



CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE GUIRICEMA

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

**Guiricema
Minas Gerais
2009**

ÍNDICE

TÍTULO I	-	Das Disposições Gerais	03
TÍTULO II	-	Das condições para o licenciamento de Obras	03
CAPÍTULO I	-	Das Habilitações Profissionais	03
CAPÍTULO II	-	Da Licença para Execução de Obras	04
CAPÍTULO III	-	Do Alinhamento e do Nivelamento	06
TÍTULO III	-	Do Início e Conclusão da Obra	06
CAPÍTULO I	-	Da Fiscalização	06
CAPÍTULO II	-	Da Segurança na Obra	06
CAPÍTULO III	-	Do Preparo do Terreno	07
CAPÍTULO IV	-	Do Habite-se	07
TÍTULO IV	-	Das Condições Gerais das Edificações	07
CAPÍTULO I	-	Das Disposições Gerais	07
CAPÍTULO II	-	Dos Passeios dos Logradouros	07
CAPÍTULO III	-	Da Segurança	08
SEÇÃO I	-	Das Instalações Contra Incêndios	08
SEÇÃO II	-	Das Marquises	08
SEÇÃO III	-	Das Escadas e Rampas	08
SEÇÃO IV	-	Dos Elevadores	09
SEÇÃO V	-	Das Garagens	10
CAPÍTULO IV	-	Do Conforto	10
SEÇÃO I	-	Das Paredes	10
SEÇÃO II	-	Das Portas	11
SEÇÃO III	-	Dos Corredores	11
SEÇÃO IV	-	Dos Compartimentos	11
CAPÍTULO V	-	Da Salubridade	12
SEÇÃO I	-	Da Iluminação e Ventilação	12
SEÇÃO II	-	Do Pé-Direito	13
SEÇÃO III	-	Do Material	13
SEÇÃO IV	-	Das Instalações Sanitárias	14
TÍTULO V	-	Das Edificações Especializadas	14
CAPÍTULO VI	-	Das Edificações Residenciais	14
CAPÍTULO II	-	Das Edificações para o Trabalho	15
CAPÍTULO III	-	Das Edificações para Fins Especiais	16
CAPÍTULO IV	-	Das Construções Especiais	17
TÍTULO VI	-	Das Penalidades	17
CAPÍTULO I	-	Das Disposições Preliminares	17
CAPÍTULO II	-	Das Multas	18
CAPÍTULO III	-	Do Embargo da Obra	18
CAPÍTULO IV	-	Da Interdição	19
CAPÍTULO V	-	Da Demolição	19
TÍTULO VII	-	Do Desmembramento	19
CAPÍTULO I	-	Do Perímetro Urbano	19
CAPÍTULO II	-	Do Parcelamento do Solo Urbano	19
SEÇÃO I	-	Disposições Preliminares	19
TÍTULO VIII	-	Das Disposições Gerais e Finais	24
ANEXO I	-	Planilha de Metragem Mínima	26
ANEXO II	-	Glossário	27

LEI Nº. 549/2009.

“Institui o Código de Obras do Município de Guiricema e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de Guiricema, Estado de Minas Gerais, decreta e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I Das Disposições Gerais

Art. 1º - Fica instituído o Código de Obras do Município de Guiricema, o qual estabelece normas que disciplinam a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

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

Art. 3º - Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições deste Código serão exercidas por Órgãos da Prefeitura Municipal cuja competência, estiver definida em normas.

Parágrafo único - O exercício das funções a que se refere este artigo não implicam na responsabilidade da Prefeitura e de seus servidores pela elaboração de qualquer projeto ou cálculo, nem pela execução de qualquer obra ou instalação.

Art. 4º - Na elaboração dos projetos e especificações e na execução de obras e instalações deverão ser observadas as normas federais pertinentes, as normas e especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT e as definições adotadas neste código, na forma do glossário do anexo I.

TÍTULO II Das condições para o licenciamento de Obras Capítulo I Das Habilitações Profissionais

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

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

Parágrafo único - A qualificação a que se refere o presente artigo deverá caracterizar a função do profissional como autor de projetos, construtor e executor de instalações, título profissional e número de registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

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

Parágrafo único - O registro será requerido ao Prefeito, pelo interessado, instruído com a Carteira Profissional ou documento que a substitua, expedida ou visada pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, nos termos da respectiva regulamentação a ser baixada em decreto.

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

Art. 9º - Os autores dos projetos e os construtores assumirão inteira responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância dos dispositivos deste Código, ficando sujeitos às penas nele previstas.

CAPÍTULO II

Da Licença para Execução de Obras

Art. 10 - Depende de licença, mediante a aprovação do respectivo projeto, a execução de toda e qualquer obra de construção, de reforma, de ampliação ou de demolição.

Parágrafo único - O pedido de licenciamento deverá sempre ser precedido de consulta à Prefeitura sobre as condições do imóvel relativas a legislação urbanística municipal.

Art. 11 - A licença será concedida por meio de alvará, mediante requerimento único, instruído com os seguintes documentos:

I- projeto arquitetônico, em duas vias em cópias heliográficas, sem rasuras, com os seguintes elementos:

- a) planta do terreno, na escala mínima de 1:500, com indicações de suas divisas, dimensões e inscrição cadastral dos lotes ou partes dos lotes que o compõem, das construções projetadas e ou já existentes, da sua orientação magnética, de sua localização e dimensões com relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima, bem como da numeração oficial das edificações vizinhas;
- b) planta cotada na escala de 1:50 de cada pavimento diferente, com a disposição, a destinação e as dimensões de cada compartimento, dos vãos e paredes;
- c) elevação das fachadas com indicação superposta do greide da rua, na escala de 1:50, tendo como máximo obrigatório a apresentação das fachadas voltadas para logradouros públicos, bem como a indicação, na escala de 1:100, do tipo de fechamento de terreno no alinhamento e divisas;
- d) seções longitudinais e transversais do prédio, suas dependências e dimensões, com os respectivos perfis do terreno superpostas, na escala mínima de 1:50;
- e) diagrama das armações das coberturas, na escala mínima de 1:100;
- f) planta indicativa do tratamento paisagístico previsto para o lote, quando houver;
- g) esquema de tráfego interno, agentes, intensidade, formas de acesso, locais de estacionamento, pátios de armazenamento e outros elementos específicos de cada tipo de indústria, no caso de projeto de edificação para fins industriais;

h) esquema de tráfego interno, sua intensidade, formas de acesso e estacionamento, em qualquer tipo de garagem coletiva.

II - nome e assinatura do proprietário do imóvel e do responsável técnico pela execução da obra;

III- memória de cálculo de detalhes das estruturas e seus elementos componentes, quando se tratar de obra em que for empregado o concreto armado ou aço.

Parágrafo único - A Prefeitura poderá, a seu critério, exigir a apresentação de especificações técnicas e cálculos relativas a materiais e serem empregados, a elementos construtivos ou a instalações de projetos.

Art. 12 - Depende de licença, mas não se sujeita à apresentação do projeto:

I - edificação para o uso residencial unifamiliar, com área de até 60,00 m² (sessenta metros quadrados), com apenas um pavimento e constituindo-se unidade construtiva isolada quanto à sua locação e quanto à sua execução;

II - qualquer edificação com área de até 20,00 m² (vinte metros quadrados);

III - muros no alinhamento de logradouros público.

Parágrafo único - As exceções estabelecidas quanto à apresentação de projetos não dispensam essas construções da obediência às disposições da legislação federal e municipal, quanto à locação do edifício no terreno, recuos e afastamentos.

Art. 13 - Não depende de licença e execução das seguintes obras:

I - reparos e substituições de revestimentos de muros;

II - impermeabilização de terraços;

III - substituição de telhas danificadas, de calhas e condutores em geral;

IV - construção de muros de divisa com até 2,00 m (dois metros) de altura;

V - limpeza ou pintura externa ou interna de edifícios.

