

**LEI MUNICIPAL Nº 1162, DE 24/09/78
PROJETO DE LEI Nº 1144**

**“INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO
MUNICÍPIO”.**

O Povo de São Sebastião do Paraíso, através de seus representantes legais, decreta, e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I

INTRODUÇÃO

Art. 1º. Este Código dispõe sobre edificações, licenciamento, fiscalização de projetos e execução de todas as obras públicas e particulares no perímetro urbano do Município de São Sebastião do Paraíso.

Art. 2º. Complementam este Código todos os regulamentos que dispõe sobre os seguintes itens:

I - Regulamentação de loteamentos.

II - Zoneamento e Plano Diretor.

III - Regulamento para instalação de consumo de energia elétrica.

IV - Regulamento para instalação prediais de água fria.

V - Regulamento para instalação prediais de esgotos sanitários.

VI - Regulamento para instalações de tubulações para passagem de cabos ou fios telefônicos.

VII - Regulamento para instalação e aparelhamento contra incêndio.

Art. 3º. Fica o D.O.U. (Departamento de Obras e Urbanismo) da Prefeitura encarregado de aprovar e fiscalizar os projetos e obras assim como de esclarecer quanto a interpretação deste Código e de regulamentar os seus pontos omissos.

TÍTULO II

DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º. O D.O.U. reserva-se o direito de motivadamente, sustar a aprovação de projeto, sempre que este prejudique a unidade ou harmonia do conjunto de que faz parte, ou apresente compartimento não justificados pelo programa.

Art. 5º. Somente serão permitidas construções em madeira, mediante autorização especial do D.O.U., que examinará cada caso em particular.

Art. 6º. No caso de construções sobre fundações profundas, estas deverão guardar um afastamento mínimo de 0,50 m das divisas, medidas desde sua face.

Art. 7º. Nas construções feitas no alinhamento de logradouros públicos, as águas pluviais dos telhados e marquises serão canalizadas e os condutores serão embutidos nas fachadas e ligados à sarjetas.

Art. 8º. O afastamento mínimo das projeções das edificações em relação ao alinhamento é de 3,00 m para todo o perímetro urbano.

§ 1º. Nos lotes de esquina este afastamento poderá ser reduzido para 1,50 m em relação a um dos alinhamentos, mantendo-se um afastamento mínimo de 3,00m em relação ao outro alinhamento.

§ 2º. Os estabelecimentos comerciais que se situarem na zona comercial central, terão os seguintes afastamentos mínimos:

a) até o 2º pavimento - 1,50m;

b) do 3º pavimento em diante - 3,00m.

§ 3º. Fica definida zona comercial central a área compreendida pelo perímetro formado pelas ruas: Pimenta de Pádua, Geraldo Marcolini, Dr. Placidino Brigagão e Travessa Tenente José Albino.

Art. 9º. Os muros que podem ser construídos no alinhamento, terão uma altura máxima de 2,00m.

Art. 10. Os edifícios comerciais ou residenciais com altura superior a 23,00 m deverão ser afastados 5,00 m em relação ao alinhamento.

Art. 11. Fica sendo considerada como “zona central privilegiada”, e, como tal, somente se concederá licença para construção de edificações com, no mínimo 05 pavimentos, o perímetro central da cidade compreendido pela Praça Com. José Honório, tendo início no canto frontal do prédio ocupado pela Real Eletro Ltda. e segue na direção da casa do Sr. Tougo Cosini; segue rumo à frente do prédio de Castro Confecções, segue até o prédio do BEMGE, segue pela rua Cel. Fco. Adolfo, do lado do BEMGE rumo à Praça Cel. João Batista Teixeira, segue por esta, passando pela Livraria Canadá até à esquina com a rua Alferes Patrício, prédio de Móveis Ipê, segue rumo à Pimenta de Pádua, pela rua Alferes Patrício até o prédio da família Arestides Barbosa de Oliveira, segue pela rua Pimenta de Pádua, lado de “Pops Magasine”, inclui este lado da praça Com. José Honório, até o ponto inicial, isto é, o prédio de Real Eletro Ltda., junção com a Trav. Soares Neto e Praça Com. José Honório. *(Alterado pelo art. 1º, da Lei 1612, de 30/07/1987).*

Art. 12. O afastamento mínimo em relação às dividas do lote para as quais abrirem vãos de iluminação é de 1,50m.

CAPÍTULO II

NORMAS RELATIVAS A ELEMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I - COMPARTIMENTOS

Art. 13. São as seguintes as áreas e dimensões mínimas permitidas para compartimentos:

I - Salas - 12,00 m² - 2,85 m;

II - Quartos - 9,00 m² - 2,40 m;

III - Cozinhas - 4,00 m² - 1,80 m;

IV - Banheiros - 2,25 m² - 1,50 m;

V - Quartos de empregada - 4,00 m² - 1,80 m;

VI - Toaletes e W. C. - 1,20 m² - 0,80 m;

VII - Área de Serviço - 4,50 m² - 1,50 m;

VIII - Banheiros de Serviço - 1,60 m² - 1,00 m;

§ 1º. Para Habitações Econômicas permite-se as seguintes áreas e dimensões mínimas:

I - Salas - 9,00m² - 2,40 m;

II - Quartos - 6,00 m² - 2,10 m;

III - Cozinhas - 3,40 m² - 1,70 m;

IV - Banheiros - 1,60 m² - 1,00 m;

V - Área de Serviço - 1,70 m² - 1,00 m.

§ 2º. Entende-se por Habitação Econômicas aquelas que apresentam as mínimas condições de funcionamento, com área construída igual ou inferior a 50,00 m², executada com materiais básicos, com acabamento simples, e aparelhos, metais e demais acessórios de categoria popular.

Admite-se no caso de materiais, a similaridade em custo e funcionamento.

Art. 14. As áreas de circulação deverão ter as seguintes larguras mínimas:

I - Corredores internos de residências - 10% do comprimento com um mínimo de 0,80 m;

II - Circulações até 20 m de comprimento, um mínimo de 1,50 m;

III - Circulações entre 20 e 50 m de comprimento - 5% do comprimento com um mínimo de 1,80 m;

IV - Circulação de mais de 50 m de comprimento, mínimo de 2,50 m.

Art. 15. Os pés direitos mínimos são de 2,25 para halls, banheiros e sanitários, corredores e garagens e 2,60 para demais compartimentos.

Art. 16. Nas cozinhas, banheiros, toaletes e sanitários, o revestimento das paredes, em toda altura e largura, bem como dos pisos, deverá ser de material impermeável e lavável, salvo em edificações econômicas onde o revestimento impermeável das paredes poderá ser a altura de 2,10 m.

§ 1º. Nas cozinhas, sempre que houver pavimento superposto, o teto deverá ser construído em material incombustível.

§ 2º. Nos compartimentos sanitários providos de aquecedor a gás, carvão ou similar, deverá ser assegurada a ventilação por meio de aberturas próximas ao piso e ao teto.

§ 3º. É proibido a abertura de cozinha diretamente para sala, salvo quando se tratar de sala de jantar independente, ou nos casos de habitações econômicas.

SEÇÃO II - INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 17. Todos os compartimentos deverão dispor de vãos de iluminação direta e natural.

§ 1º. Consideram-se vãos de iluminação direta e natural as aberturas comunicando diretamente com o logradouro ou área livre dentro do lote.

