de piso;
- b) Na sua projeção horizontal sobre a calçada não avance mais que 2/3 da mesma, podendo atingir, no máximo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento predial.
- c) Esteja situada à altura de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) acima de qualquer ponto do passeio;
- d) Não oculte ou prejudique árvores, semáforos, postes, luminárias, fiação aérea, placas ou outros elementos de informação, sinalização ou instalação pública;
- e) Não prejudique ou dificulte a passagem de pedestres;
- f) Seja executada de material durável e preveja a drenagem de águas pluviais especialmente nos casos de maior largura, ou seja, marquises com projeções horizontais superiores a 0,30m sobre a calçada. A drenagem poderá ocorrer com adoção de declives ou de condutores para águas pluviais, estes embutidos nas paredes e passando sob a calçada até alcançar a sarjeta;

Art. 67 Não serão permitidas saliências ou balanços nas divisas com lotes vizinhos.

parágrafo único. A adoção de beirais nas laterais não pode ocasionar transtornos a edificações vizinhas devido à ausência de calhas para captação das águas pluviais. Em havendo disponibilidade de terreno, beirais superiores a 0,6m poderão ser empregados, desde que munidos da drenagem de águas pluviais para se evitar deterioração dos muros de divisão dos imóveis.

Seção III

ESTACIONAMENTOS E MANOBRAS

Art. 68 Para efeito de aplicação deste código, ficam considerados como estacionamento de veículos as áreas reservadas a paradas e aquelas destinadas à circulação interna dos mesmos, observado o Código Nacional de Trânsito e normas complementares atinentes à matéria.

Art. 69 Os espaços destinados a estacionamentos de veículos podem ter as seguintes utilizações:

I. Os estacionamentos classificam-se como:

- a) Particular: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial unifamiliar devendo ser restrito à área do terreno onde se encrava o edifício;
- b) Privativo: de utilização exclusiva da população permanente da edificação devendo ser restrito à área do terreno onde se encrava o edifício;
- c) Coletivo: aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação devendo ser restrito à área do terreno onde se encrava o edifício.

II. Os locais públicos e privados de uso coletivo deverão apresentar vagas de estacionamento, as quais serão calculadas de acordo com a capacidade de atendimento ao público do estabelecimento, sendo reservadas, segundo Decreto nº 5296/04 e NBR ABNT 9050/2021, o percentual de 5% das vagas para idosos e de 2% para veículos que transportem pessoas com deficiência física ou visual. Além dos quantitativos, os projetos deverão situar as vagas perto das entradas das edificações. A observância a este quesito dar-se-á pelos profissionais da Secretaria de Meio Ambiente quando da análise dos projetos.

III. Especificamente para a área do Centro municipal, este definido pelo Plano Diretor, a previsão de estacionamentos para comércios/empreendimentos poderá ser vinculada à disponibilidade de espaço frontal (testada) e lateral, sendo eximidos da obrigatoriedade lotes com as seguintes condições gerais:

- a) Lotes com área de terreno inferior ou igual 300m^2
- b) Imóveis com área de lote inferior ou igual a 300m^2 e área construída até 540m^2

Art. 70 Em unidades residenciais multifamiliares será obrigatória a reserva de, no mínimo, 01 (uma) vaga de garagem para automóvel para cada unidade unifamiliar, observando-se as exigências de acessibilidades previstas em lei. No caso de as unidades residenciais multifamiliares consistirem de prédios com múltiplos pavimentos (apartamentos), dever-se-á garantir no terreno das edificações, área suficiente para acomodar os veículos dos residentes.

Art.71 São considerados edifícios-garagens aqueles que destinem para tal fim mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total construída.

Art.72 Para efeito de ocupação do solo, os edifícios-garagens poderão ter flexibilidade quanto aos recuos previstos para as edificações em geral, desde que previamente consentido pelo órgão licenciador. Quanto ao acesso, esses empreendimentos não poderão obstruir as faixas livres dos passeios com anúncios ou placas e as rampas de acesso deverão situar-se na faixa de serviço, conforme prerrogativas estabelecidas no presente código para as calçadas.

Art.73 Em edifícios garagens toda a área será considerada como área construída.

Art.74 Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possam reduzi-los.

Art.75 O “layout” de novos estacionamentos coletivos ou qualquer modificação dos existentes deverá ser submetido à análise da administração municipal por seus órgãos competentes e dependerá de prévio exame de impacto ambiental e de tráfego elaborado às expensas do empreendedor.

Parágrafo Único. Para fins deste artigo compreende-se por “layout” a posição e dimensionamento dos acessos, canaleta de espera, guaritas para entrega de veículos, tíquetes e cobranças, a localização, número e dimensionamento das vagas para o estacionamento de veículos e o sistema de circulação a ser utilizado.

Art.76 A localização de estacionamentos para fins de carga e descarga somente serão autorizados pela administração municipal após exame do impacto de tráfego e de acordo com as normas ambientais.

Parágrafo único. Em função do tipo da edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto da atividade no sistema viário, a Prefeitura Municipal poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

Art.77 As garagens ou estacionamentos em subsolo deverão observar as taxas de ocupação e permeabilidade do solo e recuos referentes ao pavimento térreo das edificações.

Art.78 Os estacionamentos coletivos deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade. A exigência objetiva evitar a execução de manobras nos logradouros públicos.

§ 1º. O percentual mencionado fica preconizado como regra geral para garantir a fluidez do trânsito nos logradouros públicos, contudo, quando devidamente justificado em projeto e para empreendimentos de menor fluxo de pessoas, poder-se-á admitir percentuais inferiores.

§ 2º. No cálculo de área de acomodação e manobra de veículos poderão ser consideradas as rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possuam largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

§ 3º. Quando se tratar de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação deverá estar situado entre o alinhamento predial e o local de controle.

Art.79 As vagas de estacionamento serão dimensionadas em função do tipo de veículo, e os espaços de manobra e acesso em função do ângulo, formado pelo comprimento da vaga e a faixa de acesso, respeitadas as dimensões mínimas conforme tabela:

DIMENSÃO DE VAGAS E FAIXA DE ACESSO EM METROS

Tipo de veículo	Tipo de vaga			Faixa de acesso	
	Altura	largura	compr.	0 a 45°	46 a 90°
Pequeno	2,10	2,50	4,50	2,75	4,50
Médio	2,10	2,50	5,00	2,75	5,00
Grande	2,30	2,50	5,50	3,80	5,50

Veículos conduzidos ou que conduzam pessoas com necessidades especiais	2,30	3,90	5,50	3,80	5,50
Moto	2,00	1,00	2,00	2,75	2,75
Cam. leve	3,50	3,10	8,00	4,50	7,00

Art.80 A vaga, quando paralela à faixa de acesso (“baliza”) será acrescido 1,00 (um) metro no comprimento e 0,25 m (vinte e cinco centímetros) na largura dos automóveis e utilitários e 2,00 (dois) metros no comprimento e 1,00 (um) metro na largura para caminhões e ônibus.

Art.81 Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de necessidades especiais, bem como para motocicletas, calculadas conforme tabela abaixo.

PORCENTAGEM DE VAGAS DESTINADAS A DEFICIENTES FÍSICOS E MOTOCICLETAS

Estaciona mento	Vagas	Veículos conduzidos ou que conduzam pessoas portadoras de necessidades especiais	Motocicleta s
Privativos	Até 30	2 vagas	30%
Privativos	De 31 a 100	5%	30%
Privativos	Acima de 100	5%	30%
Coletivos	Até 100	5%	30%
Coletivos	Acima de 100	5%	30%

Art.82 Quando as vagas de estacionamento forem cobertas, é necessário que possuam ventilação constante, proporcionada por aberturas em duas paredes opostas ou no teto, próximas a essas paredes, com uma área mínima equivalente a 1/20 (um vinte avos) da área do piso.

§ 1º. As aberturas dos vãos de acesso para veículos, quando equipadas com portas vazadas ou gradeadas, podem ser contabilizadas no cálculo dessa ventilação.

§ 2º. A ventilação natural pode ser substituída ou complementada por ventilação mecânica, que deve ser dimensionada para renovar cinco volumes de ar por hora no ambiente.

Art.83 Estacionamentos descobertos com área superior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) podem ter piso drenante quando o pavimento estiver diretamente sobre o solo.

Seção IV

ACESSO

Art.84 O acesso de veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre a guia e o alinhamento do logradouro.

Art.85 Os rebaixamentos de guias não devem interferir na faixa livre para pedestres, devendo ser respeitada a largura mínima de 1,20m para esta circulação.

Art.86 Os acessos aos estacionamentos públicos ou residenciais multifamiliares deverão ser providos de sinalização sonora e luminosa de advertência.

Art.87 A transição do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento deverá ocorrer exclusivamente dentro do imóvel, evitando a formação de degraus ou desníveis acentuados na calçada. Também deverá cumprir todas as exigências de acessibilidade, conforme previsto em normas específicas.

Art.88 As rampas de acesso aos estacionamentos deverão apresentar:

a) Declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;

b) Declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus.

Art.89 As rampas para automóveis e utilitários, em residências unifamiliares, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) devendo iniciar e terminar dentro dos limites do imóvel.

Art. 90 As faixas de circulação em curva terão largura aumentada em razão do raio interno, expresso em metros, e da declividade, expressa em porcentagem tomada no desenvolvimento interno da curva, conforme o disposto na tabela abaixo.

§ 1º - Deverá ser prevista concordância entre a largura normal da faixa e a largura aumentada necessária ao desenvolvimento da curva.

§ 2º - A seção transversal das rampas não poderá apresentar declividade superior a 2% (dois por cento).

LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO EM CURVA

Raio	Automóveis e Utilitários		Caminhões	
	0 a 4 %	5 a 12 %	13 a 20 %	até 12 %
3,00	3,35	3,95	4,55	n. permitido
3,50	3,25	3,85	4,45	n. permitido
4,00	3,15	3,75	4,35	n. permitido
4,50	3,05	3,65	4,25	n. permitido
5,00	2,95	3,55	4,15	n. permitido
5,50	2,85	3,45	4,05	n. permitido
6,00	2,75	3,35	3,95	5,30
6,50	2,75	3,25	3,85	5,20
7,00	2,75	3,15	3,75	5,10
7,50	2,75	3,05	3,65	5,00
8,00	2,75	2,95	3,55	4,90
8,50	2,75	2,85	3,45	4,80

9,00	2,75	2,75	3,35	4,70
9,50	2,75	2,75	3,25	4,60
10,00	2,75	2,75	3,15	4,50
10,50	2,75	2,75	3,05	4,40
11,00	2,75	2,75	2,95	4,30
11,50	2,75	2,75	2,85	4,20
12,00	2,75	2,75	2,75	4,10
12,50	2,75	2,75	2,75	4,00
13,00	2,75	2,75	2,75	3,90
13,50	2,75	2,75		3,80
			2,75	
14,00	2,75	2,75		3,70
			2,75	
14,50	2,75	2,75		3,60
			2,75	
15,00	2,75	2,75	2,75	3,50

Art.91 Quando a faixa de circulação for comum a automóveis, utilitários e caminhões prevalecerão o parâmetro mais restritivo.

Seção V

CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA

Art.92 Os elementos de acesso e circulação em uma edificação tais como portas, corredores, escadas e rampas possuirão dimensionamento e localização adequados para garantir a segurança e conforto dos usuários, bem como circulação de móveis e equipamentos, bem como atendimento a legislação relativa à acessibilidade e normas técnicas específicas.

Art.93 Está garantido na forma da lei, o acesso, circulação e permanência para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em todas as edificações de uso público, de natureza pública ou privada, coletivo ou destinado à comercialização, e os espaços urbanos de uso da comunidade,

devendo em qualquer hipótese atender às disposições da legislação federal atinente à matéria.