Art. 14 - Concedida a licença, a Prefeitura expedirá o respectivo alvará, mediante o pagamento das taxas devidas, no qual constarão:

I - nome do proprietário, do autor do projeto arquitetônico e do responsável técnico pela execução das obras;

II - endereço e destinação de uso da edificação;

III - inscrição cadastral relativo ao imóvel;

IV - prazos para o início e término da obra.

Art. 15 - A contar da concessão da licença, os prazos previstos para início e término da construção são os seguintes:

ÁREA	INÍCIO	CONCLUSÃO
até 1.000 m ²	6 meses	18 meses
de 1.000 até 2.000 m ²	8 meses	24 meses
de 2.001 até 3.000 m ²	10 meses	30 meses
de mais de 3.000 m ²	12 meses	36 meses

Parágrafo único - Em caso de renovação do alvará, será adotado o mesmo prazo de conclusão fornecido no alvará primitivo.

CAPÍTULO III
Do Alinhamento e do Nivelamento

Art. 16 - Juntamente com o Alvará para a execução da obra, ou a qualquer momento mediante solicitação do interessado, a Prefeitura fornecerá as notas com o alinhamento nivelamento do terreno.

Art. 17 - O croqui das notas de alinhamento e nivelamento será fornecido mediante requerimento, sendo dispensado em caso de construção em lote já edificado e localizado em logradouros que não venham a sofrer alterações altimétricas.

TÍTULO III
Do Início e Conclusão da Obra
CAPÍTULO I
Da Fiscalização

Art. 18 - Para efeito de fiscalização, os respectivos alvará e projeto aprovado serão mantidos no local da obra.

Art. 19 - No caso de verificação, por vistoria, que as obras não foram executadas de acordo com o respectivo projeto aprovado, o seu responsável técnico será autuado e obrigado a regularizar o projeto, caso essas alterações possam ser aprovadas, ou a proceder à sua demolição ou às modificações necessárias à regularização da obra.

Art. 20 - As construções clandestinas, para as quais não tenham sido concedido alvará, poderão ter sua situação regularizada perante o Município, desde que a edificação não contrarie dispositivos essenciais da legislação, constatado em vistoria.

CAPÍTULO II
Da Segurança na Obra

Art. 21 - Durante a execução da obra, é indispensável a adoção de medidas necessárias à proteção e segurança dos operários, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos.

Art. 22 - Os barrancos e valas resultantes das escavações e movimentos de terra, com desnível superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) deverão conter:

I - Escoramento dimensionado segundo as necessidades e de acordo com as normas da ABNT e da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT;

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

III - muro de arrimo ou taludes com tratamento compatíveis para evitarem deslizamentos;

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

Art. 23 - As obras situadas no alinhamento serão dotadas de tapume executado de material resistente e bem ajustado, com altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), podendo ocupar, no máximo, a metade da largura do passeio, observando o disposto nos § 2º. e 3º. do artigo 104 desta Lei.

§ 1º Nas obras afastadas do alinhamento, em terrenos situados em vias pavimentadas, será exigido tapumes com altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), montado ao logo do alinhamento.

§ 2º Quando os tapumes forem instalados em terrenos de esquinas, as placas de nomenclatura das vias serão neles afixadas, nas faces respectivas, de modo bem visível.

CAPÍTULO III

Do Preparo do Terreno

Art. 24 - Os trabalhos de saneamento do solo, quando necessário, deverão ficar a cargo de profissional legalmente habilitado.

Art. 25 - O preparo do terreno para a execução de obras iniciar-se-á pela verificação da existência, sob o passeio, de instalações ou redes de serviços públicos, devendo, em caso de sua existência, ser tomadas as providências necessárias para evitar seu comprometimento.

CAPÍTULO IV

Do Habite-se

Art. 26 - Uma vez concluída qualquer edificação, sua ocupação somente poder-se-á dar mediante o respectivo “Habite-se” e baixa expedidos pela Prefeitura, após verificação, em vistoria, da correta execução do projeto aprovado e licenciado, assim como das suas condições de uso e do cumprimento das demais exigências da legislação municipal.

TÍTULO IV

Das Condições Gerais das Edificações

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 27 - As edificações erguidas no Município atenderão as condições expressas no presente capítulo.

Art. 28 - Nenhuma edificação poderá ser construída sobre os terrenos não edificáveis ou não parceláveis definidos pela Lei de Ocupação e Uso do Solo.

Parágrafo único - Para que um lote possa receber edificação é necessário que se enquadre nas características das zonas de uso e ocupação do solo constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo e faça parte de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO II

Dos Passeios dos Logradouros

Art. 29 - A construção e a reconstrução de passeios dos logradouros, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não, compete aos seus proprietários.

§ 1º - O piso dos passeios deverá ser de material antiderrapante.

§ 2º - Deve ser obedecido nos passeios o desnível de 3% (três por cento), no sentido do logradouro para escoamento das águas pluviais.

§ 3º - As rampas destinadas à entrada de veículos não poderão ultrapassar a 0,50 m (cinquenta centímetros) de largura, localizando-se junto ao meio-fio e com a menor extensão possível.

§ 4º - A pavimentação dos passeios não poderá apresentar degraus ou outras saliências que impeçam ou ameacem o tráfego normal dos pedestres.

§ 5º - O escoamento das águas pluviais das edificações, ou de lotes confrontantes, somente serão executados através de canalização embutida nos passeios e lançados nas sarjetas.

§ 6º - O passeio será dividido em duas faixas:

I - a externa destina-se à plantação de árvores e instalações de equipamentos urbanos;

II - a interna destina-se ao uso exclusivo de pedestre, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

CAPÍTULO III

Da Segurança

SEÇÃO I

Das Instalações Contra Incêndios

Art. 30 - Toda edificação onde se reúnam grande número de pessoas deverá ter instalações preventivas e de combate a incêndios, na forma das normas da ABNT e da Consolidação das Lei do Trabalho - CLT.

SEÇÃO II

Das Marquises

Art. 31 - As marquises , quando ultrapassarem o plano de alinhamento do terreno, deverão obedecer às seguintes prescrições:

I - Largura máxima de 50% (Cinquenta por cento) da largura do passeio, não podendo ultrapassar a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

II - Altura mínima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) em relação ao meio fio.

SEÇÃO III

Das Escadas e Rampas

Art. 32 - As escada terão largura mínima de 0,90 m (noventa centímetro).

§ 1º - Nas edificações para trabalho e nos prédios de apartamento sem elevador, largura mínima das escadas será de 1.20m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º - Nas escadas de uso secundário ou eventual, a largura pode ser reduzida a até um mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).

§ 3º - As escadas que atendam a mais de 2 (dois) pavimentos deverão ser incombustíveis, não permitindo, nestes casos, escada metálicas e em caracol.

§ 4º - A exigência de elevador em uma edificação não dispensa a construção da escada, conforme as medidas mínimas adotadas nesta lei.

§ 5º - As escadas podem ser substituídas por rampas, desde que obedçam as mesmas medidas mínimas estabelecidas, tendo, ainda, acabamento antiderrapante no piso e declividade máxima de 12% (doze por cento).

§ 6º - As declividades de rampas com tráfego especial devem ser adequados à natureza de sua atividade.

§ 7º - As escada que se elevarem a mais de 1,00 m (um metro) de altura deverão ser guardacorpo e corrimão.

Art. 33 - O lance de escada sem patamar intermediário obedecerá, alternativamente, às seguintes normas:

I - número máximo de 19 (dezenove) degraus, com altura máxima de 0,19 m (dezenove centímetros) cada; ou

II - altura máxima de 3,00 m (três metros) medidas de piso a piso.

Parágrafo único - A largura mínima para o piso de um degrau deve ser de 0,25 m (vinte e cinco centímetros)

Art. 34 - A altura mínima de passagem de uma pessoa sob qualquer elemento de construção, quando usar escada, deverá ser de 1,90 m (um metro e noventa centímetros).