§ 2º. Serão dispensados de ventilação e iluminação direta e natural:

I - Corredores e vestíbulos;

II - Banheiros, “Kitchnettes”, corredores e cozinhas de edifícios não residenciais, providos de ventilação artificial assegurada por poços ou dutos independentes para cada peça;

III - Compartimento que, pela sua utilização, justifiquem a ausência de iluminação natural, tais como, cinemas e laboratórios fotográficos, desde que disponham de ventilação mecânica ou ar condicionado.

§ 3º. Serão dispensados de ventilação e iluminação direta, os banheiros, corredores, cozinhas, “toilettes” e quartos de empregadas, ventilados e iluminados através de área de serviço ou de circulação externa, desde que respeitadas as áreas mínimas dos vãos em cada peça e que, na área de serviço ou de circulação externa, o vão correspondente à área das peças ventiladas iluminadas através delas.

Art. 18. Os vãos de iluminação e ventilação deverão ter área superior à 1/8 da área do piso do compartimento a que atendam.

Parágrafo único - Nas áreas de serviço será exigida janela em toda a extensão da parede externa, com um mínimo de 0,50 m de altura.

Art. 19. Os poços de iluminação terão dimensão mínima de 1,50 m e área mínima de 5,00 m² para edificações com até 2 pavimentos.

Art. 20. Os poços de iluminação terão dimensão mínima de 3,00 m e área mínima de 12,00 m² para edificações com 3 ou mais pavimentos.

Art. 21. Os poços de ventilação terão uma das dimensões de no mínimo 0,60 m, sendo a outra igual à menor dimensão do compartimento a que serve.

Art. 22. Em qualquer caso de ventilação mecânica ou de ar condicionado será obrigatória a apresentação do projeto por profissional especializado, acompanhado do memorial descritivo, contendo a especificação do equipamento, os dados e os cálculos necessários.

Art. 23. Em caso de “toilettes” ou banheiros privativos será permitida a ventilação por dutos individuais de diâmetro mínimo de 203,20 mm.

SEÇÃO III - ESCADAS E RAMPAS.

Art. 24. As larguras mínimas permitidas para escadas são as seguintes:

I - Em habitações 0,80 m de largura, observado o raio mínimo de 0,60 m em relação ao seu eixo, quando se tratar de escadas circulares;

II - Em edifícios de uso público, 1,20 m de largura, observado o raio mínimo de 0,90 m em relação ao seu eixo, quando se tratar de escadas circulares.

Parágrafo único - Nas lojas serão admitidas escadas circulares com 1,40m de diâmetro, desde que sirvam somente a depósitos, almoxarifados e similares, não sendo utilizados pelo público.

Art. 25. As escadas retas ou circulares deverão obrigatoriamente ter patamares espaçados, no máximo de 3,50 m de altura um do outro:

As escadas ou rampas que vençam alturas superiores a 3,00m deverão ser protegidas por corrimãos ou paredes.

Art. 26. As escadas ou rampas de edifícios de mais de dois pavimentos deverão ser construídos de material incombustível, com exceção de corrimãos.

Art. 27. A altura máxima, permitida para os espelhos dos degraus em escadas de uso público é de 0,19 m.

Art. 28. A largura mínima para rampa é de 1,20m, observados o raio mínimo de 0,90 m em relação ao seu eixo quando se tratar de rampas curvas ou circulares e sua inclinação máxima será de 6/1.

Art. 29. No caso de degraus em leque em escadas de lances retos aplicam-se as normas relativas a escadas circulares.

Parágrafo único. É proibido escada tipo leque, para edifícios multifamiliares.

SEÇÃO IV - ESTRUTURAS

Art. 30. Em todo projeto para construção submetido à aprovação do D.O.U. deverá constar indicação, pelo menos esquemática, dos elementos estruturais.

Art. 31. Somente serão permitidas estruturas ou elementos de estruturas aparentes, quando resultantes do partido arquitetônico adotado e que foram expressamente indicados no projeto de arquitetura submetido à aprovação do D.O.U.

Parágrafo único. Tratando-se de construções sobre pilotis, estas deverão obrigatoriamente ser indicados no projeto.

SEÇÃO V - EQUIPAMENTOS

Art. 32. Será obrigatória a instalação de no mínimo 1 elevador em todos os edifícios de mais de três pavimentos, não computados o térreo em edifícios sobre pilotis.

Parágrafo único. O dimensionamento de elevadores e casas de máquinas deverá obedecer às normas de ABNT.

Art. 33. Os projetos de instalações hidráulicas, elétricas e de telefones deverão ser executados segundo as normas dos órgãos competentes, respectivamente, e submetidas à aprovação destes órgãos sempre que for julgado conveniente pelo D.O.U.

Art. 34. É obrigatório a construção de caixas d'água elevada e subterrânea em edifícios de mais de dois pavimentos, excluído o subsolo.

Art. 35. A localização das antenas de TV deverá constar no projeto de instalações elétricas, distribuídas de maneira ordenada.

Art. 36. Toda construção de mais de três pavimentos multifamiliar terá obrigatoriamente, em cada pavimento, lixeira abrindo para compartimento independente, perfeitamente vedado e tendo, no mínimo, 0,80 x 1,00 m. Os tubos de descida do lixo abrião no pavimento térreo, para compartimento fechado com porta metálica, revestido com material cerâmico vitrificado.

Art. 37. Em obediência ao Decreto nº 37.042, de 16 de março de 1995, os edifícios residenciais de mais de dois pavimentos ou de mais de quatro apartamentos, bem como os hotéis de mais de dois pavimentos ou de quatro apartamento ou de dez quartos, deverão instalar e fazer constar dos projetos de arquitetura, submetidos à aprovação do D.O.U., caixas individuais receptoras de correspondência postal.

CAPÍTULO III

NORMAS RELATIVAS A TIPOS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I - HABITAÇÕES INDIVIDUAIS

Art. 38. As residências individuais terão no máximo 2 pavimentos ou 8,50 m de altura, medidos a partir do nível do terreno, no ponto médio da construção.

§ 1º. No caso de construções de 2 pavimentos com cobertura em terraço, este poderá ser coberto até 30% de sua área.

§ 2º. O subsolo é optativo.

Art. 39. As áreas de serviço deverão ser muradas de modo a garantir a sua indevassabilidade, desde os logradouros públicos.

Art. 40. É permitido o emprego de cercas vivas nas divisas dos lotes.

Art. 41. Os beiras de coberturas não poderão avançar sobre a faixa do afastamento obrigatório, mais de 1/3 de sua largura.

SEÇÃO II - HABITAÇÕES COLETIVAS

Art. 42. Não será permitida a construção de apartamentos com menos de 40 m² de área útil.

Art. 43. É obrigatória a existência de vestíbulo social e de serviço, com elevadores independentes, salvo no caso de habitação coletiva econômica. Os vestíbulos social e de serviço devem se comunicar em todos os pavimentos.

Art. 44. É obrigatória a existência de porta de acesso social e de serviço, independente para cada apartamento, salvo para habitações coletivas econômicas.

Art. 45. Para cada conjunto de circulação verticais (escada e elevadores social e de serviço, nos casos em exigidos) será permitido um máximo de seis apartamentos, por andar, ou, no caso de habitações coletivas econômicas, de dez apartamentos por andar.

Art. 46. Pelo menos a escada de cada conjunto de circulação vertical deve dar acesso ao subsolo, quando existente.

Art. 47. Para os edifícios de habitações coletivas construídos sobre Pilotis, não serão aprovados projetos que apresentem solução estrutural ou elementos de construção e ajardinamento que prejudiquem a utilização conveniente dos espaços no pavimento térreo.