Seção VI

LOTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art.94 Considera-se lotação de uma edificação o número de usuários, calculado conforme sua destinação, área e utilização.

Art.95 A lotação de uma edificação será a somatória das lotações dos seus andares ou compartimentos onde se desenvolverem diferentes atividades, calculada tomando-se a área útil efetivamente utilizada no andar para o desenvolvimento de determinada atividade, dividida pelo índice correspondente determinado na tabela abaixo, cálculo esse válido para o dimensionamento de maneira geral, de sanitários, refeitórios, escadas e rampas, quando desenvolvida atividade que exigem outras relações para o local, deverá ser atendida a exigência maior.

Parágrafo Único. O cálculo de lotação da edificação como especificada será levado em consideração quando o projeto não indicar as lotações específicas ou que forem incompatíveis com o uso quando apresentado em projeto, sendo que os valores aferidos serão utilizados para o dimensionamento dos cômodos como indicado no caput do artigo.

TABELA PARA O CÁLCULO DE LOTAÇÃO:

Ocupação	Tipologia	m ² /pessoa
Comércios e serviços - pequeno porte	Escritórios	3,00
	Lojas	2,00
	Pequenas oficinas	9,00
Comércio - médio porte	Restaurantes e similares	1,20
	Padarias e similares	5,00
	Mercearias e similares	5,00
	Açougue e similares	5,00

	Mercados e supermercados	5,00
Prestação de serviços de saúde	Sem internação	9,00
	Farmácias e drogarias, ervanárias	6,00
Oficinas e indústrias de grande porte	Galpões industriais, fábricas	10,00
Prestação de serviços	Hotéis, pensionatos, pensões e motéis	15,00
	Hospitais, clínicas, laboratórios e congêneres	15,00
	Escolas em geral - ver condições específicas	

Locais de reunião	setor para público em pé	0,50
	Setor para público sentado - sem assento fixo	1,00
	setor para público sentado - com assento fixo	1,50
	Atividades não específicas ou administrativas	2,00
Prática de exercícios físicos ou especiais	setor para público em pé	0,50
	setor para público sentado	1,00
	outras atividades	4,00
Atividades de serviços públicos de caráter especial	a ser estipulado caso a caso, de acordo com atividade desenvolvida	

Atividades temporárias	a ser estipulado caso a caso, de acordo com atividade desenvolvida	
Edifícios de apartamentos	2 vezes a raiz quadrada da área bruta do pavimento pelo número de unidades do pavimento	

Art.96 A área a ser considerada para o cálculo da lotação poderá ser obtida excluindo-se, da área bruta, aquelas correspondentes às paredes, às unidades sanitárias, aos espaços de circulação horizontais e verticais efetivamente utilizados para escoamento, vazios de elevadores, monta - cargas, passagem de dutos de ventilação e depósitos.

Art.97 Em casos especiais, a relação m²/pessoa poderá ser alterada desde que devidamente justificada através de dados técnicos constantes do projeto.

Art.98 Se existirem no andar compartimentos com mais de uma destinação, serão tomados os índices de população separadamente, conforme seu tipo de ocupação.

Art.99 As edificações deverão observar os critérios de dimensionamento de sanitários de modo a atender satisfatoriamente aos seus ocupantes, além de prever unidades para deficientes físicos.

Seção VII

PORTAS DE ACESSO, ÁTRIOS E CORREDORES

Art.100 Os átrios, passagens ou corredores, bem como as respectivas portas, que correspondem às saídas das escadas ou rampas para o exterior da edificação, não poderão ter dimensões inferiores às exigidas para as escadas ou rampas;

Art.101 As passagens ou corredores de uso comum ou coletivo, com extensão superior a 10,00m (dez metros), medida a contar da porta de acesso à caixa de escada ou à antecâmara desta, se houver, terão a largura mínima exigida para o escoamento acrescida de pelo menos 10 cm (dez centímetros) por metro de comprimento e excedente de 10,00m (dez metros);

Art.102 Os espaços de acesso ou circulação fronteiros às portas dos elevadores, em qualquer andar,

deverão ter dimensão não inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), medida perpendicularmente ao plano onde se situam as portas.

Art.103 As portas das passagens e corredores que proporcionam escoamento à lotação dos compartimentos de uso coletivo ou dos setores da edificação, excluídas aquelas de acesso às unidades, bem como as situadas na soleira de ingresso da edificação, deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões mínimas exigidas para o escoamento.

§ 1º - Essas portas terão larguras padronizadas, com vãos que constituam módulos adequados à passagem de pessoas, conforme as normas técnicas oficiais.

§ 2º - As portas de saída dos recintos com lotação superior a 100 (cem) pessoas deverão ter ferragens antipático.

Art.104 O vão livre das portas, nos casos não contemplados por normas específicas de acessibilidade, será maior ou igual a:

- a) 60 cm (sessenta centímetros) para acesso a “box” de vaso sanitário ou de chuveiro ou a armário;
- b) 70cm (setenta centímetros) para acesso a sanitários e banheiros, vestiários ou despensas de uso privativo de uma unidade autônoma;
- c) 80cm (oitenta centímetros) para acesso aos compartimentos de permanência prolongada em geral, nos casos não contemplados pelas normas específicas constantes desta lei.

Seção VIII

ESCADAS E RAMPAS

Art.105 Os espaços de circulação incluem escadas, rampas, corredores e vestíbulos, que se classificam como:

- I. Privativos: Destinados exclusivamente às unidades residenciais ou ao acesso a compartimentos de uso restrito em edificações, com largura mínima de 90 cm (noventa centímetros);
- II. Coletivos: Voltados ao uso público ou coletivo, devendo ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art.106 As escadas de uso comum ou coletivo, ou a soma de suas larguras no caso de mais de uma, devem atender à capacidade de evacuação segura das pessoas que as utilizam, conforme as normas técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado.

Art.107 Todas as dimensões das escadas devem estar em conformidade com as regulamentações técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado.

Art. 108 Nas escadas em curva, as larguras mínimas devem ser respeitadas no perímetro interno da curva.

Art. 109 Os degraus de escadas coletivas protegidas não devem conter saliências de nenhum tipo.

CAPÍTULO XI

DAS PRESCRIÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 110 Para garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como o equilíbrio climático da cidade, serão observadas as seguintes normas urbanísticas adicionais:

- I. Taxa de ocupação;
- II. Taxa de impermeabilização;
- III. Recuos.

Art. 111 Para edifícios com área construída superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) será necessária a comprovação, por meio de documento oficial dos seus respectivos órgãos gerenciadores, de que a infraestrutura existente no local da obra comporta o empreendimento sem prejuízo às demais edificações existentes no local.

Art. 112 Será exigida comprovação de infraestrutura para os seguintes itens:

- I. Abastecimento de água;
- II. Rede coletora de esgotamento sanitário;
- III. Abastecimento de energia Elétrica;
- IV. Infraestrutura
- V. de Transporte.

Art. 113 A Taxa de Ocupação máxima permitida para os terrenos do Município com área igual ou superior a 200m² (duzentos metros quadrados) e/ou dimensões superiores a 10x20m é de:

- I. Subsolo, térreo e 2º pavimento - 80% (oitenta por cento);
- II. Acima do 2º pavimento, a taxa de ocupação será em função da área resultante da aplicação dos recuos previstos no Art. 117 desta Lei.

§1º. Serão consideradas construções no subsolo, aquelas cujo pavimento inferior aflore até 1,25m (uma vírgula vinte e cinco metros) em relação ao nível medio do meio-fio, na testada correspondente do lote.

§2º. Nos terrenos em aclave ou declive com mais de uma testada voltada para logradouros públicos serão considerados construção no subsolo aquelas que não ultrapassarem 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de altura em qualquer ponto do terreno em relação ao meio-fio da testada correspondente.

§3º. Não serão computados, para efeito de ocupação, pergolados, beirais, marquises, caramanchões e muros de divisão do lote.

§4º Os valores de taxa de ocupação poderão ser distintos de 80% para os casos de flexibilização quanto aos recuos já previstos neste código.

Art. 114 A Taxa de área permeável mínima permitida no Município será de 20% (vinte por cento) do lote, ressalvado os casos onde há flexibilização quanto aos recuos já previstos neste código.

Art. 115 Os recuos estabelecidos para todos os terrenos do Município, com exceção dos localizados no Centro da cidade, são os indicados abaixo.

§1º. Recuo Frontal:

- a) 3,00m (três metros) em edificações de até 2 (dois) pavimentos;
- b) 3,00m (três metros) + 1/10 da altura as edificações que exceder os 2 (dois) pavimentos iniciais;

§2º. Recuos Laterais:

- a) 0,60m (zero vírgula seis metros) em edificações de até 2 (dois) pavimentos;
- b) 1,50m (um metro e meio) acrescidos de 1/10 da altura edificação que exceder os 2 (dois) pavimentos iniciais, naqueles imóveis com gabarito superior a 2 (dois) pavimentos;

§3º. Recuos de Fundos:

- a) 1,00m (um metro) em edificações de até 2 (dois) pavimentos;
- b) 1,50m (um metro e meio) acrescidos de 1/10 da altura edificação que exceder os 2 (dois) pavimentos iniciais, naqueles imóveis com gabarito superior a 2 (dois) pavimentos;

§4º. Nos recuos frontais serão admitidos:

- a) Marquises, sacadas, toldos, beirais de coberturas e similares.
- b) Guaritas, portarias, depósitos de gás e lixo, subestação, desde que o somatório das áreas não ultrapasse 30% (trinta por cento) da área do recuo.
- c) Cobertura para estacionamento, desde que observada a taxa de área permeável de 20% do lote e para os casos em que as dimensões do lote inviabilizem a manutenção dos 3m livres.

§5º. Quando o lote for esconso e a fachada e a divisa do lote não forem paralelas será admitida a adoção do recuo médio como se segue:

- a) O recuo frontal mínimo será aplicado no ponto médio da fachada, desde que a menor distância, entre o alinhamento referente a este recuo e o ponto mais próximo da fachada não seja inferior a 2/3 (dois terços) do recuo previsto nos parágrafos acima.
- b) Os recuos laterais e de fundos exigidos por Lei poderão ser aplicados no ponto mais próximo da fachada correspondente, desde que a menor distância entre este e a divisa do lote, não seja inferior a 0,60m.

Art. 116 Em caso de reforma, demolição e reconstrução e/ou ampliação de imóveis já edificados e cujas taxas de ocupação, taxa de permeabilidade ou recuos estiverem além dos valores máximos impostos nesta lei, poderão ser mantidas as taxas anteriores à obra.

Seção I

CLASSIFICAÇÃO E DIMENSÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 117 Os compartimentos e ambientes serão posicionados na edificação de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico e acústico obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego de materiais, bem como das instalações e equipamentos.

Art. 118 Os compartimentos das edificações classificar-se-ão em “grupos” em razão da função

exercida dentro da edificação, que determinará o dimensionamento e a necessidade de aeração e insolação naturais, adotando-se o critério da similaridade.

Seção II

CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS SEGUNDO A NECESSIDADE DE AERAÇÃO, ILUMINAÇÃO, INSOLAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 119 Os compartimentos segundo necessidades de aeração e insolação, classificam-se em:

I. Classificar-se-ão no grupo “A” aqueles que necessitarem de condições privilegiadas de aeração e insolação naturais por se destinarem a ambientes de dormir ou repousar, trabalhar, comercializar, estar, ensinar, estudar, consumir alimentos, reunir, recrear e tratar ou recuperar a saúde.