Art. 35 - As rampas de uso de veículo deverão ter inclinação máxima de 30% (trinta por cento).

SEÇÃO IV **Dos Elevadores**

Art. 36 - É obrigatório o uso de elevador:

I- nas edificações com mais de 9,00m (nove metros) de desnível entre o piso de entrada e o piso do último pavimento;

II- nas edificações com mais de 11,50 m (onze metros e cinquenta centímetros) de desnível, medidos do piso da garagem até o piso do pavimento útil mais distante.

Parágrafo único - No caso do inciso II deste artigo, excetuam-se da obrigação as edificações nas quais a garagem situa-se no subsolo.

Art. 37 - O pavimento mais elevado poderá não ser servido de elevador, quando for constituído de compartimentos que, por sua disposição, possam ser utilizados como dependências de uma habitação situado no pavimento imediatamente inferior, ou quando aqueles compartimentos forem destinados a depósito, quando de empregados ou pequena residência destinada a uso de porteiro ou zelador do edifício.

Art. 38 - Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo, existir, conjuntamente com os mesmos, escadas ou rampas, na forma estabelecida por esta Lei.

Art. 39 - Toda parede localizada defronte à porta de elevador deverá distar desta no mínimo:

I-1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nos edifícios residenciais;

II-2,00 m (dois metros) nos outros tipos de edifícios.

Parágrafo único - Para efeito do presente artigo, a distância será tomada sobre a perpendicular tirada de um ponto da parede à porta do elevador.

Art. 40 - Todo vestíbulo que dê acesso ao elevador deverá possibilitar a utilização da escada.

Art. 41 - A determinação do número de elevadores, o cálculo de tráfego e demais características técnicas deverão obedecer às normas pertinentes da ABNT.

SEÇÃO V

Das Garagens

Art. 42 - Os compartimentos destinados a garagens de edificações residenciais unifamiliares ficarão sujeitos às seguintes exigências, assim como às estabelecidas no Anexo I :

- I - pé-direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
- II - paredes de material incombustível;
- III - piso revestido de material liso e impermeável;
- IV - as valas, caso existentes, deverão ser ligadas à rede de esgotos com ralos e sifão hidráulico;
- V - teto de material incombustível, no caso de haver outro pavimento na parte superior;
- VI - não poderão ter comunicação direta com outros compartimentos, exceto cômodos de passagem;

Art. 43 - As garagens das demais edificações, além das exigências do artigo anterior, devem observar as seguintes:

- I - vão de entrada com largura mínima de 3,00 m (três metros);
- II - mínimo de 2 (dois) vãos de entrada quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos;
- III - vaga com largura e comprimento mínimo de, respectivamente, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e 5,00 m (cinco metros);
- IV - corredor de circulação dos veículos com largura mínima de :
 - a) 3,00 m (três metros), quando as vagas forem em ângulo de 30° (trinta graus);
 - b) 3,50 m (três metros cinquenta centímetros), quando as vagas forem em ângulo de 45° (quarenta e cinco graus) ;
 - c) 5,00 m (cinco metros), quando as vagas forem em ângulo de 90° (noventa graus).

Art. 44 - Todo compartimento de garagem situado no subsolo deverá manter um afastamento de, no mínimo, 3,00 m (três metros) do alinhamento do terreno.

CAPÍTULO IV

Do Conforto

SEÇÃO I

Das Paredes

Art. 45 - As paredes externas, estruturais ou de vedação, terão de preferência a espessura mínima de um tijolo, e as internas espessura mínima de meio tijolo.

Parágrafo único - serão consideradas paredes internas aquelas voltadas para poços de ventilação e terraços de serviço.

Art. 46 - As paredes que constituírem divisa entre distintas unidades habitacionais deverão ter espessura mínima de um tijolo.

Art. 47 - As espessuras mínimas das paredes poderão ser alteradas quando for utilizado material de natureza diversa, desde que especificados em projeto aprovado pela Prefeitura.

SEÇÃO II

Das Portas

Art. 48 - As portas deverão obedecer às seguintes larguras mínimas:

- I - de 0,80 m (oitenta centímetros) para entrada principal de unidade residencial;
- II - de 0,60 m (sessenta centímetros) a 0,80 m (oitenta centímetros) para passagens internas entre compartimentos de uma mesma unidade residencial;
- III - de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para acesso a edificação de uso coletivo de até 4 (quatro) pavimentos;
- IV - de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para acesso a edificação de uso coletivo com mais de 4 (quatro) pavimentos.

SEÇÃO III

Dos Corredores

Art.49 - Os corredores ou passagens deverão ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso.

§ 1º - A largura mínima será de:

- I - 0,90 m (noventa centímetros), quando de uso privativo;
- II - 1,20 m (um metro e vinte centímetros), quando de uso comum ou coletivo.

§ 2º - Para os corredores ou passagens de uso comum ou coletivo, com extensão superior a 10 m (dez metros), a largura mínima exigida será acrescida de, pelo menos, 0,10 m (dez centímetros) por metro de comprimento excedente.

SEÇÃO IV

Dos Compartimentos

Art. 50 - Os compartimentos são classificados em:

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

Parágrafo único - Os compartimentos devem atender às exigências do Anexo I desta lei.

Art. 51 - Os compartimentos de permanência prolongada são de uso definido, habitáveis e destinados a atividades de trabalho, repouso e lazer, que exigem permanência confortável por tempo longo ou indeterminado.

§ 1º - Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados).

§ 2º - Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter forma que permita a inscrição de um círculo de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro.

Art. 52 - Os compartimentos de utilização transitória são os de usos definido, ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis de permanência confortável por tempo determinado.

§ 1º - Os compartimentos de utilização transitória deverão ter área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

§ 2º - Os compartimentos de utilização transitória deverão ter forma que permita a inscrição de um círculo de 0,80 m (oitenta centímetros) de diâmetro.

Art. 53 - Os compartimentos de utilização especial são aqueles que, pela sua destinação específica, não se enquadram nos dois tipos dos incisos I e II do art. 50.

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

Art. 54 - Somente será permitida a subdivisão de qualquer compartimento nos casos em que se mantiverem as condições de área mínima e de forma, estabelecidas nesta lei, nos compartimentos resultantes.

CAPÍTULO V

Da Salubridade

SEÇÃO I

Da Iluminação e Ventilação

Art. 55 - Os compartimentos das edificações destinadas a atividades humanas deverão ter iluminação e ventilação naturais, através de aberturas voltadas diretamente para espaço aberto exterior.

§ 1º - O total da superfície das aberturas destinadas a iluminar ventilar um compartimento se relaciona com a área de seu piso e não poderá ser inferior a:

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

II - 1/10 (um décimo) da área do piso de compartimento de utilização transitória ou especial.

§ 2º - A superfície das aberturas destinada à iluminação e ventilação de um compartimento, através de varanda, será calculada considerando-se a soma das áreas dos respectivos pisos.

§ 3º - Para efeito de ventilação dos compartimentos, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam a renovação do ar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área exigida para iluminação.

§ 4º - Em nenhuma hipótese, a área das aberturas destinadas a iluminar qualquer compartimento deverá ser inferior a 0,25 m² (vinte e cinco decímetros quadrados).

Art. 56 - Os espaços externos capazes de iluminar e ventilar são áreas descobertas, classificadas em área abertas e fechadas.

§ 1º - As área abertas caracterizam-se por:

I - ter como um de seus lados o alinhamento do lote;

II - permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

III - permitir, a partir do primeiro pavimento acima do térreo, a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D), em metros, seja dado pela fórmula : $D = H/10 + 1,50$, onde H é a distância, em metros, do piso do último pavimento ao piso do segundo pavimento iluminado e ventilado pela área.

§ 2º - As áreas fechadas caracterizam-se por:

I - apresentar uma superfície medindo, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados);

II - permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 2,00 m (dois metros).