§ 1º. As áreas fechadas não poderão ultrapassar 40% da área de projeção construindo-se vestíbulos, apartamentos de zelador com o máximo de dois quartos, dependências para faxineiros, com quarto e banheiro, depósito de lixo e dependência ou quadro de medidores.

§ 2º. Deverá ser prevista, para recreação e circulação, a pavimentação de, no mínimo, 40% da área de projeção do bloco.

Art. 48. Será obrigatória a construção de garagens. deverá ser considerada uma área de 25 m² por automóvel, e largura mínima de 2,50 m, devendo ser mantida a proporção mínima de uma vaga para cada apartamento.

Art. 49. Será obrigatório, nos edifícios de habitações coletivas, apartamento destinado a zelador.

SEÇÃO III - HABITAÇÕES GEMINADAS

Art. 50. As fachadas das residências construídas num mesmo bloco deverão ser arquitetonicamente tratadas como parte de um projeto.

SEÇÃO IV - LOJAS

Art. 51. Toda instalação comercial deverá obedecer a projeto submetido à aprovação do D.O.U., que se reserva o direito de impor exigências relativas à utilização prevista para a loja.

Art. 52. Para efeito de decoração e instalação comercial será permitido o rebaixamento parcial do teto até um mínimo de 2,25 m de pé direito.

Art. 53. Nos casos de lojas de mais de 5,00 m de pé-direito, será permitida a construção de sobreloja ou jirau ocupando área inferior a 50% da área da loja desde que não prejudiquem as condições de ventilação e iluminação, sendo mantido o pé-direito mínimo de 2,25 metros.

Art. 54. É obrigatória a instalação de sanitário em cada loja, para cada 100 m² de área ou fração.

Art. 55. No caso de loja de uso público, prolongado, é obrigatória a instalação independente de sanitários públicos, separados para cada sexo.

Art. 56. No caso de diversas lojas abrirem para galeria de utilização comum, será permitida a instalação de conjunto sanitário comum a todas as lojas sem prejuízos da proporção fixada no artigo 54 e do disposto no artigo 55.

Art. 57. Os balões e guichês abertos para logradouros públicos ou galerias de utilização pública, deverão estar afastados no mínimo 0,80 m do alinhamento.

Art. 58. Nos restaurantes e bares será permitida, a critério do D.O.U., e por prazo de ele fixado, a colocação de cadeiras e mesas na calçada, desde que esta tenha largura superior a 3,00 m e as cadeiras e mesas não ocupem mais de 60% de sua área e nem ultrapassem a projeção de marquise ou toldo e os alinhamentos laterais da loja.

Art. 59. As lojas que se destinarem ao comércio de produtos alimentícios deverão ter paredes e pisos laváveis e impermeáveis.

SEÇÃO V - MERCADO, MERCADOS LIVRES, SUPERMERCADOS

Art. 60. As paredes e pisos dos mercado, mercados livres e supermercados deverão ser revestidos de material lavável e impermeável.

Art. 61. Nos mercados e supermercados é obrigatória a existência de depósitos e câmaras frigoríficas, não sendo permitida a estocagem de mercadorias e suas preparações nos locais destinados à exposição e venda.

Art. 62. Nos mercados e supermercados, as entradas de mercadorias e de pessoal de serviço serão feitas independentemente do público.

Art. 63. Não serão permitidas aberturas de balcões, guichês e registradora diretamente sobre os logradouros públicos.

Art. 64. É obrigatória a instalação de sanitários e vestiários na proporção exigida pelo Ministério do Trabalho.

Art. 65. A capacidade de atendimento prevista para mercado, mercado livre e supermercado, bem como a previsão de seu número de funcionários deverão constar de memorial explicativo, anexo ao projeto, e servirão de base para o dimensionamento das entradas, saídas, circulações, sanitárias e, no caso de supermercado, para a determinação de número de caixas registradoras.

Art. 66. Nos supermercados não serão permitidos degraus em toda a área de exposição e venda sendo as diferenças de nível, vencidas por meio de rampas.

Art. 67. Nos supermercados a área de exposição e venda deverá ser contínua, não sendo permitida a construção de paredes e/ou outros elementos que resultem na sua subdivisão em compartimentos independentes.

SEÇÃO VI - EDIFÍCIOS DE SALAS PARA FINS COMERCIAIS, PROFISSÕES LIBERAIS E ARTESANAIS

Art. 68. As salas terão, no mínimo, 12 m² de área e 3 m em sua menor dimensão, medidos de eixo a eixo de parede, não se considerando para aplicação desta norma, corredores, saletas, vestíbulos ou sanitários.

Art. 69. É obrigatória a instalação de sanitário para cada sala ou grupo de salas utilizadas por mesmo ocupante, para cada 60 m² de área ou fração. O sanitário deverá constar, no mínimo, de W. C. e lavatório.

Art. 70. É vedada a abertura de balcões e guichês diretamente para as áreas de circulação e vestíbulos de utilização comum.

SEÇÃO VII - HOTÉIS E MOTÉIS

Art. 71. É obrigatória, nos edifícios destinados a hotéis e motéis, a existência de sala de estar de utilização comum e vestíbulo de entrada com local para portaria.

Art. 72. É obrigatória a instalação de sanitário constando, no mínimo, de W. C., chuveiro, e lavatório de utilização simultânea e independente, para cada quatro quartos que não tenham instalação privativa.

Art. 73. É obrigatória a instalação de sanitário para pessoal de serviço independente dos destinados aos hóspedes.

Art. 74. Todas as instalações de serviço deverão ter acesso independente dos destinados aos hóspedes.

SEÇÃO VIII - CASAS DE ESPETÁCULOS E AUDITÓRIOS

Art. 75. As casas de espetáculos deverão apresentar condições perfeitas de visibilidade, sendo obrigatória a apresentação ao D.O.U. dos gráficos de visibilidade em planta e corte, com indicação das posições do palco ou tela, das poltronas destinadas ao público e da cabine de projeção, quando houver.

Art. 76. Para as salas de espetáculos ou auditórios com capacidade superior a 500 pessoas, será obrigatória para obtenção do alvará de construção, a apresentação de projeto de tratamento acústico ou de distribuição de som.

Art. 77. É obrigatória a instalação de ventilação mecânica. As condições de conforto térmico deverão ser mantidas durante as horas de funcionamento da casa de espetáculo, mesmo durante os intervalos.

Art. 78. Será obrigatória a existência de sala de espera dimensionada de acordo com a capacidade da sala de espetáculo ou auditório, salvo no caso de auditórios para fins não comerciais de capacidade inferior a 200 espectadores.

Art. 79. É obrigatória a instalação de sanitários públicos separados para cada sexo, dimensionados de acordo com a capacidade da sala de espetáculos.

Art. 80. No caso de teatros, as instalações destinadas a artistas e pessoal de serviço, deverão ser independentes das destinadas ao público e provido de acesso exclusivo.

Art. 81. Nas casas de espetáculos que funcionam em sistemas de sessões contínuas, é obrigatória a existência de circulação e portas de saídas independentes das de entrada.

Art. 82. As saídas, sejam portas, circulação, escadas ou rampas, deverão garantir a vazão de público das dependências que atendem, calculada na base de 1 m de largura para cada 100 pessoas.

Art. 83. Todas as portas de acesso às salas de espetáculos e de espera, devem ser de vaivém, admitindo-se no caso de portas exclusivamente de saída, que sejam somente abertas para fora.

Art. 84. As portas de saída da sala de espetáculos, deverão ser indicadas com a inscrição “Saída”, legível à distância.