II. Classificar-se-ão no grupo “B” aqueles que não necessitarem de condições privilegiadas de aeração e insolação naturais por se tratar de ambientes de higienização pessoal, de guarda e de troca de roupas, de circulação e de acesso de pessoas, de preparação de alimentos, de serviços de limpeza e manutenção e de depósito.

III. Classificar-se-ão no grupo “C” os compartimentos que, além de abrigarem as funções definidas nos artigos incisos I e II, apresentam características próprias e peculiares, conforme sua destinação.

Seção III

DIMENSÕES MÍNIMAS DOS COMPARTIMENTOS

Art. 120 Para efeito das disposições constantes nessa seção utiliza-se a classificação em grupos dos compartimentos estabelecida na seção “II” deste capítulo.

Art. 121 Os compartimentos classificados no grupo “A”, salvo disposições de caráter mais restrito constante em normas técnicas especiais, terão pé direito mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) e 8,00m² (oito metros quadrados) de área que possibilite a inscrição de um círculo com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro no plano do piso.

Art. 122 Os compartimentos classificados no grupo “B”, salvo disposições de caráter mais restritivos constantes em normas técnicas especiais, terão pé direito mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) e 4,00m² (quatro metros quadrados) de área que possibilite a inscrição de

um círculo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro no plano do piso.

Art. 123 Será admitida a subdivisão vertical de compartimentos através de mezanino ou similar, desde que atendidas às seguintes exigências:

- a) O pé direito resultante nas partes não poderá ser inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) livres;
- b) Não poderá haver o comprometimento das condições de conforto e salubridade decorrentes da atividade desenvolvida no local.

Art. 124 Para banheiros, lavabos e instalações sanitárias das edificações serão observadas as seguintes exigências:

- I. Banheiros: dimensões mínimas de 1,10x2,20m;
- II. Lavabos: dimensões mínimas de 1,50m², sendo que a menor face não poderá ter menos de 1m;
- III. Nos compartimentos que contiverem instalações agrupadas as subdivisões, que formem as celas ou boxes, terão altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e manterão uma distância até o teto de 40cm (quarenta centímetros) no mínimo. As celas ou boxes terão área mínima de 1,08m² (um metro e oito centímetros quadrados) e qualquer dimensão não será inferior a 90cm (noventa centímetros). As passagens ou corredores internos não terão dimensão inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- IV. Edificações com mais de um pavimento deverão dispor de instalações sanitárias em cada um dos andares, exceto em pavimentos exclusivamente destinados a garagem, depósito ou similares. Nesse caso, o cálculo das instalações sanitárias obrigatórias em cada um dos andares será determinado conforme fixadas nas tabelas próprias para cada destinação previstas nas normas específicas;
- V. Os vestiários das edificações terão área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados), que possibilite a inscrição de um círculo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro no plano do piso;

Art. 125 As edificações destinadas a uso residencial unifamiliar e multifamiliar deverão dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas:



I. Casas e apartamentos: uma bacia, um lavatório e um chuveiro.

Miniáreas de uso comum de edificações multifamiliares: uma bacia, um sanitário e um chuveiro separados por sexo.

III – todas as edificações localizadas nas áreas onde não houver sistema de tratamento dos esgotos sanitários deverão apresentar solução para disposição final dos esgotos domésticos e das águas servidas, que consiste em: tanque séptico seguido de sumidouro ou sistema similar tecnicamente equivalente e suas respectivas memórias de cálculo;

IV- Para os casos de loteamento situados em região cuja taxa de infiltração é mínima prejudicando a funcionalidade de sumidouros, deverá haver rede coletora própria para atendimento com seu respectivo tratamento.

V – A solução prevista no inciso III deverá ser locada dentro do lote, sendo proibido sua locação nas calçadas e passeios públicos;

VI– as águas servidas provenientes das pias de cozinhas e copas deverão passar por uma “caixa de gordura” antes de serem ligadas ao sistema de tratamento.

§1º Loteamentos irregulares já existentes ficam eximidos da obrigação constante no inciso IV, contudo constituirão área de atenção para projetos de expansão de esgotamento sanitário no plano de saneamento básico municipal.

§2º Os projetos de loteamento deverão priorizar a interligação dos efluentes à rede operada pela concessionária de serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário, desde que haja anuência da companhia e viabilidade técnica para assimilação das contribuições. A orientação objetiva resguardar as atividades operacionais, de modo a se evitar demandas operacionais em múltiplas Estações de Tratamento de Esgotos na mesma malha urbana.

§3º Tanques Sépticos e Sumidouros poderão ser admitidos em projetos de loteamento, desde que as unidades apresentem funcionalidade, ou seja, desde que haja taxa de percolação suficiente e o lençol não seja raso.

Art. 126 As edificações isoladas que abrigarem atividades comerciais de consumo de alimentos com permanência prolongada deverão dispor de pelo menos duas instalações sanitárias de uso público, composta por, no mínimo, um vaso sanitário por instalação, devendo-se acrescentar duas para cada 100,00m² de área de salão de consumo, observando a legislação de acessibilidade.

Parágrafo único. Os pares de instalação sanitária deverão ser exclusivos para cada gênero (masculino ou feminino), devendo estar adaptados às normas de acessibilidade.

Art. 127 As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, terão instalações sanitárias de uso público separados por sexo e calculados na proporção de um conjunto de vaso sanitário, lavatório e mictório, conforme Norma Regulamentadora (NR) nº24.

Art. 128 As edificações de prestação de serviços destinadas à hospedagem deverão ter instalações sanitárias calculadas na proporção de um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro separados por sexo para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área útil dos apartamentos, em cada pavimento, quando os quartos não possuírem instalações sanitárias privativas, observando a legislação de acessibilidade.

Art. 129 As edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter instalações sanitárias separadas por sexo, devendo ser dotadas de vasos sanitários em número correspondente a, no mínimo, um para cada 25 (vinte e cinco) alunas e um para cada 100 (cem) alunos, um mictório para cada 30 (trinta) alunos e um lavatório para cada 60 (sessenta) alunos ou alunas.

§1º. As instalações sanitárias para uso de empregados serão independentes das de uso público, observada a proporção de um vaso, um lavatório e um chuveiro por grupo de 15 (quinze) pessoas ou fração, com separação por sexo e isolamento quanto a vasos sanitários.

§ 2º. Todas as escolas devem prever a instalação de pelo menos um conjunto, por sexo, de vaso e bacia sanitária adaptada para pessoas com deficiência física separadas das demais baterias de banheiros, observadas as normas de acessibilidade.

Art. 130 As edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, deverão ter instalações sanitárias calculadas na proporção de um vaso sanitário para cada 100 (mulheres) e um vaso para cada 100 (cem) homens e mais um mictório para cada 100 (cem) homens.

Art. 131 As edificações destinadas a estabelecimentos industriais deverão possuir instalações sanitárias dotadas de um vaso sanitário por grupo de 9 (nove) pessoas, um mictório para cada 50 (cinquenta) operários masculinos, um chuveiro para cada 75 (setenta e cinco) pessoas e um lavatório por grupo de 10 (dez) pessoas ou fração, observados a separação por sexo e o isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Art. 132 Serão obrigatórias instalações sanitárias para pessoas portadoras de deficiências físicas, de acordo com normas específicas, notadamente as que constam da NBR-9050/2004 ou que venha a alterá-la.

Art. 133 Os lavatórios e mictórios coletivos dispostos em cocho serão dimensionados à razão mínima de 0,60 m (sessenta centímetros) por usuário.

Seção IV

INSOLAÇÃO, AERAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Art. 134 Para fins de iluminação e aeração, os compartimentos serão classificados de acordo com a seção “II” deste capítulo.

Art. 135 Todo compartimento terá abertura destinada a aeração, insolação e iluminação naturais, voltadas para o exterior.

Parágrafo Único. São dispensados de iluminação e ventilação direta e natural os ambientes que se destinam a:

I. corredores e halls;

II. compartimentos que pela sua utilização justifiquem a ausência dos mesmos, conforme legislação própria, mas que disponham de iluminação e ventilação artificiais; devendo, nestes casos, ser apresentados os projetos específicos; III. depósitos de utensílios e despensa.

Art. 136 Não são considerados ventilados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade, a partir do local de onde provém a iluminação, seja superior a 03 (três) vezes o seu pé direito no caso de unidades residenciais e, nos demais casos, 05 (cinco) vezes seu pé-direito.

Art. 137 Na edificação até o 2º pavimento e/ou gabarito de 6m (seis metros), os compartimentos que não possam ser insolados, iluminados e ventilados por aberturas diretas podem utilizar-se de pátios, reentrâncias e pérgolas, desde que:

I. O seu desenho permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 1,00m (um metro); II. Estejam, em sua cobertura, livres de qualquer elemento que atrapalhe insolação, iluminação ou ventilação;

III. A abertura para insolação, iluminação e ventilação, nestes casos, deve ser 02 (duas) vezes

superior às áreas determinadas para abertura direta.

Art. 138 Nenhuma abertura voltada para a divisa do lote terá qualquer de seus pontos situados a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do limite do lote, ressalvadas aquelas voltadas para o alinhamento dos logradouros.

§ 1º. Em caso de pavimento térreo a distância mínima referida neste artigo poderá ser de 1,00m (um metro), desde que exista um muro lateral separando os lotes, com altura mínima igual ao ponto mais alto da abertura.

Art. 139 As paredes laterais e de fundo, desde que não contenham aberturas, poderão estar situadas a uma distância mínima de 1,00 m (um metro) das divisas, sem necessidade de dispositivo de captação de águas pluviais podendo o beiral avançar no máximo 0,40 m (quarenta centímetros).

Art. 140 As aberturas voltadas para o exterior terão as seguintes áreas:

I – Em compartimentos enquadrados no grupo “A” deverá ser, no mínimo, o correspondente a 13% de sua área de piso.

II – Em compartimentos enquadrados nos grupos “B” e “C” deverá ser, no mínimo, o correspondente a 8% de sua área de piso, sendo a área mínima permitida de 0,24m².

Art. 141 Os compartimentos poderão ser iluminados e ventilados através de áreas cobertas, não fechadas e contíguas ao compartimento, desde que a distância para o exterior não ultrapasse 02 (duas) vezes o pé-direito destas áreas.

Art. 142 Os ambientes ou compartimentos que contiverem recipientes, equipamentos ou instalações com funcionamento a gás, carvão ou similar, atenderão às normas emanadas da autoridade competente, e ainda terão ventilação permanente, assegurada por abertura direta para exterior.

Art. 143 As garagens localizadas em subsolos deverão ter área de iluminação e ventilação naturais equivalentes a 5% da área total.

Seção V

CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EM FUNÇÃO DO SEU USO PRINCIPAL

Art. 144 Para os fins previstos nesta lei, todas as edificações deverão ser enquadradas em uma das



classificações abaixo, de acordo com sua finalidade, seja ela totalmente ou parcialmente compatível com uma ou mais das atividades listadas a seguir:

I. **Habitação:** Edificações destinadas ao uso residencial permanente, podendo ser classificadas como unifamiliares, multifamiliares ou coletivas de maneira geral.

II. **Comércio e Serviços:** São edificações voltadas para a comercialização de mercadorias ou a prestação de serviços administrativos e pessoais em geral.

III. **Indústrias, Oficinas e Depósitos:** Edificações destinadas à produção, transformação, montagem, armazenamento de matéria-prima e mercadorias de origem mineral, vegetal, animal ou outras.

IV. **Prestação de Serviços de Saúde:** Edificações dedicadas à prestação de serviços de assistência à saúde, com ou sem internação, além de consultórios odontológicos e clínicas veterinárias.