III - permitir, a partir do primeiro pavimento acima do térreo, a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D), em metros, seja dado pela fórmula $D = H/6 + 2,00$ m, onde H é a distância, em metros, do piso do último pavimento ao piso do segundo pavimento iluminado e ventilado pela área.

§ 3º - Os compartimentos de permanência prolongada somente poderão ser iluminados e ventilados através de áreas abertas.

§ 4º - Somente compartimentos de utilização transitória poderão ser iluminados e ventilados através de áreas fechadas.

Art. 57 - Nenhum vão será considerado suficiente para iluminar e ventilar pontas de compartimentos que distem mais de 2 (duas) vezes o valor do pé-direito, quando o mesmo vão abrir para área fechada e 2,5 (duas e meia) vezes esse valor nos demais casos.

SEÇÃO II **Do Pé-Direito**

Art. 58 - O pé-direito deverá ter, no mínimo:

I - 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) para os compartimentos de permanência prolongada;

II - 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para os compartimentos de utilização transitória.

Art. 59 - Em cada compartimento, uma das aberturas destinadas à sua iluminação e ventilação terá a verga distanciada do teto em, no máximo, 1/6 (um sexto) do pé-direito.

SEÇÃO III **Do Material**

Art. 60 - Nas edificações onde haja aglomeração de pessoas e risco de incêndio, o uso de material incombustível será indispensável.

Parágrafo único - Nessas edificações, o uso de madeira ou outro material combustível somente deverá ser tolerado em esquadrias, parapeitos, revestimento de piso e, no caso de construções térreas, nas estruturas do forro e da cobertura.

Art. 61 - O piso e as paredes, até a altura de 2,10 m (dois metros e dez centímetros), deverão ser revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável nos compartimentos destinados a:

I - fabricação de produtos alimentícios e de medicamentos;

II - preparo, manipulação ou depósito de alimentos;

III - guarda de drogas, aviamento de receitas medicinais e a curativos e aplicação de injeções;

IV - ambulatórios e refeitórios;

V - edificações industriais;

VI - necrotérios;

VII - cozinhas;

VIII - depósitos de suprimentos alimentares e médicos;

IX - copas e lavanderias hospitalares.

SEÇÃO IV

Das Instalações Sanitárias

Art. 62 - Toda edificação deverá dispor de instalação sanitária situada em seu interior, ligada à rede pública de esgoto, quando houver, ou à fossa séptica adequada e abastecida de água pela rede pública ou por outro meio permitido.

§ 1º - As instalações e aparelhos sanitários deverão ser proporcionais ao número e tipo de usuários, conforme as normas previstas na ABNT e na Consolidação das Leis do Trabalho - CLT.

§ 2º - Os compartimentos de instalações sanitárias não terão aberturas diretas para cozinhas ou para qualquer cômodo onde se desenvolva processo de preparo e manipulação de medicamentos ou de produtos alimentícios.

TÍTULO V

Das Edificações Especializadas

CAPÍTULO VI

Das Edificações Residenciais

Art. 63 - Entende-se por residência ou habitação a edificação destinada exclusivamente ao uso residencial.

Art. 64 - Cada unidade residencial é caracterizada pela reunião de, no mínimo, 3 (três) compartimentos destinados a sala-dormitório, a cozinha e as instalações sanitárias.

Art. 65 - As edificações residenciais classificam-se em:

I- residencial unifamiliar, que corresponde a uma unidade residencial construída em um lote ou conjunto de lotes;

II-residencial multifamiliar, que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontalmente ou verticalmente em edificações construídas em lotes ou conjunto de lotes;

III - conjunto residencial, que corresponde a grupos de edificações residenciais unifamiliares ou multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em áreas urbanizadas especificamente.

Art. 66 – As edificações multifamiliares deverão dispor de portaria localizada em vestíbulo de acesso as unidades residenciais e de dispositivos ou local destinado a coleta e encaminhamento do lixo residencial.

Art. 67 - As edificações destinadas a o uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, somente poderão estar anexas a compartimentos destinados às vias de comércio e serviços, nos casos em que a natureza das suas atividades não prejudique a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e que disponham de acesso independente do logradouro público, distante daquele usado para o acesso ao compartimento de comércio e serviço.

CAPÍTULO II
Das Edificações para o Trabalho

Art. 68 - As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas aos usos industrial, comercial, institucional e de serviços e que, além do que é regulamentado nesta lei, atenderão às normas quanto à segurança, à higiene e ao conforto preconizados pela ABNT e pela CLT.

Art. 69 - Nas edificações destinadas ao uso industrial, os compartimentos deverão atender às seguintes exigências:

I - ter pé-direito mínimo de 3,20 m (três metros e vinte centímetros), quando tiverem área superior a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);

II - ter assegurada a sua incomunicabilidade direta com as instalações sanitárias;

III - ser dotados de isolamento térmico quando destinados a equipamentos e instalações que produzam e concentrem calor, com afastamento mínimo de 1,00 m (um metro) do teto ou das paredes para essas fontes de calor, sendo este afastamento acrescido de 0,50 m (cinquenta centímetros) no caso de haver pavimento superposto ou se a parede pertencer a edificação vizinha.

Art. 70 - Nas edificações destinadas ao comércio e ou serviços, os compartimentos deverão atender às seguintes exigências:

I - ter pé-direito mínimo de:

a) 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), quando a área não exceder a 25,00 m² (vinte cinco metros quadrados);

b) 3,20 m (três metros e vinte centímetros), quando a área não exceder a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);

c) 4,00 m (quatro metros), quando área exceder de 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados).

II - ter as portas de acesso com largura mínima de 3,00 m (três metros), quando a sua área exceder de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

III - ter instalações sanitárias privativas separadas para cada sexo quando a sua área exceder de 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);

Art. 71 - As galerias comerciais terão pé-direito mínimo de 4,00 m (quatro metros) e largura mínima medindo mais do que 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso, respeitado o mínimo de 4,00 m (quatro metros).

Parágrafo único - As lojas que tenham o seu acesso direto por galerias terão, no mínimo, área de 15,00 m² (quinze metros quadrados) e pé-direito de 4,00 m (quatro metros), podendo ser iluminadas artificialmente e ventiladas pela galeria.

Art. 72 - As modificações destinadas a escritórios, consultórios, estúdios de atividades profissionais e similares, terão instalações privativas por sala, ou conjunto de instalações sanitárias separadas para cada sexo, na proporção de um vaso e um lavatório para cada 10 (dez) salas ou 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída ou frações, por pavimento.

Parágrafo único - As lojas destinadas a açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de 1 (um) para cada 15 (quinze) empregados ou fração.

CAPÍTULO III

Das Edificações para Fins Especiais

Art. 73 - As edificações para fins especiais abrangem aquelas destinadas às atividades escolares, aos serviços de saúde em geral, asilos, orfanatos, albergues, hotéis, cinemas, teatros, auditórios, garagens coletivas e construções especiais.

Parágrafo único - Estas edificações deverão atender, além do disposto nesta lei, às normas da ABNT e da CLT quanto à segurança, higiene e conforto nos ambientes de trabalho.

Art. 74 - As edificações para fins escolares deverão atender às seguintes exigências, assim como às do Anexo II - as salas de aula deverão:

a) medir no mínimo 15,00 m² (quinze metros quadrados) e guardar a relação de 1,00 m² (um metro quadrado) por aluno, no mínimo;

b) ser dotadas de aberturas que garantam a ventilação permanente através de, pelo menos, 1/3 (um terço) de sua superfície e que permitam a iluminação natural, mesmo quando fechadas.

II - dispor de locais para recreação cobertos e descobertos;

III - ter um bebedouro para cada 40 (quarenta) alunos;

IV - ter instalações sanitárias, com as seguintes exigências:

a) separadas por sexo;

b) as destinadas ao sexo masculino deverão ter, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunos e um mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos;

c) as destinadas ao sexo feminino deverão ter, no mínimo, um vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunas.