Art. 85. As poltronas deverão obedecer a condição de conforto e estarem dispostas de maneira a permitir livre acesso e circulação.

SEÇÃO IX - ESTÁDIOS E GINÁSIOS ESPORTIVOS

Art. 86. Os estádios e ginásios esportivos deverão ter instalação sanitária para o público, separados para cada sexo, independente das destinadas aos atletas e em número proporcional à sua capacidade.

Art. 87. As arquibancadas não poderão ser construídas em madeira.

Art. 88. Os estádios e ginásios esportivos devem ser acompanhados de plantas que indiquem a possibilidade de estacionamento de veículos em número proporcional à sua capacidade, a menos de 400 m de distância dos acessos aos edifícios, em áreas particulares ou públicas, especialmente destinadas a este fim.

Art. 89. As saídas, sejam portas, circulação, escadas ou rampas, deverão garantir a vazão do público das dependências a que atendam, calculada na base de: 1,00 m de largura para cada 500 espectadores, em estádios e ginásios de capacidade superior a 5.000 espectadores, com um mínimo de 10 m de largura para o total das saídas.

SEÇÃO X - PAVILHÕES PARA EXPOSIÇÕES, FEIRAS E CIRCOS

Art. 90. Os circos, exposições e feiras provisórias, só poderão ser franqueadas ao público após vistoriados pelo D.O.U.

Art. 91. Aos circos, feiras e exposições permanentes, aplicar-se-ão as normas cabíveis a “Casas de Espetáculos”, Cap. III, Seção VIII.

SEÇÃO XI - CLUBES E ASSOCIAÇÕES

Art. 92. Os projetos para construção ou instalação de clubes e associações deverão ser acompanhados de memorial explicativo especificando-se as atividades a que se destina o clube e os locais em que serão exercidas. O D.O.U. reserva-se o direito de não aprovar os projetos que julgar incompatíveis com as atividades previstas ou quando, tendo em vista essas atividades, sua localização for inconveniente.

SEÇÃO XII - ESTABELECEMENTOS DE ENSINO – ESCOLAS.

Art. 93. Para o perfeito cumprimento do plano educacional, observar-se-á o seguinte:

I - a construção de estabelecimentos escolares ficará sujeita à aprovação do programa arquitetônico a ser adotado, por parte do D.O.U. e do órgão Municipal de Educação, a fim de ser examinada a localização, destinação e capacidade previstas;

II - a concessão do alvará de construção somente será feita após ter sido o projeto aprovado, visado pelo órgão Municipal de Educação;

III - somente será concedido o “Habita-se” a estabelecimentos de ensino quando completamente mobiliados e equipados e após vistoriados pelo órgão Municipal de Educação;

IV - as salas de aula terão sua destinação e capacidade especificadas no projeto de arquitetura.

Parágrafo único. A capacidade prevista deverá ser objeto de exame do D.O.U. e do órgão Municipal de Educação, tanto para aprovação do projeto como para posterior fiscalização de seu funcionamento.

Art. 94. As salas de aula deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I - ventilação natural permanente, através de vãos protegidos contra chuvas;

II - condições mínimas de isolamento acústico;

III - condições perfeitas de iluminação artificial quando destinada a cursos noturnos;

IV - Perfeitas condições de proteção contra sol.

Parágrafo único. As salas com capacidade igual ou superior a 100 alunos deverão obedecer às normas referentes a auditórios.

Art. 95. Os estabelecimentos de ensino deverão ter obrigatoriamente área para recreio coberto e área descoberta para recreação ou prática de esportes.

§ 1º. As escolas oficiais poderão utilizar logradouros públicos para recreação ou prática de esportes, desde que tais áreas tenham sido previstas para utilização e sejam suficientemente próximas, sem estar separadas da escola por vias de trânsito.

§ 2º. As áreas para prática de esportes cobertas e fechadas deverão obedecer às normas referentes a ginásios.

Art. 96. Os estabelecimentos de ensino deverão ter instalações sanitárias separadas, para aluno e professores e para cada sexo.

§ 1º. Deverão ser previstas instalações sanitárias para alunos em cada pavimento de cada bloco, dimensionadas de acordo com a seguinte proporção em relação ao número de alunos que as utilizarão:

I - um lavatório para cada 40 alunos ou alunas;

II - um bebedouro para cada 70 alunos ou alunas;

III - um vaso sanitário para cada 25 alunas;

IV - um vaso sanitário e um mictório para cada 40 alunos.

§ 2º. Nas áreas destinadas a prática de esportes, as instalações serão dotadas de chuveiros na proporção de um para cada 20 alunos.

Art. 97. Nas áreas destinadas aos cursos primário, pré-primário e maternal, os equipamentos e aparelhos sanitários deverão ter dimensões relativas ao porte dos alunos e não poderão ser utilizados por outros cursos.

Art. 98. As saídas, sejam portas, circulação, sacadas ou rampas deverão garantir a vazão das dependências a que atendem, calculadas na base de um metro de largura para cada 100 pessoas.

Art. 99. No caso de estabelecimentos destinados a creche serão aplicados no que couber, as normas referentes a estabelecimentos.

SEÇÃO XIII - ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES

Art. 100. Para o perfeito cumprimento do plano hospitalar será exigido que:

I - a construção de estabelecimentos hospitalares fique sujeita à aprovação do programa arquitetônico a ser dotado, por parte do D.O.U. e do órgão Municipal de Saúde, que o examinarão quanto à localização, destinação e capacidade prevista;

II - a concessão de alvará de construção somente será feita após ter sido o projeto aprovado visado pelo órgão Municipal de saúde;

III - somente será concedido o “Habite-se” a estabelecimento hospitalares quando completamente mobiliados e equipados, e após a vistoria do órgão Municipal de Saúde.

Art. 101. Os estabelecimentos hospitalares serão servidos por instalação de emergência de funcionamento automático, pelo menos, de um elevador, das salas de operação dos centros de terapia intensiva, de um ponto de luz em cada circulação e de outras áreas a serem indicadas para cada caso pelo órgão Municipal de Saúde.

Art. 102. Todas as áreas destinadas à sala de operação, ambulatórios, consultórios, circulação e serviços em geral, serão obrigatoriamente, revestidas, nas paredes e pisos, de material resistente, liso, impermeável e lavável.

Art. 103. As enfermarias e os quartos de doentes deverão satisfazer as seguintes condições:

I - terem vãos de iluminação e ventilação voltados para qualquer direção compreendida entre NE e SE;

II - não contarem mais de 24 leitos e terem água equivalente a 6m² por leito em enfermarias de adultos, e de 3,5 m² por berço, em enfermarias de crianças, respeitando um mínimo de 8 m² quando se tratar de quarto de um único leito.

Parágrafo único. O número de leitos e a sua disposição deverão ser claramente indicados na planta.

Art. 104. São obrigatórias instalações sanitárias nas seguintes condições:

I - sanitárias destinadas a doentes, localizados no mesmo pavimento e a menos de 25 m de distância das enfermarias ou quartos a que atendem, e na proporção de 1 vaso sanitário para cada 8 leitos e 1 banheira ou chuveiro para cada 12 leitos, não computados os leitos de quartos com instalação sanitária privativa;

II - sanitários destinados a doentes ou ao público em geral, localizados nos pavimentos por estes utilizados e na proporção de 1 vaso sanitário e 1 lavatórios para cada 60 m² de área;

III - sanitários destinados ao pessoal em serviço na proporção em todos os pavimentos, e na proporção de 1 vaso sanitário e 1 lavatório para cada 300 m² de área ou fração;

IV - sanitários e vestiários para médicos e pessoal de serviço na proporção de 1 vaso sanitário, 1 lavatório e 1 chuveiro para cada 15 pessoas em serviço.