V. **Prestação de Serviços para Educação e Ensino:** São edificações voltadas para a oferta de serviços educacionais e de ensino geral.

VI. **Prestação de Serviços de Hospedagem:** Edificações destinadas a serviços de hospedagem ou moradia temporária.

VII. **Locais de Reunião:** Edificações destinadas a eventos com grande fluxo de público.

VIII. **Locais para Prática de Exercícios Físicos e Esportes:** Edificações voltadas para a prática de atividades físicas de lazer.

IX. **Atividades e Serviços Públicos de Caráter Especial:** São edificações públicas com caráter especial que não se encaixam nas classificações anteriores deste artigo.

X. **Natureza Mista:** Edificações que se enquadrem em duas ou mais das classificações descritas neste artigo serão consideradas de natureza mista.

Seção VI

DOS PROCEDIMENTOS DE ABERTURA DE RUAS

Art. 145 fica vedada a abertura de ruas sem o devido parecer técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMA).

Art.146 com exceção das vias de loteamentos, cujas intervenções viárias são de responsabilidade dos empreendedores, as vias públicas serão abertas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Art.147 O trâmite para abertura de ruas iniciar-se-á por requerimento ou ofício encaminhado à



Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMA). O pedido pode ser realizado pela Câmara Municipal ou instituições da sociedade civil organizada.

§ 1º as leis de criação de rua devem ter uma análise prévia da SEMA com o intuito de serem evitadas inconformidades com o Plano Diretor Municipal.

§ 2º O trâmite administrativo de abertura de ruas envolverá as seguintes pastas do poder executivo: SEMA, SEINFRA e DEMUTRAN.

§ 3º No referido trâmite, o DEMUTRAN acusará a necessidade ou não de execução de quebra-molas à SEINFRA, com as especificações requeridas.

§ 4º Todos os projetos de abertura de ruas serão encaminhados ao poder legislativo para denominação do logradouro.

Seção VII

DOS PROCESSOS DE USUCAPIÃO

Art. 148 Os processos de usucapião submetidos à procuradoria municipal devem também ser encaminhados à SEMA para confirmação do regramento preconizado no art.176 do Plano Diretor Municipal o qual limita o usucapião a áreas ou edificações urbanas de até 250m² e a outros critérios socioeconômicos.

Art. 149 configura infração gravíssima contra o ordenamento urbano a realização de usucapião mediante apresentação de comprovações enganosas ou em discordância com o regramento do plano diretor.

CAPÍTULO XII

DOS MATERIAIS E ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Seção I

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO



Art. 150 Na execução de qualquer edificação, reforma ou ampliação, os materiais utilizados devem atender às normas aplicáveis ao seu uso na construção, em conformidade com as diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de acordo com as especificidades de cada caso.

Art. 151 Os coeficientes de segurança definidos pela ABNT para os diferentes materiais devem ser respeitados e aplicados pelos construtores.

Art. 152 A responsabilidade pelo desempenho de componentes, especialmente os ainda pouco utilizados ou aplicados de maneira não usual, recai inteiramente sobre o profissional que os especificar ou optar por sua utilização.

Art. 153 As edificações devem respeitar os princípios básicos de conforto, higiene e salubridade, evitando a emissão de ruídos, vibrações ou temperaturas que excedam os limites previstos nos regulamentos oficiais, de modo a não causar impacto aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos.

Art. 154 As fundações e estruturas devem ser construídas integralmente dentro dos limites do lote, levando em conta as possíveis interferências com edificações vizinhas, logradouros públicos e instalações de serviços públicos.

Art. 155 As paredes que estiverem em contato com o solo deverão ser impermeabilizadas.

Art. 156 Os andares acima do solo, que não tenham paredes perimetrais, devem ser providos de guarda-corpo com altura mínima de 1,1 m (um metro e dez centímetros) e corrimão de 0,9m (90 centímetros), capaz de suportar impactos e pressões, para proteção contra quedas.

Seção II

ALVENARIAS

Art. 157 As paredes construídas com alvenaria de tijolos comuns, maciços ou furados, ou de cimento, devem ter espessura mínima de 9,0 cm (nove centímetros). É permitido o uso de outros materiais de qualidade e vedação que garantam isolamento térmico, acústico e impermeabilização. Além disso, as paredes devem proporcionar independência entre as unidades, de forma que, em caso de manutenção, reformas ou demolições de uma das unidades, as demais não sejam prejudicadas.

Art. 158 A construção de paredes internas com espessura de 1/4 de tijolo (tijolo em espelho) será autorizada, desde que não receba carga, e tenha a função exclusiva de separar armários embutidos, estantes, nichos ou divisões de ambientes sanitários.

Art. 159 As paredes de tijolos de barro ou cerâmica, situadas nas divisas dos lotes, deverão, obrigatoriamente, ter altura suficiente para se estenderem acima da cobertura do prédio, de modo a permitir a instalação do dispositivo de captação de águas pluviais.

CAPÍTULO XIII

DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

Seção I

ÁGUA E ESGOTO

Art. 160 As instalações de água e esgoto seguirão as normas e especificações deste regulamento, as prerrogativas estabelecidas pela concessionária dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário e demais normas correlatas da ABNT. A fiscalização de irregularidades relacionadas ao saneamento ambiental é de competência do órgão ambiental municipal, sem prejuízo da atribuição das concessionárias de notificar os usuários acerca de irregularidades quando do uso desses serviços públicos.

Art. 161 Todo o prédio será abastecido de água potável em quantidade e pressão suficientes aos fins aos quais se destinam, e dotado de dispositivos e instalações adequados destinados a receber e conduzir os despejos sanitários.

Art. 162 Será obrigatório o uso de tanques sépticos e sumidouros nas construções não servidas por rede de esgotos.

Parágrafo Único. Para a abertura das fossas e sumidouros referidos neste artigo será exigido que as mesmas sejam edificadas dentro dos respectivos lotes que compõem a edificação, ainda será exigido o afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e meio) dos limites do lote. O dimensionamento de sumidouros deverá ser precedido de ensaio de percolação explanado pela NBR 13969/97 com o intuito de que sejam verificados os potenciais de assimilação dos solos, evitando-se transtornos futuros.

Art. 163 Não serão permitidas ligações de esgotos sanitários e lançamentos de resíduos industriais em redes de águas pluviais, bem como, ligações de águas pluviais em rede de esgotos.

Art. 164 As soluções individuais de abastecimento de água ou de disposição de esgotos serão submetidos à aprovação da autoridade sanitária, reiterando-se que as captações de água se submetem a pedido de outorga de uso junto ao IGARN (Instituto de Gestão das Águas do Rio Grande do Norte).

§ 1º. Os tanques sépticos e sumidouros, bem como, a disposição de efluentes no solo, atenderão as normas técnicas dispostas neste regulamento e em suas normas técnicas especiais bem como a NBR 7229/1993 e suas atualizações.

§ 2º. Os poços de suprimento de água considerados inservíveis e que não satisfizerem às exigências deste regulamento e das portarias de potabilidade do Ministério da Saúde serão desativados.

§ 3º. As fossas existentes, que estiverem causando prejuízos a terceiros, deverão ser adaptadas às normas vigentes ou aterradas, dando-se um prazo de adequação a ser estipulado no presente código de obras.

§ 4º. Cada prédio terá um sistema independente de afastamento de águas residuais, exceto sistemas condominiais, cujos projetos tenham sido previamente aprovados pela autoridade sanitária competente.

Art. 165 A capacidade mínima dos reservatórios prediais, adicional à exigida para combate a incêndios, será equivalente ao consumo do prédio durante, no mínimo, 48h (quarenta e oito horas), e calculada segundo os critérios fixados por normas técnicas específicas.

Art. 166 Os reservatórios prediais:

- I. Serão constituídos de materiais que não possam interferir na qualidade da água;
- II. Terão a superfície resistente e impermeável;
- III. Permitirão fácil acesso, inspeção e limpeza;
- IV. Possibilitarão esgotamento total;
- V. Serão suficientemente protegidos contra inundações, infiltrações e penetrações de corpos estranhos;
- VI. Serão equipados com torneira de boia na tubulação de alimentação, a sua entrada, sempre que

não se tratar de reservatório alimentado por recalque.

VII. Serão dotados de extravasor com diâmetro superior ao da canalização de alimentação, havendo sempre uma canalização de aviso, desaguando em ponto de fácil visualização;

VIII. Serão providos de canalização de limpeza, funcionando por gravidade ou por meio de elevação mecânica.

Art. 167 Não será permitida:

- a) A instalação de dispositivos para sucção de água diretamente das redes de distribuição.
- b) A passagem de tubulações de água potável pelo interior das fossas, ramais de esgoto, poços absorventes, poços de visita e caixas de inspeção de esgotos, bem como passagem de tubulações de esgoto por reservatórios ou depósitos de água.
- c) A interconexão de tubulações ligadas diretamente a sistema públicos com tubulações que contenham água proveniente e outras fontes de abastecimento.
- d) O despejo de esgotos nas sarjetas dos logradouros ou em galeria de águas pluviais, salvo efluentes devidamente tratados conforme as normas técnicas especiais da autoridade competente.
- e) Qualquer outra instalação, processo ou atividade que possa representar risco de contaminação da água potável.
- f) Trechos de redes de abastecimento, adução e recalque de efluentes passando por debaixo de edificações.

Art. 168 A admissão de água nos aparelhos sanitários será feita em nível superior ao de transbordamento, ou mediante dispositivos adequados, para evitar a aspiração da água do receptáculo para a tubulação da água potável.

Art. 169 Os despejos sanitários somente serão admitidos nas tubulações prediais de esgotos através de aparelhos sanitários de características e materiais adequados e que atendam às normas e especificações tratadas em normas técnicas específicas.

Art. 170 É obrigatória:

- a) A existência, nos aparelhos sanitários, de dispositivos de lavagem, contínua e intermitente;
- b) A instalação de dispositivos de captação de água no piso dos compartimentos sanitários, cozinhas e/ou área de serviço;

c) A passagem de despejos das pias da copa e cozinha de hospitais, hotéis, restaurantes e estabelecimentos congêneres, por caixa de gordura, sendo sua tipologia a critério da autoridade competente;

Art. 171 A critério da autoridade sanitária, poderá ser exigida a instalação de dispositivo previsto no inciso “b” do artigo anterior, a outros compartimentos ou locais.

Art. 172 As bacias sanitárias atenderão os seguintes requisitos:

- a) Os seus receptáculos farão corpo com os respectivos sifões, devendo permanecer na bacia quantidade de água suficiente para impedir a aderência de dejetos;
- b) Serão providas de dispositivos que impeçam a aspiração de água contaminada do aparelho para a tubulação de água.

Art. 173 É proibida a instalação de:

- a) Pias, sanitários, lavatórios e outros aparelhos sanitários construídos ou revestidos de cimento, madeira, ou outro material não aprovado pela autoridade sanitária competente;
- b) Peças, canalizações e aparelhos sanitários que apresentem defeitos ou soluções de continuidade que possam acarretar infiltrações, vazamentos ou acidentes.

Art. 174 A utilização de privadas químicas atenderá às normas técnicas especiais dirigidas à espécie.

Art. 175 Toda habitação terá o ramal principal do sistema coletor de esgotos com diâmetro não inferior a 100 milímetros e provido de dispositivo de inspeção.

Art. 176 Os aparelhos sanitários quaisquer que sejam os seus tipos, serão desconectados dos ramais de descarga, sempre por meio de sifão sanitário individual, com fecho hídrico nunca inferior a cinco centímetros e devem ser de fácil acesso a limpeza e desobstrução, ou terão seus despejos conduzidos a um sifão sanitário único.