Art. 75 - As edificações destinadas a hospitais e a serviços de saúde em geral deverão estar de acordo com as normas e padrões de construções e instalações de serviços de saúde estabelecidos pela Lei Federal nº 6229, de 17 de julho de 1975, e respectiva regulamentação.

Art. 76 - As edificações destinadas a asilos, orfanatos, albergues e congêneres deverão atender ao seguinte:

I - os seus dormitórios deverão ter área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados), acrescidos de 4,00 m² (quatro metros quadrados) por leito excedente;

II - ter instalações sanitárias com banheira ou chuveiro, lavatório e vaso sanitário, na proporção de 1 (um) conjunto para 10 (dez) internados;

Art. 77 - As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

I - ter vãos de ventilação efetiva cuja superfície não seja inferior a 1/10 (um décimo) da área do piso;

II - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, guardando as seguintes proporções mínimas, em relação à lotação máxima:

a) para o sexo masculino, um vaso e um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração, e um mictório para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares ou fração;

b) para o sexo feminino, um vaso e um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração;

III - as portas terão a mesma largura dos corredores, medindo no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), e as de saída da edificação medirão um total correspondente a 10 cm (dez centímetros) por 10 (dez) lugares ou fração, abrindo-se de dentro para fora;

IV - As circulações principais que servem a diversos setores de poltronas da sala de espetáculos terão largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) e as secundárias de 1,00 (um metro);

V - As circulações de acesso e escoamento do público, externas à sala de espetáculos, terão largura mínima de 3,00 (três metros) sendo acrescidas de 10 cm (dez centímetros) para cada 20 (vinte) lugares ou fração excedente da lotação de 100 (cem) lugares;

VI - As escadas obedecerão às seguintes normas:

a) Largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), sendo acrescidas de 10 cm (dez centímetros) para cada 10 (dez) lugares ou fração excedentes da lotação de 100 (cem) lugares;

b) As destinadas a vencer alturas superiores a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) terão patamares, cujo comprimento médio medirá 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

c) Não poderão ser desenvolvidas em leque ou caracol.

VII - As rampas destinadas a substituir escadas terão largura igual à exigida para estas, com declividade menor ou igual a 10% (dez por cento) e piso antiderrapante;

VIII - As poltronas das salas de espetáculos serão distribuídas em setores, contendo no máximo 250 (duzentos e cinquenta) poltronas, separadas por circulações que servirão no máximo a 8 (oito) poltronas, de cada lado;

IX - Ter sala de espera contígua à sala de espetáculos, medindo no mínimo 10,00 m² (dez metros quadrados) para cada 50 (cinquenta) lugares ou fração da lotação máxima prevista.

CAPÍTULO IV **Das Construções Especiais**

Art. 78 - As chaminés serão localizadas de tal maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos, exigindo-se a instalação de dispositivos que evitem tais inconvenientes, quando necessários.

Art. 79 - As chaminés, torres e reservatórios elevados deverão guardar das divisas e do alinhamento do terreno o afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) ou de 1/5 (um quinto) de sua altura, quando ultrapassar a 10,00 m (dez metros).

Art. 80 - As piscinas terão as paredes e o fundo revestidos com material resistente, liso, lavável e impermeável e, quando se destinarem ao uso coletivo, aparelhamento para tratamento e renovação da água.

TÍTULO VI **Das Penalidades** **CAPÍTULO I**

Das Disposições Preliminares

Art. 81 - As penalidades aplicáveis aos infratores das disposições desta Lei são:

- I - Multa;
- II - Embargo da obra;
- III - Interdição do prédio ou dependência;
- IV - Demolição.

CAPÍTULO II

Das Multas

Art. 82 - A aplicação de multa far-se-á independentemente de outras penalidades previstas em Lei, nos seguintes casos:

- I- Falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto apresentado para aprovação da Prefeitura;
- II- Viciamento de projeto aprovado com a introdução de alterações de qualquer espécie;
- III- Início ou execução de obras sem licença da Prefeitura ou o respectivo alvará;
- IV- Execução da obra em desacordo com o projeto aprovado;
- V- Entrega de construção a profissional não habilitado;
- VI- Ausência de tampas ou sua execução em desacordo com esta lei;
- VII- Mudança de fim a que se destina a construção, sem prévia licença da Prefeitura;
- VIII- Ocupação do prédio sem vistoria da Prefeitura e a emissão do respectivo "HABITE-SE" e baixa;
- IX- Não remoção de entulhos deixados na via pública, após o término da obra;
- X- Danos causados ao logradouro, devidos à execução da obra e não reparados pelo responsável.

Parágrafo Único - A aplicação de multa não impedirá a aplicação de qualquer outra penalidade.

Art. 83 - O valor da multa, nos casos do artigo anterior, variará de 100% (cem por cento) a 300% (trezentos por cento) do valor da taxa de licença respectiva, a critério da Administração, que levará em conta:

- I - Maior ou menor gravidade da infração;
- II - As circunstâncias;
- III - Os antecedentes do infrator, com relação à legislação urbanística.

CAPÍTULO III

Do Embargo da Obra

Art. 84 - O embargo de obra em andamento far-se-á, sem prejuízo das multas, nos seguintes casos:

- I - Execução da obra sem licença da Prefeitura ou o respectivo alvará;
- II - Omissão ou desrespeito das notas de alinhamento e nivelamento;
- III - Execução de obra que acarretar risco para a própria estabilidade, para a segurança pública e dos respectivos operários;
- IV - Execução de obra sem a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado e cadastrado na Prefeitura.

Art. 85 - O embargo somente será levantado após o cumprimento de todas as exigências consignadas no respectivo auto.

CAPÍTULO IV
Da Interdição

Art. 86 - Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, será interditada quando não apresentar as condições mínimas de segurança aos seus usuários, aos seus vizinhos e aos transeuntes.

CAPÍTULO V
Da Demolição

Art. 87 - A demolição parcial ou total de uma edificação será imposta nos seguintes casos:

- I - Construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem alvará de licenciamento da obra;
- II - Construção julgada em risco iminente de caráter público e quando o proprietário não tiver tomado as providências determinadas pela Prefeitura para segurança da obra.

TÍTULO VII – DO DESMEMBRAMENTO

CAPÍTULO I
Do Perímetro Urbano

Art. 88 - Fica o território municipal dividido em zona urbana e zona rural.

Art. 89 - A Zona urbana compreende a cidade de Guiricema, o Distrito Industrial, as sedes dos Distritos de Vilas Boas e Tuiutinga, os Povoados de Cruzeiro e Dom Silvério, e a Zona rural compreende o restante do município.

CAPÍTULO II
Do Parcelamento do Solo Urbano
SEÇÃO I
Disposições Preliminares

Art. 90 - O Parcelamento do solo do Município de Guiricema, para fins urbanos, será admitido somente nas zonas urbanas definidas pelo art. 89, desta Lei.

Parágrafo Único – Não será permitido o parcelamento do solo:

- I – em terrenos alagadiços e sujeito à inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI – em áreas contendo matas ou florestas, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

VII – em áreas com reservas naturais que o Poder Público tenha interesse em sua defesa e proteção;

VIII – em área de beleza natural paisagística de interesse público.

Art. 91 - O parcelamento poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º – Admite-se, ainda, o remembramento de dois ou mais lotes para a formação de um lote maior.

§ 2º – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouro público e/ ou prolongamento modificação ou ampliação de vias existentes.

§ 3º – 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 daqueles já existentes.

§ 4º – É vedado ao Poder Público a construção ou melhoria e via de acesso para atender, exclusivamente, a um novo loteamento construído ou em construção por particular, salvo quando existir, de forma inequívoca, o interesse social.