Art. 105. Os corredores utilizados para trânsito, permanente ou eventual, de doentes, terão largura mínima de 2,00 metros, sem prejuízo do disposto no art. 14.

Art. 106. As portas de acesso para doentes terão largura mínima de 1,00 m.

Art. 107. Os edifícios hospitalares de mais de dois pavimentos terão, obrigatoriamente, elevadores.

§ 1º. Pelos menos um dos elevadores terá dimensões de 2,20 m x 1,10 no mínimo.

§ 2º. É obrigatório a instalação de elevadores de serviço independentes dos demais, para uso de cozinhas, lavanderias ou outros serviços, quando situados em pavimentos elevados.

Art. 108. As escadas não poderão galgar mais de 2,00 m de altura, sem patamar intermediário, de, no mínimo, 1,00 m de profundidade.

Art. 109. Será obrigatória a instalação de incineradores de lixo, com capacidade para atender a todo o estabelecimento hospitalar.

SEÇÃO XIV - EDIFÍCIOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Art. 110. Dada a diversidade de programas para Edifícios de Utilidade Pública, o D.U.U. determinará, para cada caso, em consulta prévia, as normas que a construção deverá obedecer.

SEÇÃO XV - POSTOS DE ABASTECIMENTO, DE LAVAGEM E LUBRIFICAÇÃO

Art. 111. Os depósitos de inflamáveis serão metálicos e subterrâneos, à prova de propagação de fogo.

Art. 112. Os postos de abastecimento, de lavagem e de lubrificação serão dotados de instalação contra incêndio e extintores portáteis em quantidade e localização convenientes, mantidos em perfeitas e permanentes condições de funcionamento.

Art. 113. A lavagem e lubrificação de veículos será feita em boxes apropriados, dotadas de canalização, providos de dispositivos que retenham as graxas, que

impeçam o acúmulo de água no solo ou seu escoamento para logradouro público, lançando-se na canalização pública apropriada.

Art. 114. Todos os serviços prestados pelos postos de abastecimento, lavagem e lubrificação, deverão ser executados dentro da área privativa.

Art. 115. Deverá existir, no mínimo, um compartimento para abrigo dos empregados, com instalação sanitária e lavatório nos postos de abastecimento e, também, de chuveiro nos postos de lavagem e lubrificação.

Art. 116. Deverá ser previsto, incorporação ao bloco dos postos locais para depósito de material novo ou usado.

Art. 117. Será obrigatória a construção de calha coletora, coberta com grelha, em toda extensão do alinhamento do lote que não for murado.

SEÇÃO XVI - GARAGENS E OFICINAS DE VEÍCULOS

Art. 118. É vedado o emprego de material combustível nas construções destinadas a garagens e oficinas, tolerando-se seu emprego, apenas, nos elementos estruturais da cobertura e nas esquadrias.

Art. 119. São obrigatórios vestiários, providos de armários e instalações sanitárias, separadas para cada sexo, na proporção de 1 W. C., 1 lavatório e 1 chuveiro para cada 15 pessoas em serviço nas garagens e oficinas.

Art. 120. Quando existirem serviços de abastecimento, de lavagem e lubrificação nas garagens e oficinas, estes deverão obedecer as normas relativas a "Postos de Abastecimento, de lavagem e de lubrificação". (Capítulo III, Seção XV).

Art. 121. As normas constantes deste capítulo não se aplicam às garagens exclusivamente destinadas à guarda de veículos pertencentes a usuários de edifícios a que estejam integradas.

SEÇÃO XVII - INDÚSTRIA, ARMAZÉNS E SILOS

Art. 122. Os projetos deverão conter, além das indicações relativas à construção do prédio, os informes que mostrem claramente e disposição de todo o aparelhamento e maquinário, acompanhados de material explicativo do funcionamento da indústria e natureza de seus produtos.

Art. 123. São obrigatórios vestiários, providos de armários e instalações sanitárias, separadas para cada sexo, na proporção de 1 W. C., 1 lavatório e 1 chuveiro para cada 15 pessoas em serviço.

Art. 124. As chaminés terão altura suficiente, e quando necessários, filtros, para impedir que o fumo, fuligem e outros resíduos comprometam a utilização das áreas vizinhas.

Art. 125. Os depósitos de combustível, quando existentes, serão em local convenientemente preparado.

Art. 126. As indústrias, armazéns e silos de produtos alimentícios ou farmacêuticos terão parede e pisos revestidos de material lavável e impermeável.

SEÇÃO XVIII - OUTRAS CONSTRUÇÕES

Art. 127. Para as construções destinadas a fins não previstos nas seções anteriores, deverá ser consultada o D.O.U., que estabelecerá as normas a serem obedecidas.

Parágrafo único. Aos programas arquitetônicos novos, o D.O.U. poderá aplicar, quando couber, normas para programas arquitetônicos afins existentes neste Código.

TÍTULO III

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO I

CANTEIRO DE OBRAS

Art. 128. Nas construções ou demolições em lotes, o canteiro de obras poderá ocupar a totalidade da área do lote.

Parágrafo único. O D.O.U. poderá conceder licença para utilização do passeio em casos justificáveis pelas dimensões do lote.

Art. 129. O canteiro de obra deverá ser cercado, em todo o seu perímetro, por tapume de bom aspecto e de altura mínima de 2,00 m.

Parágrafo único. Os tapumes serão construídos com tábuas de espessura mínima de 2 cm e suficientemente resistentes ao vento, à pressão dos materiais depositados e aos esforços eventuais de construção; terão, ainda, portões com dimensões apropriadas ao acesso de veículos.

Art. 130. Os materiais a serem empregados na obra e o entulho dela resultante deverão ser depositados no interior do canteiro de obra.

Parágrafo único. Fica terminantemente proibido o uso do leito da via pública para fins de manipulação de massas, concretos e outros materiais utilizados na construção civil. *(Alterada pelo art. 1º, da Lei 2670, de 09/09/1999).*

CAPÍTULO II

ANDAIMES E ESCORAMENTOS

ARTº 131º - Os andaimes deverão satisfazer a perfeitas condições de segurança, tanto para os empregados na obra como para o público em geral.

ARTº 132º - Os andaimes não poderão ultrapassar os limites do canteiro de obra.

ARTº 133º - Os andaimes deverão ser retirados quando se verificar a paralisação da obra por mais de 60 dias.

ARTº 134º - No término da obra, caberá a seu responsável técnico a obrigatoriedade de remoção de tapumes, andaimes, entulho e sobras de materiais, bem como a limpeza da área ocupada pelo canteiro de obras.

TÍTULO IV

DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS

CAPÍTULO I

EXECUÇÃO E CONSERVAÇÃO

ARTº 135º - Serão executados e mantidos em bom estado de conservação pela Prefeitura, através de seus órgãos competentes, ou por terceiros, a quem delegar ou conceder, os seguintes equipamentos urbanos:

I - vias de circulação;

II - passagens de nível;

III - estacionamentos;

IV - todo passeio público será de material resistente ladrilho de cimento, piso cerâmico, pedra, etc., desde que não seja de face polida, seja antiderrapante. Fica proibido o uso de mármore, granito, azulejo, ardósia, etc., que tenha face lisa ou escorregadia, na confecção de passeio público; *(Alterado pelo art. 1º, da Lei 2089, de 26/11/1992).*

V - praças e espaços livres;

VI - arborização;

VII - redes de água, esgoto, luz, força, e telefone;

VIII - abrigo das paredes de ônibus;

IX - casas abaixadoras de voltagem.