Art. 177 Todos os sifões, exceto os auto ventilados, serão protegidos contra o dessifonamento e contrapressão, por meio de ventilação apropriada.



Art. 178 As instalações prediais de esgotos serão suficientemente ventiladas e dotadas de dispositivos adequados para evitar o refluxo de qualquer natureza, inclusive:

- a) Tubo de queda, prolongados acima da cobertura do edifício;
- b) Canalização independente ascendente, constituindo tubo ventilador.
- c) O tubo ventilador poderá ser ligado ao prolongamento de um tubo de queda acima da última inserção do ramal de esgoto.

Art. 179 A autoridade sanitária poderá estabelecer outras medidas de proteção sanitária, relativas às instalações prediais de águas e esgotos, além das previstas neste capítulo.

Seção II

CAPTAÇÃO PLUVIAL

Art. 180 Não é permitido o desaguamento diretamente das águas pluviais sobre os lotes vizinhos.

Art. 181 Não é permitido o despejo de águas pluviais na rede de esgotos.

Art. 182 As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela taxa de permeabilidade do solo já estabelecida nesta lei.

Seção III

RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 183 Toda edificação deve ser dotada de depósito para armazenamento de resíduos sólidos, situado em local desimpedido de fácil acesso, excetuando-se as edificações residências unifamiliares. No manejo de resíduos sólidos das edificações adotar-se-ão as seguintes regras gerais:

- I. As edificações multifamiliares devem obrigatoriamente dispor de abrigos para resíduos sólidos, implementando compartimentos distintos para recicláveis e rejeitos.
- II. Fica Proibida a instalação de lixeiras em material metálico abertas nas calçadas. A proibição visa evitar que animais espalhem os resíduos e que as faixas livres sejam ocupadas de modo a impedir a circulação dos transeuntes.
- III. Os abrigos e containers de uso particular são de responsabilidade do proprietário, não cabendo exigência de fornecimento à prefeitura. Os containers da limpeza urbana fornecidos pela empresa

contratada servem para otimizar a coleta urbana, sendo vedada a apropriação do equipamento por particulares.

Art. 184 É proibida a instalação de tubo de queda para resíduos sólidos.

Art. 185 Visando o controle da proliferação de vetores, os abrigos destinados a guarda de resíduos sólidos serão executados de acordo com as normas específicas, sendo revestido de material liso, resistente, lavável e impermeável e com dispositivo de captação de água de lavagem, direcionado a rede coletora de esgoto, que deverá ser verificado quando da emissão do habite-se.

Art. 186 Excetuadas as residências, qualquer edificação multifamiliar e empreendimento classificado como grande gerador de resíduos sólidos para os critérios definidos pela lei municipal 020/2023 deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto ao logradouro.

Art. 187 Não poderão ser instaladas lixeiras coletoras nas calçadas, exceto naquelas que possuam faixa de serviço, conforme o Código de Posturas vigente no município. Por definição, a faixa de serviço corresponde a 0,6m contabilizado a partir do início do meio fio. O teor do presente artigo proíbe a instalação de lixeiras nas faixas livres, destinadas à circulação.

Art. 188 Os grandes geradores particulares de resíduos sólidos e resíduos de construção civil especificamente devem adotar práticas de gerenciamento dos seus resíduos em consonância com a Política Municipal de Resíduos Sólidos, de modo que são responsáveis pela segregação, acondicionamento e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos gerados pela sua atividade.

Art. 189 Os resíduos de construção civil não poderão ser dispostos no passeio nem na faixa de rolamento das vias. Em obras em execução, deve-se dispor os materiais em contêineres.

Parágrafo único. Para pequenos geradores, estes definidos pela lei 020/2023 como aqueles cujo volume de geração é inferior ou igual a 1m^3 , será admitida a disposição temporária dos resíduos de construção nas imediações das calçadas, devendo o proprietário informar à Secretaria Municipal de Meio Ambiente a localização da coleta para que o órgão agende o recolhimento com a empresa encarregada. Mediante, comprovação de baixa-renda, o volume removido do pequeno gerador poderá ser de até 5m^3 .

Art.190 Em se tratando dos resíduos da construção civil, conforme previsto pela política municipal de resíduos sólidos, caberá ao gerador seu acondicionamento, transporte, reaproveitamento e destinação final. A exceção prevista direciona-se apenas ao pequeno gerador em volume limitado a 1m³, condição na qual a prefeitura poderá realizar o transporte e destinação dos resíduos.

Parágrafo único. A administração pública municipal, visando ofertar um suporte ao manejo de resíduos de construção civil, buscará a implementação de equipamentos/obras de reciclagem desses materiais, indicando aos geradores os locais para traslado e disposição desses resíduos. A ausência de concepções próprias do município não isenta o particular de sua obrigação direta em relação ao manejo de seus subprodutos.

CAPÍTULO XIV

ELEVADORES DE PASSAGEIROS

Art.191 Para residências unifamiliares de dois (02) ou mais andares, fica facultado ao proprietário a instalação de elevadores.

Art. 192 Nos termos da legislação federal no tocante à obrigatoriedade de instalação de transporte vertical para pessoas portadoras de deficiência, tem-se que deverá ser obrigatoriamente servida no mínimo por um elevador de passageiros a edificação que tiver o piso do último pavimento situado a altura “H” superior a 10 (dez) metros do piso do andar mais baixo, qualquer que seja a posição deste em relação ao nível do logradouro, exceto nas habitações unifamiliares e de, no mínimo, dois elevadores, no caso de essa distância ser superior a 24 m (vinte e quatro metros).

§ 1º. A referência de nível para as distâncias verticais mencionadas poderá ser a da soleira de entrada do edifício, e não a da via pública, no caso de edificações que fiquem suficientemente recuadas do alinhamento, para permitir seja vencida essa diferença de cotas através de rampa com inclinação não superior a 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento).

I. No caso de edificações com dois pavimentos deverá ser prevista a instalação de elemento de transporte vertical desde que possuam características que demandam acesso de público, não se constituindo apenas o pavimento térreo como adaptado em todos os aspectos ao atendimento de pessoas portadoras de deficiência quando poderão ser dispensados da instalação, mas deverá ser previsto espaço destinado a implantação do elevador, quando for alterado o uso e for exigido a

colocação do mesmo.

II. Será dispensada a instalação de elevador no caso de edificações com dois pavimentos, quando substituído por elemento de transporte vertical compatível com o uso e que permitam o acesso de pessoas portadoras de deficiência.

§ 2º. Para efeito de cálculo das distâncias verticais, será considerada a espessura das lajes com 0,15 m (quinze centímetros), no mínimo.

§ 3º. No cálculo das distâncias verticais, não será computado o último pavimento quando for de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de uso comum do prédio, ou, ainda, a dependência de zelador.

§ 4º. Para o efeito do disposto neste artigo não serão considerados:

I. O andar enterrado desde que:

- a) Seja destinado exclusivamente ao estacionamento de carros e respectivas dependências tais como: vestiários, instalações sanitárias e depósitos;
- b) Constituir porão ou subsolo sem aproveitamento para qualquer atividade ou permanência humana;

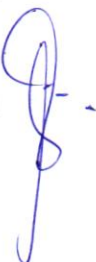
II. As partes sobrelevadas quando destinadas exclusivamente a:

- a) Casas de máquinas de elevadores;
- b) Caixa d'água;
- c) Outras dependências sem aproveitamento para qualquer atividade ou permanência humana.

Art. 193 A existência de elevador em uma edificação não dispensa a instalação de escadas.

Art. 194 Os “halls” de elevadores com área igual ou inferior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) poderão ser ventilados por aberturas nas portas dos elevadores.

Art. 195 Pelo menos um dos elevadores devem se situar próximo a escada através de compartimento de uso comum, os elevadores que não estiverem próximos à escada deverão ser dotados de sistema de segurança que garanta a sua movimentação mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia elétrica.



Art. 196 O sistema mecânico de circulação vertical, número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características, está sujeito às normas da ABNT sempre que for instalado, e deve ter um responsável técnico legalmente habilitado.

Art. 197 Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiência física, o único ou pelo menos um dos elevadores deverá:

- a) Estar situado em local a eles acessível;
- b) Estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- c) Ter cabine com dimensões mínimas de 1,10 m (um metro e dez centímetros) por 1,40 m (um metro e quarenta centímetros);
- d) Ter porta com vão de 0,90 (noventa centímetros);
- e) Servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas portadores de deficiências físicas.

Art. 198 Será indispensável a instalação de elevador em edificações que possuírem mais de três pavimentos e população superior a 600 (seiscentas) pessoas, e que não possuam rampas para atendimento da circulação vertical.

Art. 199 A área do poço do elevador, bem como qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

Seção I

ELEVADORES DE CARGA

Art. 200 Os elevadores de serviços e carga deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhe for aplicável, e com as adaptações adequadas conforme as condições específicas.

§ 1º. Os elevadores de carga deverão dispor de acesso próprio, independentes e separados dos corredores, passagens ou espaços dos acessos dos elevadores destinados às pessoas

§ 2º. Os elevadores de carga não poderão ser utilizados nos transportes de pessoas, a não ser no de seus próprios operadores.

Seção II

MONTACARGAS E ELEVADORES DE ALÇAPÃO

Art. 201 Os monta-cargas deverão ter capacidade máxima de 300 (trezentos) quilos. As cabines deverão ter as dimensões máximas 1,00 (um) m de largura, 1,00 (um) m de profundidade e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de altura.

Art. 202 Os elevadores de alçapão, além das exigências relativas aos elevadores de carga não poderão ser utilizados no transporte de pessoas.

Art. 203 Os elevadores de transporte individual, tais como os que utilizam correntes e cabos rolantes, bem assim outros tipos de ascensores, deverão também observar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições aos usuários, e as normas técnicas oficiais.

Seção

III

ESCADAS ROLANTES OU ESTEIRAS

Art. 204 As escadas rolantes ou esteiras são consideradas como aparelhos de transporte vertical. A sua existência não será levada em conta para o efeito de cálculo do escoamento das pessoas da edificação, nem para o cálculo de largura mínima das escadas fixas.

Parágrafo único. Os patamares de acesso, sejam de entrada ou saída, deverão ter qualquer das dimensões, no plano horizontal, acima de três vezes a largura da escada rolante, com o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Seção

IV

OUTROS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS

Art. 205 Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

Art. 206 Os guindastes, pontes rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto à divisas, altura superior a 9,00 m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) no trecho onde ocorrer tal situação.

Art. 207 As balanças para pesagem de veículos poderão se situar em qualquer posição do imóvel, inclusive nas faixas de recuos previstos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo.

Art. 208 Os equipamentos mecânicos, independentes do porte, não serão considerados como área edificada.

CAPÍTULO XV
DA REGULARIZAÇÃO CONSTRUTIVA DE ANTENAS TRANSMISSORAS DE
TELEFONIA CELULAR, DE RECEPÇÃO MÓVEL CELULAR, DE ESTAÇÕES DE
RÁDIO-BASE (ERB) E EQUIPAMENTOS AFINS

Art. 209 Será obrigatória a existência de para-raios, instalados de acordo com as normas técnicas oficiais e regras do código de meio ambiente.