Art. 92 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para uso do solo e as dimensões dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, e demais exigências urbanísticas inerentes à área, apresentando, para este fim requerimento acompanhado de duas cópias da planta do imóvel, na escala 1:1000, contendo, pelo menos:

I – as divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição em escritura do imóvel;

II – as curvas de nível, de metro em metro, amarradas a uma ou mais referências de nível (RN) oficial;

III – a localização de cursos d'água, bosques, árvores isoladas, construções e demais elementos físicos existentes no terreno;

IV – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, bem como dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e suas adjacências;

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI – o sentido do norte magnético;

VII – a delimitação da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, com indicação de todos os seus confrontantes.

§ 1º - O órgão responsável pelo abastecimento de água na cidade deverá se pronunciar oficialmente sobre a possibilidade de servir ao futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento hábil, que será encaminhado à Prefeitura Municipal, junto com o pedido de diretrizes.

§ 2º – O Órgão responsável pelo fornecimento de energia elétrica deverá se manifestar, oficialmente, sobre a área de domínio de linhas de transmissão ou de distribuição de energia, porventura existentes na gleba a ser parcelada, emitindo, para tanto, documento hábil que será encaminhado à Prefeitura, Junto com o pedido de diretrizes.

Art. 93 - A Prefeitura Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento:

I – as ruas ou estradas existentes, ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem por este respeitadas;

II – o traçado básico do sistema viário principal do futuro loteamento;

III – a localização aproxima dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV – as faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos cursos, d'água, servidões administrativas e sanitárias, áreas “non aedificandi” e outras restrições impostas pelas legislações;

V – as demais indicações de caráter técnico – urbanístico, a critério da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, findo o qual estarão sujeitas a novo exame por parte da Prefeitura Municipal, a fim de atender a possíveis modificações que se fizerem oportunas e necessárias.

Art. 94 - Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado executará o projeto e o apresentará à Prefeitura Municipal acompanhado dos seguintes documentos relativos ao imóvel:

I – planta de situação 1:5000;

II – certidão negativa de ônus reais;

III – certidão negativa de tributos municipais.

Art. 95 - O projeto será apresentado em original copiativo e mais duas cópias heliográficas, de que deverão constar, pelo menos:

I – título de propriedade;

II – planta geral do loteamento, na escala 1:1000, com indicação da topografia, arruamento, divisão dos quarteirões em lotes, praças, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários à perfeita representação gráfica do projeto;

III – memorial descritivo contendo a descrição sucinta do loteamento, com suas características, bem como a indicação das áreas públicas e quadro de áreas de lotes;

IV – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

V – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

VI – a indicação do relevo do solo, por meio de curvas de nível com altitudes equidistantes de 1m (um metro);

VII – o perfil transversal de todas as vias de circulação.

Art. 96 - Para aprovação de projetos de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará à Prefeitura Municipal:

I – requerimento solicitando exame e aprovação do desmembramento ou remembramento;

II – título de propriedade do imóvel;

III – planta do imóvel, indicando as vias de acesso existente e demais elementos que permitam a perfeita representação da situação do imóvel e a divisão ou reunião de lotes pretendidos.

§ 1º – Aos desmembramentos para fins residenciais, comerciais e de atividades de prestação de serviço, cuja área total desmembrada seja superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), bem como àqueles para fins industriais cuja área total desmembrada seja superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), aplicam-se no que couberem as mesmas exigências feitas para os loteamentos, contidas no art. 102, desta lei.

§ 2º – As exigências do § 1º, deste artigo, não se aplicam aos desmembramentos que se destinem a doações a herdeiros ou adiantamentos da legítima, desde que cada herdeiro seja donatário de apenas um lote ou gleba.

§ 3º – Nas áreas inferiores ao estabelecido no § 1º, desde artigo, só será permitido um único desmembramento.

§ 4º – Aplicam-se também aos remembramentos no que couberem, as mesmas exigências feitas para os loteamentos, contidos no art. 102, desta Lei.

§ 5º - A aprovação de levantamento planimétrico se dará para fins de retificação de área e usucapião, sendo que esta aprovação não significará o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Art. 97 - Apresentados os projetos completos de loteamento, desmembramento ou remembramento, conforme as exigências da Lei, a Prefeitura Municipal comunicará ao interessado, num prazo de 60 (sessenta) dias, a sua aprovação ou rejeição.

§ 1º – O ato de aprovação dos projetos de loteamento constituirá a licença, para execução das obras, que terá prazo máxima de validade de 2 (dois) anos, sob pena de caducidade do ato de aprovação, exceto se já estiverem concluídos mais de 50% das obras de infra-estrutura, caso em que o prazo aqui fixado poderá ser prorrogado por mais 2 anos.

§ 2º – O ato de aprovação dos projetos de desmembramento e remembramento promove automaticamente a divisão ou reunião de lotes pretendida.

Art. 98 - No ato de ciência da aprovação do projeto de loteamento, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I – executar as obras no prazo previsto no alvará de licença;

II – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras mínimas exigidas, desta Lei;

III – caucionar, mediante escritura pública, área de lotes cuja localização e valor comercial a juízo da Prefeitura Municipal, corresponda à época da aprovação do projeto, ao custo das obras previstas, desta Lei.

Art. 99 - A aprovação e a execução das obras, por etapas, somente ocorrerão quando puder ser assegurado aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados em cada etapa.

Parágrafo Único – Fica proibida a abertura de ruas em setores de loteamento onde não for programada pelo loteador a implantação das obras mínimas exigidas por esta Lei.

Art. 100 - Concluídas as obras mínimas, o interessado requererá à Prefeitura Municipal vistoria para emissão de certificado de aceitação das obras, sem o qual não poderá iniciar a venda dos lotes.

Art. 101 - A implantação dos sistemas de rede de energia elétrica, águas pluviais, abastecimento de água e esgotamento sanitário é de responsabilidade do loteador.

Parágrafo Único – No caso de negligência do loteador, os lotes caucionados conforme o disposto, desta Lei, poderão ser alienados pela Prefeitura Municipal, a fim de custear as obras referidas “in caput” deste artigo. Para o início das obras até o recebimento final das mesmas pela Prefeitura, o loteamento deverá manter a sua expensa uma placa contendo:

I – nome do loteamento, tal como constante do projeto aprovado;

II – número do expediente correspondente à sua aprovação na Prefeitura;

III – nome e endereço do proprietário do loteamento;

IV – nome e endereço do profissional responsável pela elaboração e marcação do projeto com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA/MG;

V – constar ainda que a implantação dos sistemas de rede de energia elétrica, águas pluviais, abastecimento de água e esgotamento sanitário é de responsabilidade do loteador e que o prazo de implantação dos mesmos é de 2(dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período caso 50% (cinquenta por cento) das obras estiverem concluídas nos dois primeiros anos;

VI – as dimensões mínimas das placas deverão ser de 2,00m x 3,00 metros.

A implantação do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário deverá ser feito ligando todos os lotes à rede principal.

Art. 102 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – os lotes residenciais, comerciais e de atividades de serviços terão área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros).

II – os lotes industriais terão área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros).

III – os lotes destinados a urbanização específica de área de habitação de interesse social terão suas dimensões determinadas caso a caso, podendo ser menores do que o mínimo exigido no inciso I deste artigo, caso em que deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade de Guiricema – Concidade, e obedecidos os limites de área mínima fixados em lei federal.

IV – a percentagem de áreas públicas nos loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada, sendo que, desta percentagem, 10% (dez por cento), no mínimo, para praças, bosques e áreas verdes; 5% (cinco por cento), no mínimo, para áreas destinadas à reserva municipal para equipamento comunitários e urbanos; e o restante para vias de circulação.

V – as vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia do terreno, nunca ultrapassando a declividade maiores que 15% (quinze por cento).