ARTº 136º - É proibido abrir ou levantar o calçamento, proceder escavações ou executar obras de qualquer natureza nas vias públicas, sem prévia licença da Prefeitura.

ARTº 137º - Em qualquer obra realizada em logradouros públicos, é obrigatória a colocação de avisos de trânsito interrompido ou perigoso, bem como sinalização luminosa à noite.

ARTº 138º - A remoção, poda ou abate e o plantio de qualquer árvore em logradouro público urbano somente poderá ser feita pela Prefeitura, ou com aprovação desta, comprovada a necessidade da medida.

Parágrafo único - Qualquer árvore na área urbana poderá ser declarada imune ao corte, mediante ato do Prefeito Municipal, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-sementes.

ARTº 139º - Nenhum material poderá permanecer em logradouros públicos senão o tempo necessário para sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras a serem realizadas no próprio logradouro.

ARTº 140º - Não é permitido a demolição ou utilização dos logradouros públicos para fins alheios à sua finalidade.

ARTº 141º - É proibida a pintura ou revestimento de fachadas ou de seus elementos visíveis desde logradouros públicos, em cores ou materiais que prejudiquem o aspecto dos mesmos ou a harmonia do conjunto.

ARTº 142º - As fachadas ou outros elementos de um edifício visíveis desde logradouros públicos ou de outros edifícios, deverão ser convenientemente conservados. A Prefeitura poderá exigir a execução de obras que se tornem necessárias.

ARTº 143º - É proibida a instalação de alto-falantes irradiando para os logradouros públicos, sem licença da Prefeitura.

ARTº 144º - Não é permitido escoar para logradouros públicos, quaisquer águas servidas.

CAPÍTULO II SINALIZAÇÃO E NUMERAÇÃO

ARTº 145º - Cabe à Prefeitura, através de seus órgãos competentes, a sinalização da cidade com a colocação das seguintes placas:

I - necessárias à orientação do trânsito e tráfego, em obediência à legislação federal sobre a matéria, bem como indicativas dos pontos de ônibus;

II - indicativas de nomenclatura das ruas, avenidas e etc.

ARTº 146º - É proibido danificar ou encobrir de quaisquer maneiras as placas de sinalização.

ARTº 147º - Não são permitidas inscrições de propagandas de qualquer espécie, nas placas de sinalização.

ARTº 148º - Cabe os proprietários e é obrigatória, colocação em lugar externo e visível, de placa de numeração do imóvel.

Parágrafo único - O número do imóvel é aquele fornecido pelo D.O.U.

CAPÍTULO III

MONUMENTOS, MASTROS, ANÚNCIOS, LETREIROS E TOLDOS

ARTº 149º - Os monumentos, esculturas, fontes, placas e similares, somente poderão ser colocados ou construídos em logradouros públicos pela Prefeitura, ou mediante sua autorização.

ARTº 150º - Somente será permitida a colocação de anúncios e letreiros quando submetidos à aprovação do D.O.U., mediante requerimento acompanhado de:

- I - desenho em escala do anúncio ou letreiro, devidamente cotado;
- II - indicação das cores adotadas;
- III - indicação dos materiais de sua confecção;
- IV - indicação do sistema de iluminação quando existente;
- V - indicação de sua localização, disposição e sistema de colocação;
- VI - fotografia da fachada que receberá o letreiro;
- VII - texto em língua portuguesa e corretamente redigido.

ARTº 151º - É expressamente proibida a colocação de anúncios e letreiros, quando:

- I - obstruam, interceptam ou reduzam o vão de janelas e portas,
- II - pela sua multiplicidade. Disposição ou proporção possam prejudicar o aspecto ou perspectiva das fachadas;
- III - executas em material perecível;
- IV - pintado diretamente sobre qualquer parte da fachada, empenas ou muros.

ARTº 152º - A exploração de anúncios em elementos isolados, tais como torres, relógios públicos, painéis com suportes e similares, será admitida mediante permissão de uso, a título precário, por ato unilateral da administração, uma vez aprovada pelo D.O.U.

ARTº 153º - Os toldos ou elementos de proteção contra o sol, serão considerados como elementos do edifício e como tal deverão constar do projeto de arquitetura para a construção ou de projeto de modificação.

ARTº 154º - Os toldos de lojas deverão satisfazer as seguintes condições:

- I - serem no pavimento térreo;
- II - estarem colocados sobre passeios de largura igual ou superior a 2 m e não ultrapassarem seus limites;
- III - serem fixados à fachada ou à beirada de marquise, quando existente, e não apresentarem elementos verticais de apoio no passeio público;
- IV - serem recolhíveis;
- V - não possuírem elementos abaixo da cota 2,20 m medida do passeio.

ARTº 155º - No caso de colocação de toldos em lojas nas condições previstas no artigo anterior, será suficiente, para obtenção de aprovação do D.O.U., a apresentação de requerimento acompanhado de:

- I - desenhos, em elevação e corte, em escada e devidamente cotados da fachada após a colocação do toldo;
- II - indicação das cores;
- III - especificação do material empregado;
- IV - especificação do sistema de recolhimento.

TÍTULO V

NORMAS PARA LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

CAPÍTULO I

LICENCIAMENTO DE OBRAS

ARTº 156º - Todas as obras de construção, acréscimo, modificação ou reforma e de instalação comercial a serem executadas, deverão ter licença da Prefeitura, concedida através do órgão competente.

ARTº 157º - O D.O.U., quando consultado, em qualquer caso e em qualquer época, informará quais as normas a serem cumpridas para determinada construção.

Parágrafo único - A consulta é obrigatória somente nos casos previstos neste Código.

ARTº 158º - Para a aprovação do projeto de arquitetura, o interessado deverá apresentar, no Protocolo Geral da Prefeitura, os seguintes documentos:

a) requerimento;

b) onde deverá constar todas as medidas de terreno e a localização do projeto arquitetônico na área, em 3 cópias heliográficas, conforme modelo do D.O.U.

PARÁG. 1º - Os requerimentos a que se refere este artigo deverão ser dirigidos ao Prefeito Municipal solicitando a aprovação do projeto, e serem assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e responsável técnico da obra.

PARÁG. 2º - Os projetos com menos de 60,00 m² de área construída ficam dispensados de responsável técnico.

ARTº 159º - Em todos os desenhos submetidos ao D.O.U. as cotas prevalecerão, no caso de divergência com as medidas tomadas em escala.

ARTº 160º - A aprovação do projeto não implica da parte da Prefeitura no reconhecimento de propriedade do lote ou projeto.

ARTº 161º - Nos casos de projetos compostos de dois ou mais blocos, poderá ser concedido alvará de construção para cada bloco em separado, desde que se constituam em unidades autônomas, de funcionamento independente e estejam em condições de serem aprovados isoladamente.

ARTº 162º - No caso de demolição total ou parcial, de qualquer obra, o interessado deverá obter, previamente, autorização do D.O.U. Que será solicitado em requerimento acompanhado de material descritivo, onde deverão ser especificadas as razões da demolição.

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

ARTº 163º - Para início de construção em terreno no qual ainda não se edificou, é necessário que o interessado peça à Prefeitura o alinhamento do terreno.

Parágrafo único - A construção não poderá ser iniciada antes do alinhamento ser marcado, através de piquetes no local, pelo topógrafo da Prefeitura.