Art.210 A instalação de suportes para antena e antenas transmissoras de telefonia celular de recepção móvel celular e de estações de rádio-base e equipamentos afins deverá atender aos seguintes parâmetros urbanos:

- I- recuo mínimo de 5 (cinco) metros de todos os equipamentos e/ou construções em relação a todas as divisas do lote (frontal, fundos e laterais), contados da sua base;
- II- recuo mínimo de 10 (dez) metros do eixo do suporte para a antena, em relação a todas as divisas do lote (frontal, fundos e laterais);
- III- a utilização de elementos construtivos e/ou camuflagem, visando minimizar os impactos visuais e a integração ao meio ambiente;
- IV- implantação de paisagismo da área total onde forem instalados os equipamentos, objetivando a sua urbanização e amenização do impacto causado pela sua implantação;
- V- instalação de todos os equipamentos deverá obedecer às restrições do lote, decorrentes da existência de árvores, bosques, matas, faixas não edificáveis, áreas de proteção de corpos hídricos ou outros elementos naturais existentes.

Art. 211 A expedição de Alvará para Antenas transmissoras de telefonia celular, de recepção móvel

celular e estações de rádio-base dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

- a) comprovante de endereço do proprietário e do requerente;
- b) Cópia de documento pessoal com foto, do Cadastro de Pessoa Física – CPF ou do comprovante do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica e, Procuração com firma devidamente reconhecida, quando o requerimento for feito por terceira pessoa;
- c) Título de Propriedade de Imóvel e, quando for o caso, a autorização do proprietário para que terceiros possam nele construir, ambos reconhecidos em cartório; No caso de imóveis públicos, o Operador deverá solicitar Outorga de Direito de Uso a título oneroso ou de compensação.
- d) Cópia da Ficha do Cadastro do Imóvel;
- e) Projeto Arquitetônico em formato digital tanto em DWG/RVT quanto em PDF: planta de situação com coordenada geográfica, indicando os nomes das ruas e distâncias das esquinas mais próximas; planta de locação da construção no terreno e cobertura, planta baixa e cortes.
- f) Registro junto à ANATEL (Agência Nacional de Telecomunicações)

CAPÍTULO XVI DA FISCALIZAÇÃO

Art. 212 Para o fiel cumprimento das exigências previstas neste Código e nas demais normas da legislação em vigor, o Município, através do seu órgão competente, fiscalizará a execução das obras de qualquer natureza e do comportamento do cidadão, realizando as vistorias que julgar necessárias, aplicando, quando for o caso, as penalidades previstas.

Parágrafo único. A fiscalização adota sempre o critério educativo da dupla visita quando:

- I – Ocorrer a edição de uma Lei ou norma reguladora nova, para orientar, na primeira visita, os responsáveis pela obra;
- II - Quando o proprietário tiver sido previamente notificado e orientado a desempenhar alguma correção, a fiscalização de retorno será realizada para confirmação da execução dos ajustes

requeridos.

Art. 213 A fiscalização de obras é exercida somente por servidores efetivos ocupantes de cargo fiscal de obras pertencentes ao órgão municipal competente, de quem se exigirá a apresentação da identidade funcional, garantido o livre acesso a todas as dependências da obra ou atividade, sendo o proprietário desta e o seu responsável técnico, obrigados a prestarem os esclarecimentos necessários e exibir os documentos relacionados ao fiel cumprimento das atividades de fiscalização, sempre que solicitados.

Art. 214 No exercício do poder de polícia pode o Município, através do seu órgão competente, ir fiscalizar, intimar, notificar, lavrar Auto de Infração, embargar, interditar e demolir obras em desacordo com as normas deste Código e da legislação em vigor, além de apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer outros meios de produção ou instrumentos utilizados em construções ou atividades irregulares, bem como materiais e equipamentos que possam constituir prova material de irregularidade, observados os limites da Lei.

Parágrafo único. Ficam obrigadas quaisquer instituições públicas ou privadas a fornecerem informações, mediante provocação formal da SEMA, para finalidade de apuração de irregularidades urbanísticas pertinentes à competência local da secretaria.

Art. 215 Cabe aos fiscais efetivos municipais lotados na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no exercício do seu poder de polícia, sem prejuízo de outras atribuições específicas:

- I - Abrir processos de execução de obras e/ou serviços.
- II – Registrar as etapas de execução das obras e/ou serviços licenciados;
- III – verificar se a execução das obras e/ou serviços está sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado;
- IIII – requisitar apoio policial, quando necessário.
- IV - requisitar apoio de outros órgãos.

Seção I

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 216 A inobservância das normas contidas neste Código e nas demais normas da legislação em vigor sujeita o infrator às penalidades previstas neste capítulo.



Art. 217 As penalidades são aplicadas pela autoridade competente e tem natureza pecuniária, de obrigação de fazer ou de não fazer, além de limitação de direitos assim distribuídos:

- I – notificação preventiva;
- II – multa;
- III – embargo;
- IV – interdição da obra ou serviço;
- V – cassação de licença;
- VI – demolição;
- VII – reparo do dano causado;
- VIII – apreensão de materiais.

§1º A pena de multa poderá ser cumulada com qualquer das outras previstas neste artigo.

§2º A apreensão de materiais referida no inciso VIII poderá ser aplicada após o embargo e interdição da obra ou serviço.

§3º A notificação preventiva será lavrada pelo fiscal e deverá o infrator atendê-la dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

§4º O emprego de notificação para advertir infratores somente poderá ocorrer, no máximo, duas (02) vezes para o mesmo infrator.

§5º A critério dos responsáveis pela notificação, desde que solicitado e devidamente fundamentado pelo infrator, o prazo poderá ser ampliado.

§6º O autuado tomará conhecimento de abertura de seu processo de infração pessoalmente, por seu representante legal, por carta registrada com aviso de recebimento, por edital ou por meio eletrônico.

Art. 218 O Município representará perante o órgão incumbido da fiscalização do exercício profissional de engenharia e arquitetura e ao Ministério Público, contra os profissionais ou empresas consideradas reincidentes de infrações a este Código e às demais normas da legislação em vigor, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

Seção II

DA MULTA

Art. 219 A pena de multa será aplicada nos casos e dentro dos limites quantitativos previstos nesta seção e na seção seguinte. O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias para interpor recurso a partir do

recebimento do auto de infração.

Art. 220 Após notificação preventiva, será lavrado auto de infração, com registro resumido da ocorrência para aplicação da penalidade.

Art. 221 A penalidade pecuniária será judicialmente executada se o infrator se recusar a satisfazê-la no prazo legal.

§1º A multa não paga no prazo regulamentar será inscrita em dívida ativa;

§2º Os infratores que estiverem em débito de multa irrecorrível não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de qualquer processo licitatório, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, ou transacionar a qualquer título com a Administração Municipal.

Art. 222 A pena de multa consiste na aplicação de sanção pecuniária, a ser paga pelo infrator no prazo de 30 (trinta) dias da notificação, classificando-se da seguinte forma:

I – classe 1 - 200% a 400 %do salário mínimo vigente.

II – classe 2 - 80% a 200% do salário mínimo vigente;

III – classe 3 – 30% a 100% do salário mínimo vigente;

§1º Na aplicação das multas, atender-se-á à natureza e gravidade da infração, ao prejuízo que sua atividade tenha causado ao interesse ou patrimônio público, bem como à natureza, valor e destinação da obra.

§2º Quando a infração não estiver classificada conforme o caput, a autoridade aplicá-la-á segundo o preceito do §1º.

§3º. A aplicação das multas previstas neste Código não elide a aplicação de outras sanções previstas em outras leis, nem a responsabilidade civil, administrativa, penal ou ambiental e pagamento das devidas taxas.

Art. 223 Nas reincidências, as multas serão cominadas em dobro.

Parágrafo único. Reincidente é o que violar preceito deste Código por cuja infração já tiver sido autuado e punido dentro do prazo de 12 (vinte quatro) meses.

Art. 224 As penalidades a que se referem este Código não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

Seção III

DAS INFRAÇÕES PUNIDAS COM MULTA

Art. 225 Jogar entulhos nas vias, logradouros públicos, estradas vicinais, terrenos, dentre outros locais não autorizados.

Penalidade: multa classe 3 por dia e remoção.

§1º. Se o infrator for pessoa jurídica, aplica-se a multa no triplo do valor máximo.

§2º. Se os entulhos forem jogados por construtora, incorporadora ou similar, aplica-se a multa no décuplo do valor máximo.

Art. 226 Não Ostentar cópia do Alvará na obra, das cópias do(s) projeto(s) aprovado(s).

Penalidade: multa classe 3 e providenciar a documentação.

Art. 227 Armazenar materiais de construção nas vias e logradouros públicos além do prazo permitido neste Código.

Penalidade: multa classe 3 e remoção.

Art. 228 Fazer ligação de esgotos na rede de águas pluviais.

Penalidade: multa classe 1, restauração e ligação regular.

§1º. Se o infrator for condomínio, a multa será aplicada multiplicando-se seu valor de referência pela quantidade de unidades condominiais.

§2º. Se o condomínio não for formalmente constituído, cada unidade será multada individualmente.

Art. 229 Instalar mobiliários ou equipamentos que impliquem em bloquear, obstruir ou dificultar os acessos às rampas de uso exclusivo de portadores de necessidades especiais.

Penalidade: multa classe 2 e reparação.

Art. 230 Modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos de água.

Penalidade: multa classe 2 e restauração.

Art. 231 Modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil dos lençóis freáticos e profundos.

Penalidade: multa classe 2 e restauração ou demolição.

Art. 232 Efetuar demolição de obra pública ou privada, sem prévia autorização;

Penalidade: multa classe 1 e restauração.

Art. 233 Atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos ou históricos integrantes do patrimônio cultural da cidade.

Penalidades: Multa classe 1 e restauração.

Art. 234 Promover uso proibido do imóvel.

Penalidade: Multa classe 2 e embargo do uso.

Art. 235 habitar construção sem habite-se.

Penalidade: Multa Classe 3.

Art. 236 Deixar de observar as regras relativas a alinhamento, índices de ocupação, de utilização e de conforto, recuos, gabaritos, aberturas, acessos ou vedar divisas, quando proibido.

Penalidade: multa classe 2 e demolição/reparação.

Art. 237 Promover loteamento ou qualquer forma de parcelamento do solo sem prévia licença da autoridade administrativa, sem cumprimento de formalidade legais ou regulamentares ou em desacordo com a licença concedida. Penalidade: multa Classe 1 e licenciamento.

Art. 238 Construir em loteamento não aprovado ou em lote em desacordo com as disposições deste Código.

Penalidade: multa Classe 2 e paralisação da obra e/ou demolição.

Art. 239 Deixar o proprietário ou loteador de cumprir as obrigações estipuladas em Lei, regulamento ou projeto licenciado.

Penalidade: multa Classe 2.

Art. 240 Executar ou comercializar loteamento em perímetro rural sem autorização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Penalidades: multa Classe 2 e licenciamento.

Art. 241 Executar obra com a finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa.

Penalidades: multa Classe 2 e embargo. Se a atividade não puder ser instalada no município, multa Classe 1 e demolição.

Art. 242 Exercer atividade nociva ou perigosa sem licença ou sem observar disposições de lei ou regulamento.

Penalidade: Multa Classe 3 e licenciamento.

Art. 243 Colocar caçamba coletora de entulho ou contêineres sem a devida licença da municipalidade;

Penalidade: multa Classe 3.

Art. 244 Introduzir no projeto aprovado alterações contrárias a disposições deste Código, seu regulamento ou diretrizes administrativas. Penalidade: multa, Classe 2.

Art. 245 Executar projeto em local diverso do indicado em projeto regularmente licenciado.

Penalidade: multa Classe 2 e demolição.

Art. 246 Iniciar a execução de obras sem licença ou alvará do respectivo órgão que fiscaliza.

Penalidade: multa em 100% do valor da taxa de alvará e embargo. Se a obra ou serviço não puder ser licenciado: multa e demolição.

Art. 247 Executar obra ou serviço em desacordo com projeto licenciado.

Penalidade: multa Classe 2 e embargo. Se a obra ou serviço não puder ser regularizado: demolição.