VI – as vias de circulação obedecerão as seguintes características e padrões:

a) vias principais – as destinadas ao tráfego preferencial e à circulação de veículos entre áreas cistantes;

b) vias secundárias – as destinadas ao tráfego lento e à circulação de veículos entre áreas próximas;

c) vias locais – as destinadas ao tráfego lento e ocasional;

d) ciclovias – as destinadas ao tráfego exclusivo de bicicletas, com largura mínima de 2m (dois metros).

VII – as vias de pedestres terão largura mínima de 5% (cinco por cento) de seu comprimento e nunca inferior a 5m (cinco metros);

VIII – as vias locais, quando não interligadas, poderão terminar em praças de retorno, desde que seu comprimento não exceda a 150m (cento e cinquenta metros);

IX – as declividades transversais das vias serão de 2% (dois por cento) no sentido do eixo para o meio-fio;

X – ao longo das águas correntes e dormentes das faixas de domínio, público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15m (quinze metros) em cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

XI – as quadras terão comprimento máximo de 360m (trezentos e sessenta metros).

§ 1º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer e similares.

§ 2º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento d'água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

§ 3º - Para fins do disposto no inciso IV deste artigo caso se consiga desenvolver o sistema viário com percentagem menor que 20% (vinte por cento), a diferença deverá ser destinada à reserva Municipal para equipamentos comunitários e urbanos.

§ 4º - As vias de circulação de que trata o inciso VI, deste artigo, obedecerão aos padrões mínimos que seguem:

a) Vias Principais:

1 - pista: 8m (oito metros);

2 - passeios: 2m (dois metros);

3 - recuo frontal da edificação: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

b) Vias Secundárias:

1 - pista: 6m (seis metros);

2 - passeios: 2m (dois metros);

3 - recuo frontal da edificação: 1m (um metro).

c) Vias Locais:

1 - pista: 4m (quatro metros);

2 - passeios: 2m (dois metros);

3 - recuo frontal da edificação: 1m (um metro).

Art. 103 - Os loteamentos só receberão o certificado de aceitação das obras, emitido pela Prefeitura Municipal, quando executadas as seguintes obras mínimas:

I - movimento de terra e abertura das vias de circulação;

II - assentamento de meio-fio e sarjetas;

III - construção de obras de arte, se necessárias;

IV - delimitação e identificação das praças e lotes através de marcos;

V - arborização nas ruas de forma adequada, considerando a posição mais desfavorável do sol poente;

VI - abastecimento de água potável, esgoto sanitário e rede de energia elétrica, sendo esta alocada no lado oposto daquele destinado à arborização;

VII - demais obras julgadas necessárias pela Prefeitura Municipal, conforme o caso.

§ 1º - Às vias de circulação, quando não forem pavimentadas imediatamente, deverão receber recobrimento provisório de pó de pedra ou similar no seu leito e proteção dos cortes e aterros provocados pelo movimento de terra com cobertura vegetal adequada.

§ 2º - A Prefeitura Municipal regulamentará outros aspectos técnicos que envolvam a realização de obras de loteamento.

TÍTULO VIII

Das Disposições Gerais e Finais

Art. 104 - Os proprietários de lotes não edificados e situados em vias pavimentadas são obrigados a manter esses lotes murados no alinhamento.

§ 1º - Os muros exigidos para vedação deverão ter altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) nas divisas laterais e de fundos e máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) no alinhamento da via pública, sejam em lotes edificados ou não.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - As interseções de dois alinhamentos, correspondentes ao cruzamento de duas vias, serão concordadas por um terceiro, normal à bissetriz do ângulo formado por eles e medindo, mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3º - A concordância resultante, no caso do parágrafo anterior, poderá ter qualquer forma inscrita nos três alinhamentos definidos.

Art. 105 - Os proprietários de lotes vagos serão responsáveis pela construção de arrimos ou outros meios de proteção de cortes e barrancos, sempre que estes oferecerem a possibilidade de erosão ou deslizamentos que possam danificar o logradouro público e edificações ou terrenos vizinhos, sarjetas ou canalização pública.

Art. 106 - Nos edifícios com possibilidades de afluxo de pessoas deficientes, serão adotadas precauções especiais com relação a forma de acesso, circulação e uso, na forma a ser regulamentada por decreto do Poder Executivo.

Art. 107 - Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta lei serão resolvidos pelo Prefeito, considerados os despachos dos órgãos competentes.

Art. 108 - O poder Executivo expedirá os decretos, portarias, circulares, ordens de serviço e outros atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 109 - As exigências desta lei serão aplicadas às construções que se seguirem a partir de sua aprovação.

Art. 110 - Ficam fazendo parte integrante desta lei os seguintes anexos:

I - Anexo 1 – Planilha de Metragem Mínima;

II - Anexo 2 - Glossário;

Art. 111 - Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Guiricema (MG), 06 de julho de 2009.

ANTONIO VAZ DE MELO
Prefeito Municipal

ANEXO I
PLANILHA DE METRAGEM MÍNIMA

COMPARTIMENTOS		CONDIÇÕES			PD relativo a A			ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO (em relação a área)	ALTURA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DE PAREDE	OBSERVAÇÕES	
		A = Área mínima m ²	MENOR DIMENSÃO	PÉ DIREITO	A até 25,00 m ²	A até 75,00 m ²	A maior de 75,00 m ²				
RESIDENCIAIS	Dormitórios									Em motéis, internatos, asilos, todos os dormitórios são considerados "primeiros", devendo ter as dimensões mínimas correspondentes. Refeitórios terão área proporcional ao número de usuários. Mínimo de 0,40 m ² por pessoa.	
	* Primeiro	10,00	2,00								
	* Demais	6,00	1,80	2,70	-	-	-	1/6	-		
	Cozinhas, copas, etc	4,0	1,8	2,70	-	-	-	1/6	1,50		
	Salas	6,00	1,80	2,70	-	-	-	1/6	-		
	Serviço	4,0	1,5	2,7				1/6	1,5		
RESIDENCIAIS	SANITÁRIOS	WC	1,0	0,9	2,4	-	-	-	1/6	1,5	
		Latrina e chuveiro	1,50	0,9	2,4	-	-	-	1/6	1,5	
		Banho	3,2	1,2	2,4	-	-	-	1/6	1,5	
TRABALHO	Comercial									* Sobrelojas terão área máxima = 1/2 da área da loja.	
	* Lojas	10,00	2,00	-	2,70	3,20	4,00	1/8	-	* PD mínimo da loja, com sobreloja = 5,20 m.	
	* Galerias	-	4,00	4,00	-	-	-	-	-	* Não poderão se comunicar diretamente com a instalação sanitária.	
	* Sobrelojas	6,0	2,0	2,40	-	-	-	1/8	-	* Instalações sanitárias com um vaso e um lavatório, no mínimo, por loja. * As lojas de galerias terão área mínima de 15,00 m ² .	
	Serviços, Escritórios, Consultórios, Estúdios	10,00	2,00	2,70	-	-	-	0,13	-	* Terão um sanitário por sala ou conjuntos operados por sexo, em cada pavimento, com um vaso e um lavatório para cada 10 salas ou 400,00 m ² .	
ESPECIALIZADOS	Salas de aula	15,00	-	2,70	-	-	-	1/6	-	* 1,00 m ² por aluno.	
	Dormitórios Coletivos	9,00	-	2,70	-	-	-	1/6	-	* 4,00 m ² por leito.	
	Enfermaria Berçários	3,00	3,00	2,70	-	-	-	1/6	1,50	* 6,00 m ² por leito e máximo de 6 leitos.	
	Berçários	9,00	3,00	2,70	-	-	-	1/6	1,50	2,50 m ² por leito.	
	Preparo, manipulação e depósito de alimentos e drogas	10,00	2,00	2,70	2,70	3,20	4,00	1/6	2,00	* Não se comunicarem diretamente com as instalações sanitárias.	
	Galpões	-	-	-	3,50	3,50	4,00	1/8	2,10	* Terão instalações sanitárias com um (1) vaso e (1) lavatório para cento e cinquenta metros quadrados (150,00 m ²) de construção.	
	Garagens	15,00	2,40	2,20	-	-	-	1/6	-	* Não poderá existir saliência ou qualquer elemento estrutural abaixo do pé direito mínimo	
	Porões	-	-	1,80	-	-	-	1/6	-	* Só é permitida a utilização do porão como moradia quando o seu pé direito for maior que dois metros e vinte centímetros. (2,20 m)	