ARTº 164º - Para os fins de documentar que a obra está licenciada e para os fins de fiscalização, o alvará de construção e os projetos aprovadas serão permanentemente conservados na obra, protegidos da ação do tempo e dos materiais de construção e em local facilmente acessível aos fiscais do D.O.U.

ARTº 165º - Em toda obra será obrigatório afixar no tapume placa de dimensões de 1,20 x 0,60 m, no mínimo, identificando o responsável técnico e contendo todas as indicações exigidas pelo C.R.E.A.

ARTº 166º - O responsável técnico deverá obrigatoriamente comunicar ao D.O.U. qualquer paralisação de obra por prazo superior a 30 dias.

ARTº 167º - Toda substituição técnico de obra deverá obrigatoriamente ser comunicada ao D.O.U.

CAPÍTULO III CONCLUSÃO DAS OBRAS

ARTº 168º - Terminada a construção de um prédio, qualquer que seja seu destino, o mesmo somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do “Habite-se”.

PARÁG. 1º - Considera-se concluída a construção de um prédio quando integralmente executado o projeto aprovado, apresentando ainda os seguintes requisitos:

I - instalações hidráulicas, elétricas, telefônicas e especiais, concluídas, testadas e identificadas pelo órgão competente, e em condições de funcionamento;

II - prédio devidamente numerada de acordo com Certificado de Numeração, nos termos deste Código;

III - limpeza do prédio concluído;

IV - remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e restos de materiais;

V - Execução das calçadas de acesso ao prédio, que serão determinadas pelo D.O.U. por solicitação do interessado.

PARÁG. 2º - Ficará a critério do D.O.U. a concessão de “Habite-se” - parcial, nos casos previstos neste Código.

PARÁG. 3º - Será permitida ainda a concessão de “Habite-se” parcial em prédios comerciais após a conclusão da estrutura.

ARTº 169º - O “Habite-se” será concedido, após o término de obra, mediante a apresentação no Protocolo Geral da Prefeitura dos seguintes documentos:

I - requerimento em formulário próprio;

II - Certificado de numeração fornecido pelo D.O.U.

ARTº 170º - O D.O.U. poderá fiscalizar um edifício mesmo após a concessão de “Habite-se”, para constatar sua conveniente conservação e utilização.

Parágrafo único - Poderá, também, interditar qualquer edifício, sempre que suas condições de conservação possam afetar a saúde ou segurança de seus ocupantes.

CAPÍTULO IV PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS

ARTº 171º - São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, calcular, orientar e executar obras, os profissionais que satisfizerem às exigências regulamentadoras do exercício das profissões de Engenheiro e Arquiteto, e normas complementares do C.R.E.A.

ARTº 172º - Os Engenheiros, Arquitetos, Urbanistas, Construtores e Agrimensores deverão, para o exercício de suas atividades em São Sebastião do Paraíso, estar inscritos na Prefeitura.

PARÁG. 1º - Para a inscrição serão exigidos os seguintes documentos:

I - Carteira profissional do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (C.R.E.A.).

PARÁG. 2º - Quando se tratar de firma construtora, será exigida, além da carteira do C.R.E.A. dos profissionais, nos termos do parágrafo anterior, a documentação da constituição da firma e sua inscrição para pagamento do Imposto Sobre Serviços Prestados de Qualquer Natureza e outros tributos de competência da Prefeitura, incidentes sobre a atividade, bem como, prova de:

I - Registro da firma no C.R.E.A.

II - Anotação dos profissionais no C.R.E.A, como responsáveis técnicos pela firma.

ARTº 173º - A Prefeitura representará ao C.R.E.A. solicitando a aplicação das penalidades cabíveis contra profissionais que, no exercício de suas atividades, violarem as determinações deste Código.

ARTº 174º - As penalidades impostas aos profissionais de Engenharia e Arquitetura pelo C.R.E.A, serão observadas pela Prefeitura no que lhe couber.

TÍTULO VI LOTEAMENTOS URBANOS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ARTº 175º - Os loteamentos urbanos serão regidos por esta Lei, sem prejuízo das demais normas aplicáveis à matéria.

ARTº 176º - Considera-se loteamento urbano a subdivisão de gleba igual ou superior a um hectare em lotes destinados à edificação em área urbana ou de expansão urbana.

Parágrafo único - Considera-se também loteamento, subdivisão de área inferior a um hectare que implique em abertura de novas vias ou logradouros públicos ou no prolongamento ou modificação dos existentes.

ARTº 177º - Não se considera loteamento, mas, simples desmembramento, subdivisão de área inferior a 1 hectare em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

ARTº 178º - Para os efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - Área Urbana - é a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como for fixado em ato do Poder Executivo.

II - Área de Expansão Urbana - da cidade e das vilas é aquela que, a critério do município, possivelmente venha a ser ocupada por edificações dentro dos seguintes 10 (dez) anos, quando fixada em ato do Poder Executivo.

III - Área de Recreação - é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

IV - Área de Uso Institucional - é aquela reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração e culto.

V - Quadra - é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes, para construção. Quadra normal é caracterizada por dimensões tais, que permitam dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão.

VI - RN (Referência de Nível) - é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

CAPÍTULO II DAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA O LOTEAMENTO

ARTº 179º - Os loteamento deverão ter uma área destinada ao sistema viário, correspondente, no mínimo, a 15% do total da gleba, e outra área para a recreação ou uso institucional, a qual deverá corresponder, no mínimo, a 15% da área total do loteamento.

ARTº 180º - As vias do loteamento deverão dar continuidade às principais vias adjacentes e se harmonizar com a topografia local.

Art. 181º - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a critério da Prefeitura.

ARTº 182º - As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 10 metros com leito não inferior a 7 metros.

PARÁG. 1º - A extensão das vias sem saída, somada à praça de retorno, não deverá exceder de 100 metros.

PARÁG. 2º - As praças de retorno das vias sem saídas, deverão ter diâmetro mínimo de 18 m (dezoito metros).

ARTº 183º - As declividades máximas das vias urbanas serão de 10% e as mínimas de 0,5%, podendo-se admitir, a critério da Prefeitura, até 15%, para as máximas, mediante cabal demonstração de impossibilidade prática de atendimento do limite fixado, com trechos não superiores a 100 metros.

ARTº 184º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 metros.

ARTº 185º - A largura mínima permitida para as quadras residenciais será de 50 metros.

ARTº 186º - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 250 m², sendo a frente mínima de 10 (dez) metros.

ARTº 187º - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que foram, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

ARTº 188º - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida abertura de via em terrenos baixos ou alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executados as obras de drenagem necessárias.

ARTº 189º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

ARTº 190º - Antes da elaboração do projeto do loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura as diretrizes para o traçado dos lotes, dos sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para recreação e uso institucional, apresentando para esse fim, planta do imóvel em 3(três) vias, na escala de 1:1000 assinada pelo proprietário, compromissário ou cessionário e por profissional habilitado devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da Região, contendo:

I - divisão da propriedade devidamente definida;

II - localização dos cursos d'água;

III - curvas de nível a distância de metro em metro;

IV - arruamento vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;

V - bosques, monumentos naturais ou artificiais de usos institucionais;

VI - construções existentes;

VII - serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

VIII - outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

ARTº 191º - A Prefeitura fará traçar nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes do planejamento do Município em normas urbanísticas vigentes:

I - as ruas ou estradas que compõe o sistema viário da cidade e do Município relacionados com o loteamento pretendido;

II - as áreas de recreação necessárias à população do Município, localizados de forma a preservar as belezas naturais;

III - as áreas destinadas às escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do Município.