Art. 248 Falsear cálculo, medida ou notação de projeto ou elementos de memorial descritivo, com intuito de obter aprovação.



Penalidade: multa Classe 2 e embargo.

Art. 249 Não atendimento a intimação consequente de fiscalização de rotina. Penalidade: multa Classe 3.

Art. 250 Colocar postes ou suportes de cartazes, letreiros, anúncios e placas, tabuletas, quadros luminosos ou qualquer forma de publicidade, sem licença da autoridade administrativa ou em desacordo com a legislação aplicável.

Penalidade: multa, Classe 3 e retirada do posteamento.

Art. 251 Deixar de garantir a proteção com tapumes ou aparadeiras nas obras e/ou serviços quando exigidos neste Código.

Penalidade: multa, Classe 3 e colocação da proteção.

Art. 252 Deixar de usar quando necessário os equipamentos de proteção individual.

Penalidade: multa, Classe 1.

Art. 253 A permanência de qualquer material de construção ou entulhos nas vias e logradouros públicos sem a devida licença da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Penalidade: multa, Classe 3 e retirada do material.

Art. 254 invasão a terrenos da União, Estado ou Município: multa, Classe 2 e desapropriação.

Art. 255 invasão e construção em terrenos da União, Estado ou Município: multa, Classe 1 e será sumariamente demolida, imputando-se ao infrator as despesas ocasionais com acréscimo de 30% (trinta por cento), a título de multa, sem prejuízo da aplicação da multa específica cabível.

Seção IV

DO EMBARGO

Art. 256 Dar-se-ão embargos sempre que se verificar execução de obra:

I – sem licença, quando indispensável;

II – em desacordo com o projeto aprovado;



III – com inobservância de alinhamento ou de nivelamento, fixados pela Prefeitura;

IV – quando causar prejuízo ao interesse ou patrimônio públicos.

Art. 257 Excepcionalmente, a fim de evitar agravamento de dano ou potencial prejuízo, admitir-se-á o embargo preventivo, mediante decisão fundamentada do fiscal competente.

Art. 258 Não sendo atendida a notificação, será lavrado Auto de Infração, ficando o autuado passível de pena de multa além da obrigação de sanar a infração cometida.

Art. 259 Não sendo atendido o Auto de Infração, será lavrado o embargo da obra, que só poderá prosseguir depois da decisão do órgão competente.

Art. 260 Nos casos de infração dos incisos III e IV do Artigo 249, o embargo se dará independentemente da notificação preventiva.

Seção V

DA INTERDIÇÃO DA OBRA OU SERVIÇO

Art. 261 Dar-se-á a interdição sempre que se verificar:

I – execução de obra de qualquer natureza, cuja estabilidade ponha em risco o público em geral ou operários;

II – prosseguimento de obra embargada.

§1º A interdição no caso da Inciso I será sempre precedida de vistoria técnica por profissional(is) legalmente habilitado(s) acompanhada de respectiva ART.

§2º A interdição no caso da Inciso II se dará por despacho no processo de embargo.

§3º. Excepcionalmente, a fim de evitar agravamento de dano ou potencial prejuízo, admitir-se-á a interdição preventiva, mediante decisão fundamentada da Autoridade competente.

Art. 262 Até cessarem os motivos de interdição, será proibida a ocupação, permanente ou provisória, sob qualquer título, da edificação, podendo a obra ficar sob a vigilância do poder de polícia.

Art. 263 Efetuada a interdição será o infrator cientificado.

Seção VI

DA CASSAÇÃO DA LICENÇA

Art. 264 A cassação da licença consiste no ato administrativo de cancelamento das licenças concedidas para execução da obra e/ou serviço em virtude do descumprimento das determinações objeto das medidas punitivas contidas nos artigos anteriores.

Parágrafo único. Cassada a licença, o empreendedor só poderá prosseguir na execução da obra e/ou serviço após novo licenciamento.

Seção VII

DA DEMOLIÇÃO

Art. 265 Far-se-á a demolição total ou parcial de edificação, sempre que:

- I - se verificar inadaptável às condições deste código a obra interdita por falta de licença;
- II - deixar o infrator de requerer licença da obra iniciada clandestinamente, dentro de 30 (trinta) dias contados de sua interdição e não respeitado o embargo;
- III - comprovar a impossibilidade de recuperação da obra interdita na forma do art. 254, Inciso I.

§ 1º Nos casos dos incisos I e II, intimado o infrator a iniciar a demolição no prazo de 48 (quarenta e oito) horas e não atendida a intimação, a Prefeitura executará diretamente a medida, cobrando as despesas dela decorrentes, com acréscimo de 30% (trinta por cento) do seu valor, a título de multa, sem prejuízo da aplicação da multa específica cabível.

§2º Nos casos do inciso III, verificada a iminência de perigo, poderá a Prefeitura executar a demolição sem prévia ciência do proprietário.

Art. 266 Toda obra não licenciada, resultante de invasão a terrenos da União, Estado ou Município, será sumariamente demolida, imputando-se ao infrator as despesas ocasionais com acréscimo de 30% (trinta por cento), a título de multa, sem prejuízo da aplicação da multa específica cabível.

Seção VIII

DOS RECURSOS

Art. 267 Tomado ciência da lavratura do auto de infração, o autuado poderá apresentar recurso junto à comissão de julgamento de Auto de Infração.

Art. 268 Os recursos deverão ser acompanhados das razões e provas que o instruem.

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

Seção IX

DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

Art. 269 Verificada alguma irregularidade ou infração deve o fiscal, sob pena de responsabilidade funcional, lavrar o auto de infração.

Parágrafo único. o auto de infração deverá conter as seguintes informações:

I – Endereço da obra, edificação ou do local onde foi cometida a infração;

II – nome do proprietário e, quando possível, número de inscrição do CPF ou CNPJ ou outro documento de identificação do construtor e dos responsáveis técnicos, no caso de obras e/ou serviços;

III – nome do infrator nos demais casos;

IV – data da ocorrência;

V – descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;

VI – intimação para a correção da irregularidade;

VII – identificação e assinatura do autuante e do autuado e de testemunhas, se houver.

Parágrafo Único. As omissões ou incorreções do auto de infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator. Estando ausente o autuado ou recusando-se a assinar, será o fato registrado com duas testemunhas.

Art. 270 Não atendida a notificação preventiva procederá com o Auto de Infração.

Parágrafo Único. Deverá o agente fiscal ao presenciar flagrante desobediência às leis deste código, mesmo sem notificação preventiva lavrar o auto de infração.

Art. 271 Lavrado o Auto de Infração, o infrator poderá apresentar defesa no prazo de até 7(SETE) dias corridos.

Art. 272 Apresentada defesa, subirá o processo ao órgão competente para que seja proferida a

decisão em sete dias úteis.

Art. 273 Dará motivo à lavratura do Auto de Infração qualquer violação das normas deste Código ou do Plano Diretor do Município.

§1º Qualquer cidadão que presenciar infração às normas deste código poderá efetuar denúncia por preencher o requerimento administrativo para fiscalização.

§2º Recebendo tal comunicação, à autoridade competente ordenará, sempre que couber, procederá com a Notificação Preventiva, dando início ao processo Auto de Infração.

Art. 274 São autoridades para lavrar o Auto de Infração os fiscais efetivos do órgão municipal competente.

Art. 275 É autoridade para julgar os autos de infração a comissão formada pelos seguintes membros lotados na Secretaria Municipal de Meio Ambiente:

- a) Secretário Municipal de Meio Ambiente;
- b) Engenheiro da área;
- c) Fiscal da área.

Parágrafo único. Os membros da comissão, excetuando-se o secretário da pasta, serão funcionários públicos em exercício efetivo, sendo vedada a participação de membros cujos cargos sejam de comissão ou função gratificada.

Art. 276 Quando as infrações e penalidades, a que o infrator está sujeito, estejam previstas também no Plano Diretor do Município e/ou em outras legislações do Município, será aplicada a multa de maior penalidade.

Parágrafo único. Quando a mesma infração se enquadrar em mais de uma penalidade deste código, será aplicada a multa de maior valor.

Art. 277 Processado e julgado o Auto de Infração será este submetido à autoridade competente, para que imponha a sanção prevista neste Código.

Art. 278 Quando ocorrer a hipótese a que se referem os arts. 258 e 259 o processo de execução será aberto, após a confirmação pela autoridade competente da respectiva notificação preventiva, mediante a demonstração objetiva do ato ilícito, feita pelo autuante.

§1º Caso o infrator não sane a irregularidade apontado na notificação, o fiscal lavrará o Auto de Infração e Embargo determinando sua imediata paralisação o infrator será intimado para, no prazo de 72(setenta e duas) horas, apresentar a defesa.

§2º Caso não seja apresentada defesa tempestivamente ou esta seja julgada improcedente, o infrator será intimado para, no prazo de 30 (trinta) dias, pagar a multa, sem prejuízo da responsabilidade pelas reparações das irregularidades que houver cometido.

§3º A intimação ao infrator será feita diretamente, por escrito, pessoalmente ou via comunicação posta com aviso de recebimento (A.R.), ou mediante Edital publicado no Diário Oficial dos Municípios ou do Estado do Rio Grande do Norte.

§4º No curso do processo de execução serão, sempre que necessário, ouvidas as testemunhas do fato, as quais serão notificadas a prestar seus depoimentos no prazo de 10 (dez) dias.

§5º A notificação das testemunhas será feita diretamente, por escrito, pessoalmente ou via comunicação posta com aviso de recebimento (A.R.), ou mediante Edital publicado no Diário Oficial dos Municípios ou do Estado do Rio Grande do Norte.

§6º Não sendo apresentada defesa no prazo estipulado, será o infrator considerado revel, indo o processo concluso à autoridade competente para julgamento.

Parágrafo único. Se a decisão for contra o infrator, será este intimado ao recolhimento da multa que lhe for imposta, no prazo de 30 (trinta) dias; decorrido este prazo sem o pagamento, será a multa inscrita como dívida ativa, extraindo-se certidão para se processar a cobrança executiva ou judicial.

Art. 279 Sendo apresentada a defesa, sobre a mesma falará o autuante, o servidor ou cidadão que tiver presenciado o fato e feito a comunicação às autoridades municipais, ouvindo-se, sempre que necessário, as testemunhas.

§1º Em seguida, irá o processo concluso para a autoridade competente, que julgará de seu mérito, firmando a penalidade cabível ou julgando improcedente o auto de infração;

§2º Ao notificado será dado conhecimento, diretamente por escrito, da decisão proferida, nos termos do art.272.

Art. 280 Quando a pena determinar a obrigação de fazer ou desfazer qualquer obra ou serviço, será fixado ao infrator o prazo de 05 (cinco) dias úteis, para início do seu cumprimento e prazo tecnicamente razoável para a sua conclusão.

Parágrafo único. Esgotados os prazos sem que haja o infrator cumprido a obrigação, a Prefeitura providenciará a execução da obra ou serviço, observada as formalidades legais, cabendo ao infrator indenizar o custo da obra, acrescido de multa de 30% (trinta por cento) sobre esse valor.

CAPÍTULO XVII

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 281 As receitas aferidas em decorrência de atividades dos fiscais lotados na Secretaria Municipal de Meio Ambiente; das taxas de alvarás e das aplicações sanções previstas neste código, deverão ser destinados ao Fundo de Meio Ambiente (FMMA), com a finalidade de assegurar meios para a expansão e aperfeiçoamento do serviço de fiscalização, provendo recursos que serão utilizados conforme definido em lei do FMMA.