ANEXO II GLOSSÁRIO

- ACRÉSCIMO** - aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical.
- AFASTAMENTO** - menor distância entre a edificação e qualquer das divisas do lote em que se situa.
- ALA** - parte do edifício que se prolonga de um ou de outro lado do corpo principal.
- ALINHAMENTO** - linha divisória entre qualquer terreno e a via ou logradouro público.
- ALVARÁ** - documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras.
- ANDAIME** - armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre a qual trabalham os operários nas construções.
- ANDAR** - qualquer pavimento situado acima do térreo ou de uma sobreloja.
- APARTAMENTO** - unidade autônoma de moradia localizada em edificação residencial multifamiliar.
- ALTURA DA FACHADA** - distância vertical, medida no meio da fachada, entre o nível do meio-fio e o nível do ápice da fachada, quando a construção estiver no alinhamento do logradouro público, ou entre o nível do ápice da fachada (sempre no meio desta) e o nível do terreno ou calçada que lhe fica junto, quando a construção estiver afastada do alinhamento.
- ÁREA** - parte do lote não ocupado por construção.
- ÁREA ABERTA** - é aquela que limita com o logradouro público, em pelo menos um de seus lados.
- ÁREA COLETIVA** - área existente no interior de quarteirões, mantida como servidão perene e comum dos edifícios.
- ÁREA COMUM** - é a que se estende por mais de um lote, caracterizada por escritura pública, podendo também ser murada nas divisas do lote até a altura de dois metros (2,00 m).
- ÁREA DE DIVISA** - é aquela limitada por paredes do edifício e por divisas do lote.
- ÁREA FECHADA** - é a que não se limita com logradouro público.
- ÁREA PRINCIPAL** - é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.
- ÁREA SECUNDÁRIA** - é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência transitória.
- BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - documento expedido pela Prefeitura que habilita uma edificação ao uso, após o término de sua obra.
- BALANÇO** - parte ou elemento da edificação que sobressai do plano de parede.
- BEIRAL** - parte da cobertura fazendo saliência sobre a prumada das paredes. Não se considera como área construída beiral abaixo de 0,75 cm, exceto quando situado a 1,5 m da divisa, pois nesse caso o beiral máximo permitido é de 0,30 m.
- CALÇADA (SARJETA)** - revestimento de certa faixa de terreno, junto às paredes do edifício, com material impermeável e resistente.
- CASAS GEMINADAS** - reunião de duas unidades residenciais, com pelo menos uma de suas paredes em comum, formando conjunto arquitetônico único.
- CIRCULAÇÃO** - compartimento de uma edificação destinada à movimentação das pessoas entre outros compartimentos ou entre pavimentos (corredor, escada).

COBERTURA - elemento de coroamento da construção destinado a proteger as demais partes componentes.

COMPARTIMENTO - cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação. Cômodo.

CONJUNTO RESIDENCIAL - grupo de edificações residenciais unifamiliares e ou multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em áreas urbanizadas especificamente.

CONSERTOS - obras de substituição ou reparo de partes destinadas ou melhor, de partes deterioradas de elementos de um edifício.

DECLIVIDADE - inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e a sua distância horizontal, representada pela fórmula: $d = h/100,0$, onde: d= declividade da rampa AB (na figura), em %; h= diferença de altura de dois pontos A e B, l: distância horizontal entre os pontos A e B.

DEPENDÊNCIA - construção isolada, ou não, do edifício principal, sem formar unidade de habilitação independente.

DIVISA - é a linha que separa o lote das propriedades confinantes.

EDIFICAÇÃO - casa, edifício, construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU ISOLADA - aquela destinada a habitação permanente, corresponde a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes.

EMBARGO - ato administrativo municipal que determina a paralisação de uma obra.

EMPACHAMENTO - ato de obstruir ou embaraçar espaço destinado a uso público.

ESPECIFICAÇÃO - descrição das características de materiais e serviços empregados na construção.

FACHADA - qualquer face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL - é a que está voltada para a via pública. Se o edifício tiver mais de uma fachada dando para logradouro público, a principal será a que der frente para o logradouro mais importante.

FRENTE OU TESTADA - divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

FUNDO DE LOTE - lado oposto à frente. Os lotes triangulares e os de esquina não têm divisa de fundos.

GALERIA COMERCIAL - conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se faz através de circulação coberta.

GALPÃO - construção com cobertura e sem forro, fechada total ou parcialmente, em pelo menos três de seus lados, por meio de paredes ou tapumes, destinada a fins industriais ou depósitos, não podendo servir de habitação.

GREIDE - do inglês “grade” - série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos. Perfil longitudinal de uma via.

HABITAÇÃO - edifício ou parte de um edifício que se destina a residência.

HABILITAÇÃO COLETIVA - edifício ou parte de edifício que serve de residência permanente a mais de uma família ou a pessoas diversas.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - aquela que é ocupada por uma só pessoa ou uma só família.

HABITE-SE - documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso.

INSTALAÇÃO SANITÁRIA - compartimento de qualquer tipo de edificação destinado à higiene pessoal.

LOGRADOURO PÚBLICO - área de terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito públicos.

LOJA - compartimento de uma edificação destinado às atividades relativas aos usos comercial e de serviços.

LICENCIAMENTO DE OBRA - ato administrativo municipal que concede licença e prazo para início e término de uma obra.

LINDEIRO - limítrofe. Que se limita com.

LOTE - parcela de terreno com frente para logradouro público, com divisas definidas em documento aprovado pela Prefeitura e em condições de receber edificações.

MARQUISE - cobertura saliente na parte externa das edificações.

MEIO-FIO - elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento de um logradouro.

MURO - elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.

NIVELAMENTO - regularização de terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas. Determinação das diversas cotas e, conseqüentemente, das altitudes de linha traçada no terreno.

PASSEIO - parte destacada do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - cada um dos pisos ou planos horizontais superpostos de uma edificação, podendo cada um deles ter um ou mais compartimentos.

PAVIMENTO TÉRREO - é aquele cujo piso corresponde ao nível mais baixo do terreno circundante.

PATAMAR - piso intermediário entre dois lances de escada.

PÉ-DIREITO - distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento.

PISTA DE ROLAMENTO - parte destacada do logradouro público destinada preferencialmente ao trânsito de veículos.

PORÃO - espaço situado entre o terreno e o assoalho de uma edificação, ou, ainda, compartimento de uma edificação com o piso situado, no todo ou em parte, em nível inferior ao do terreno circundante.

RECUO - distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote.

REFORMA - obras de reparo, conserto e modificações, destinadas a colocar uma edificação em bom estado.

SOBRELOJA - parte elevada da loja caracterizada pelo piso sobreposto ao da loja e pé-direito reduzido.

SUBSOLO - pavimento ou cômodo de uma edificação situado inteiramente em nível inferior ao do terreno circundante.

TAPUME - vedação provisória dos canteiros de obra visando seu fechamento e a proteção de transeuntes.

TESTADA - divisa do lote ou da edificação com o logradouro público, que coincide com o alinhamento.

TETO - plano superior interno de um compartimento.

USO DE SOLO - apropriação do solo, com edificação ou instalação, destinada às atividades urbanas, segundo as categorias de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional.

VERGA - parte superior dos vãos de uma edificação. Viga que sustenta as cargas da parede acima dos vãos, distribuindo-as em suas laterais.

VISTORIA - exame efetuado por pessoal técnico da Prefeitura a fim de verificar condições de uma edificação ou obra.