Parágrafo único - Para realizar os necessários estudos e traçar as diretrizes a que se refere este artigo, a Prefeitura poderá contratar profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da Região, correndo as despesas decorrentes de tal contratação por conta do interessado.

ARTº 192º - Atendendo às indicações do Artº 191, o requerente, devidamente orientado pela Prefeitura, organizará o projeto definitivo na escala 1:1000 em 4(quatro) vias, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pelo C.R.E.A. e registrado na Prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos: *(Alterado pelo art. 1º da Lei 1449, de 25/06/1984).*

- I - vias secundárias e áreas de recreação, complementares.
- II - subdivisão das quadras em lotes com respectivas numerações; e área e dimensões de cada lote e quadra;
- III - recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos das vias curvilíneas;
- V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, 1:1.000; vertical, de 1:100.
- VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;
- VII - projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;
- VIII - projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- IX - projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos;
- X - projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;
- XI - projeto de abastecimento de água, aprovado pela COPASA-MG;
- XII - projeto de arborização das vias de comunicação;
- XIII - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;
- XIV - memorial descritivo e justificativo do projeto;
- XV - orçamento estimativo das obras e serviços.

PARÁG. 1º - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

PARÁG. 2º - A critério do Poder Executivo Municipal, poderão ser dispensadas as exigências relativas aos itens XI e XII do presente artigo.

PARÁG. 3º - Caso venham a ser pavimentadas as ruas, avenidas e praças da área loteada, a Prefeitura poderá também exigir que a pavimentação venha encontrar a via mais próxima que disponha da tal serviço, de modo a evitar interrupção entre a área pavimentada da cidade e a do loteamento, correndo tal despesa por conta do interessado.

ARTº 193º - Organizado o Projeto de acordo com as exigências desta Lei e das demais disposições legais que se relacionam com a matéria, será apresentado à Prefeitura, acompanhado do título de proprietário, ou de compromisso irrevogável e irreatável de compra, venda, permuta ou cessão do imóvel a ser loteado averbado no Registro de Imóveis, para que o órgão competente possa emitir parecer a respeito.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO

ARTº 194º - Os projetos de loteamento apresentados à Prefeitura para aprovação, uma vez estando conforme as disposições desta Lei, saneados de quaisquer

irregularidades, serão remetidos à Câmara Municipal, pelo Poder Executivo, para serem apreciados, também, pelo Legislativo.

Se foram aprovados pela edilidade, baixarão ao Poder Executivo para sanção. Se forem reprovados, serão devolvidos ao Poder Executivo para que os encaminhem aos interessados, para fins de reparos ou os archive, se for o caso. *(Alterado pelo art. 1º, da Lei 1641, de 21/01/1988).*

PARÁG. 1º - A Prefeitura deverá efetuar de uma só vez as exigências à regulamentação do projeto;

PARÁG. 2º - Se a Prefeitura não dispuser de órgão competente para aprovação do loteamento nem do profissional capaz para opinar a respeito, deliberará com os meios ao seu alcance.

ARTº 195º - Por ocasião da aprovação do projeto pela Prefeitura, o requerente assinará o “Termo de Doação e Obrigação” perante a Prefeitura Municipal.

PARÁG. 1º - Este Termo deverá ser averbado no Registro de Imóveis pelo requerente e as suas custas e nele deverá constar obrigatoriamente o seguinte:

I - descrição das áreas destinadas a logradouro público (ruas, avenidas, praças, jardins, parques, recuos, etc.) bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e doação das demais áreas indicadas no projeto e no art. 191 desta Lei, além das áreas previstas no art. 192, n.º I.

II - obrigação do requerente executar às suas custas, todas as obras (serviços direta ou indiretamente) ligadas à urbanização da área a ser loteada tais como: abertura de vias de comunicação e praças, colocação de meio fio e sarjeta, rede de escoamento de águas pluviais, postes destinados à iluminação pública e demais exigências da CEMIG para tal fim, sistema de esgoto sanitário e o serviço de abastecimento d’água potável, no prazo fixado pelo Poder Executivo. *(Alterado pelo art. 2º, da Lei 1641, de 21/01/1988).*

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços;

IV - não outorgar qualquer escritura definitiva do lote, antes de concluídas as obras previstas no item II, cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei, ou assumidas no termo de acordo;

V - mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 192, n.ºs.

XI e XII desta Lei, quando tais exigências não tiverem sido dispensadas pelo Poder Executivo Municipal.

VI - fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade, solidária, dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes;

VII - pagar o custo das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição de débito em dívida ativa para cobrança executiva;

VIII - vincular um mínimo de 30% (trinta por cento) do número total de lotes projetados com frente para os logradouros a serem abertos, para garantia de execução das obras e serviços mencionados no inciso II, sempre que possível em área contínua;

IX - Menção de que os logradouros executados após a sua aceitação, serão reconhecidas oficialmente pela Prefeitura;

X - extensão das obrigação deste Termo aos herdeiros e sucessores do requerente;

XI - eleição da Comarca de São Sebastião do Paraíso, para foro do “Termo de Doação e Obrigação”.

XII - Quaisquer outras indicações pertencentes ao ato, cuja especificação seja julgada necessária.

PARÁG. 1º - Todas as obras relacionadas no art. 192, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.

ARTº 196º - Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos Nºs I,II,IV E VI do artº 192, deverá o interessado apresentar uma planta retificado do loteamento, em 4 (quatro) vias, que será remetida com os demais documentos para apreciação final da Câmara Municipal.

Apreciado o projeto, aprovado ou não, somente a quarta via da planta ficará arquivada na Secretaria da Câmara, devendo tudo o mais ter devolvido à Prefeitura Municipal, para os devidos fins. *(Alterado pelo art. 2º, da Lei 1449, de 25/06/1984).*

ARTº 197º - Pagos os emolumentos devidos e assinado o “Termo de Doação e Obrigação” a que se refere o art. 195 desta Lei, será expedido pela Prefeitura, o alvará de loteamento, revogável se as obras não foram executadas no prazo a que se refere o art. 195, n.º II.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE LOTEAMENTO

ARTº 198º - Todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

ARTº 199º - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

ARTº 200º - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

ARTº 201º - As infrações da presente Lei dará ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor.

ARTº 202º - Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de 60 (sessenta) dias para adaptar o projeto às exigências da Lei, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

ARTº 203º - Fica estipulado que os loteamentos aprovados que não estiverem com ruas abertas até esta data, terão um prazo de 90 (noventa) dias para a abertura das mesmas.

TÍTULO VII INFRAÇÕES E PENALIDADE

ARTº 204º - Constitui infração deste Código, além da desobediência a qualquer de seus dispositivos, o desacato aos encarregados de sua aplicação.

Parágrafo único - Todas as infrações serão autuadas pelo D.O.U. órgão encarregado das aplicação das penalidades correspondente.

ARTº 205º - Aos infratores das disposições deste Código, sem prejuízo de outras sanções a que estiverem sujeito, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

- I - Multa;
- II - Embargo ou interdição;
- III - Demolição, quando se tratar de construção executada sem licença da Prefeitura, em desacordo com os dispositivos deste Código e que não possa ser enquadrada nos mesmo.

ARTº 206º - Os valores das multas serão fixados pelo Código Tributário Municipal e legislação complementar.

ARTº 207º - Revogadas as disposições em contrário, entrará esta Lei em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso.

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO - MG