Art. 282 Nas edificações executadas antes da publicação da presente lei que não estejam de acordo com as exigências aqui estabelecidas, reformas ou ampliações que impliquem aumento de sua capacidade de utilização somente serão permitidas caso não venham a agravar as discordâncias já existentes.



CAPÍTULO XVIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 283 Os casos omissos neste Código serão objetos de instruções especiais a serem expedidas pelo Órgão responsável pela implantação e controle da legislação urbanística do Município.

Art. 284 Este código entrará em vigor na data de sua publicação, sendo admitido para fins de regularização de obras o período de transição de 90 (noventa) dias.


Gabinete da Prefeita Municipal de Pau dos Ferros, Estado do Rio Grande do Norte, 09 de abril de 2025.



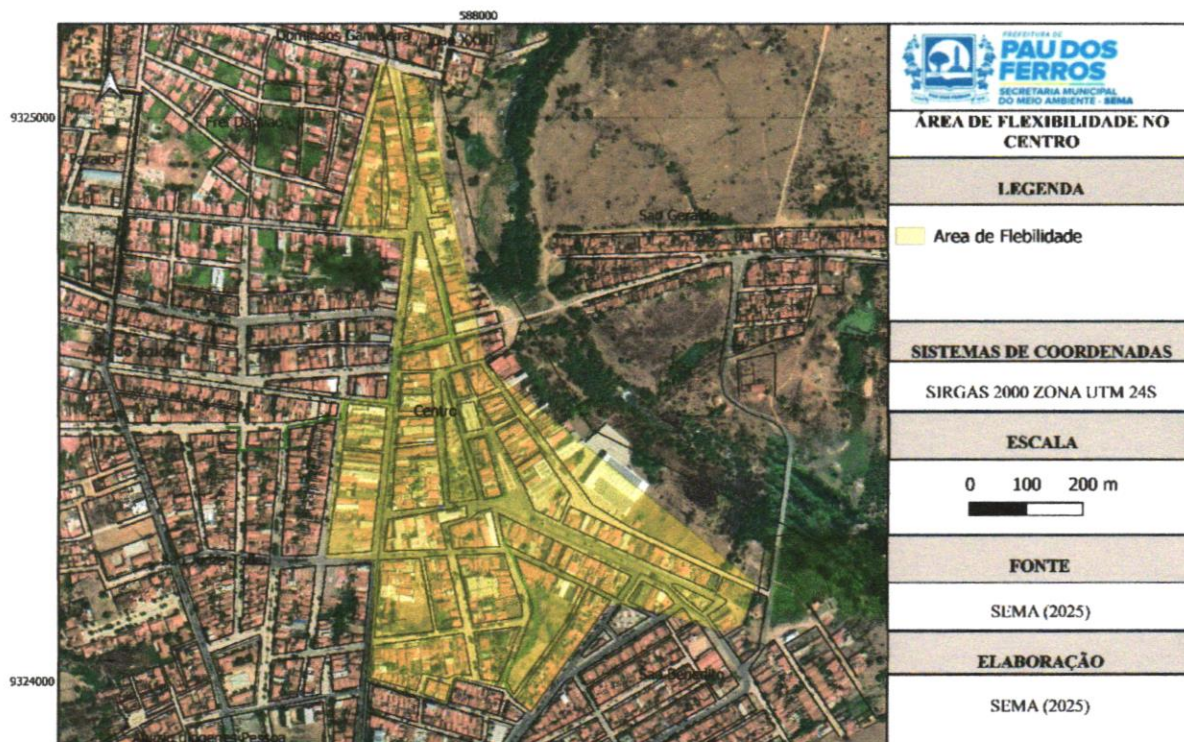
MARIANNA ALMEIDA NASCIMENTO
PREFEITA

CÂMARA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS	
__	LEGISLATURA
__	SESSÃO LEGISLATIVA
__ SESSÃO ORDINÁRIA	
<input type="checkbox"/>	APROVADO
<input type="checkbox"/>	REPROVADO
Pau dos Ferros/RN __/__/__	

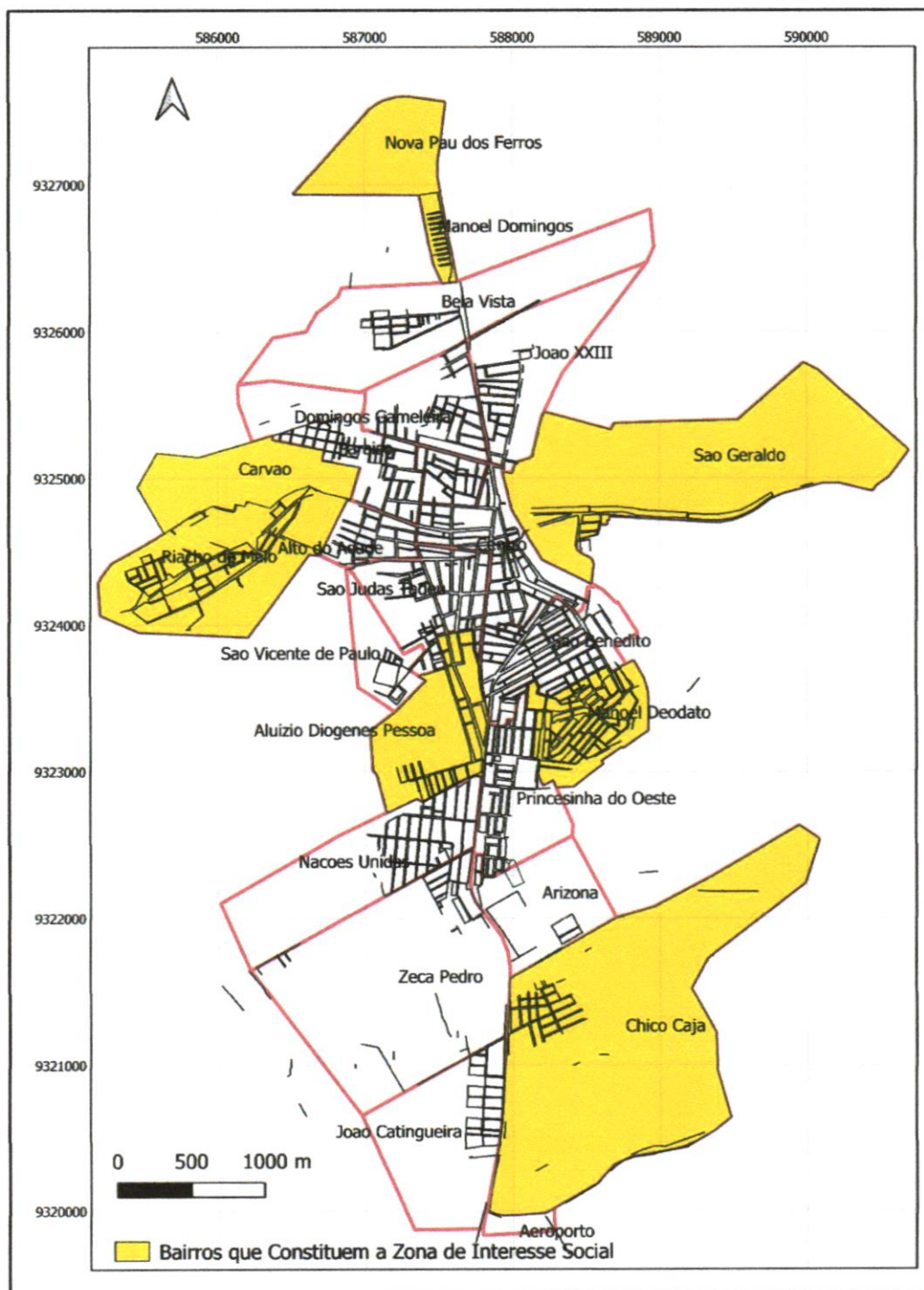
CÂMARA MUNICIPAL DE PAU DOS FERROS-RN	
RECEBIDO EM: 11 / 04 / 2025	
HORA: 07:46	



Anexo 01: ÁREA DE FLEXIBILIZAÇÃO NO CENTRO COMERCIAL




Anexo 02: DELIMITAÇÃO DAS ZEIS CONFORME PLANO DIRETOR



[Handwritten signature]

ANEXO 03

Requerimento padrão para emissão de Alvará de Demolição, Alvará de Construção, Reforma, Ampliação e/ou Regularização e Habite-se.

REQUERIMENTO PADRÃO

REQUERENTE:

ENDEREÇO:

CPF/CNPJ:

TELEFONE:

EMAIL:

CPF/C

PROPRIETÁRIO DA OBRA:

TIPO DE LICENÇA:

☐ DEMOLIÇÃO ☐ CONSTRUÇÃO ☐ REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO ☐
☐ REFORMA ☐ DESMEMBRAMENTO ☐ REMEMBRAMENTO ☐ LOTEAMENTO ☐
☐ AMPLIAÇÃO ☐ REGULARIZAÇÃO ☐ HABITE-SE

ENDEREÇO

DA

OBRA:

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL:

(JUNTO AO MUNICÍPIO DE PAU DOS FERROS/RN)

ÁREA DA OBRA (m²):

Pau dos Ferros – RN, _____, de _____ de _____

Assinatura do Requerente

Fiscal Responsável



RAZÕES DO PROJETO

Excelentíssimo Senhor

JAIME DE CARVALHO COSTA NETO

Presidente da Câmara Municipal de Pau dos Ferros/RN

Excelentíssimos Vereadores,

Excelentíssimas Vereadoras,

ASSUNTO: PROJETOS DE LEI

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Este Projeto de Lei foi desenvolvido pelo setor técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no sentido de criar o Código de Obras e o Código de Posturas municipal, integrando o ordenamento jurídico que regula as ações urbanísticas do município de Pau dos Ferros/RN.

Ressalta-se que a razão da propositura deste projeto de lei se dá em virtude da previsão legal no Plano Diretor em vigência (Lei Complementar nº 016/2021, alterada pela Lei Complementar nº 017/2022).

O presente projeto de lei é encaminhado em estrito cumprimento ao disposto no Plano Diretor de Pau dos Ferros/RN, que prevê que para promover o planejamento, controle e gestão do município deverá, dentre outros, a adoção do Código de Obras e Posturas, conforme art. 141, inciso I, alínea “i” da LC nº 016/21, tornando apto a instrumentalizar o planejamento urbanístico e a boa convivência urbana, compatibilizando-o com os objetivos, princípios e diretrizes do novo Plano Diretor Municipal.

A Constituição Federal, conferiu, ainda, aos municípios, a competência para realizar o ordenamento urbano por meio de lei e outros atos normativos.

Assim, o Código de Obras e o de Posturas são uns dos principais instrumentos do planejamento urbanístico municipal, devendo abranger toda a comunidade e visar ao atendimento da boa política urbana e o bem-estar social.

O Código de Obras e o de Posturas, que se apresenta por esta propositura, contém as normas de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos,

estruturais e funcionais, bem como disciplina as normas de conduta para o convívio e o desempenho de atividades individuais e coletivas no espaço urbano, respectivamente.

O projeto de lei proposto, ilustres vereadores, é de enorme importância social. Foi elaborado com o máximo cuidado e especial atenção pelo corpo técnico da Secretaria municipal de Meio Ambiente, sempre observando, principalmente, os anseios e necessidades dos cidadãos paufferenses, obedecendo rigorosamente os princípios legais e constitucionais, revelando a importância da aprovação destes dois instrumentos legais. Por tais razões é que se justifica a elaboração dos presentes Códigos.

Assim, encaminho o presente Projeto de Lei, solicitando que seja aprovado pelos nobres representantes do Povo de Pau dos Ferros.

Pau dos Ferros/RN, 09/04/2025



MARIANNA ALMEIDA NASCIMENTO
PREFEITA