

Artigo 57) - As cozinhas terão área mínima de 6 (seis)m² e deverão atender as seguintes normas:

- a) se unida à copa por meio de vão sem fechamento, a área mínima do conjunto será de 8 (oito) m²;
- b) as paredes terão um revestimento de até 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de altura, no mínimo, de material resistente, liso e impermeável;
- c) os pisos serão revestidos com ladrilhos ou equivalente;
- d) não terão comunicação direta com os dormitórios ou com as instalações sanitárias;
- e) serão providas de aeração e iluminação naturais.

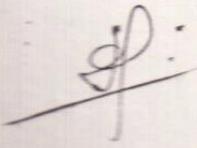
Artigo 58) - A área mínima das copas será de 5 (cinco)m², salvo na hipótese mencionada no item a do artigo anterior.

Parágrafo Único - As copas não devem ter comunicação direta com os dormitórios ou com instalações sanitárias.

Artigo 59) - É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública que de acesso ao imóvel.

Parágrafo 1º) - Em situação em que não haja rede de esgoto, será obrigatória a construção de fossas sépticas, afastadas no mínimo 5,00m (cinco metros) da divisa do lote.

Parágrafo 2º) - Em caso de não haver rede de distribuição de água, esta poderá ser obtida por meio de poços (com tampa), perfurados em parte mais alta em relação à fossa e dela afastada no mínimo 15 (quinze) metros.



Dispõe sobre normas gerais de construção, utilização do espaço construído, parcelamento do solo urbano e das outras providências.

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

TITULO I DA DIVISÃO TERRITORIAL

Artigo 1º) - Para efeito desta Lei, o município de Aquidauana, fica dividido em 03 (três) zonas:

- I - Zona Urbana
- II - Zona de Transição
- III - Zona Rural

Parágrafo 1º) - A Zona Urbana compreende as áreas enquadradas no artigo 6º do Capítulo II da Lei nº 729/77 e seu perímetro será delimitado em Lei Municipal.

Parágrafo 2º) - A Zona de Transição compreende as áreas urbanizáveis, além do perímetro urbano e que possuam pelo menos um dos melhoramentos citados na referida Lei.

Parágrafo 3º) - A Zona Rural é constituída de glebas não enquadradas nos parágrafos anteriores.

TITULO II DAS CONSTRUÇÕES URBANAS

CAPITULO I
DAS CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 2º) - Qualquer obra de construção civil, sómente poderá ser executada na área urbana, mediante aprovação do Projeto e a devida concessão da Licença de Construção pela Prefeitura Municipal de Aquidauana.

Parágrafo Único - Qualquer alteração em projeto aprovado, será considerado como um novo Projeto.

CAPITULO II
DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Artigo 3º) - De acordo com o tipo da obra, a solicitação de aprovação deverá ser apresentada segundo as seguintes normas:

- 1º) - Requerimento endereçado ao Prefeito Municipal, segundo o modelo próprio fornecido pela Prefeitura.
- 2º) - As pranchas que acompanham o requerimento terão formato e dimensões padronizadas pela ABNT.
- 3º) - As pranchas deverão conter os seguintes elementos:
 - a) planta baixa de cada pavimento a ser construído ou alterado, determinado o destino, as dimensões e as suas respectivas áreas internas.
 - b) a elevação das fachadas voltadas para a via pública.
 - c) as cortes, transversal e longitudinal, da construção, com as dimensões verticais.
 - d) a planta de cobertura com as indicações dos calamentos.
 - e) a planta de situação (locação) da construção, indicando sua posição em relação às divisas, devidas medidas e sua orientação.

cont. da Lei nº 796/79

f) a planta e memorial descritivo das instalações de água, esgoto e eletricidade.

g) o registro de imóvel onde situa-se a Obra, sem que isso signifique o reconhecimento de propriedade do imóvel por parte da Prefeitura.

4º - Para construções, onde o fluxo de pessoas e ou ani mais possa ser elevado: cinema, estádios, hospitais, mercados, frigoríficos, matadouros, fábricas..., o memorial e as pranchas deverão conter detalhes referentes a iluminação, ventilação, sistema de segurança contra incêndio, além de outras inerentes a cada tipo de construção.

5º - Poderão ser exigidos maiores detalhes no projeto apresentado, e mesmo em complementações, desde que se façam necessários, objetivando a segurança da obra e o bem estar do utilizador da mesma.

6º - As pranchas, e o memorial descritivo não poderão conter rasuras ou emendas.

Artigo 4º) - As escalas mínimas serão:

- a) de 1:500 para plantas de situação e cobertura
- b) de 1:100 para as plantas baixas;
- c) de 1:100 para as fachadas;
- d) de 1:50 para os cortes;
- e) de 1:25 para os detalhes.

Artigo 5º) - Nos casos de reformas ou ampliações, deverá seguir-se a convenção:

- a) preto - para as partes existentes;
- b) amarelo - para as partes a serem demolidas;
- c) vermelho - para as partes novas ou acréscimo.

Artigo 6º) - Os projetos serão sempre apresentados em 03 (três) jogos completos, devidamente assinados por profissional habilitado, em atendimento as normas vigentes:

- a) um jogo será arquivado na Prefeitura;
- b) os demais jogos serão devolvidos ao interessado, juntamente com o Alvará de Construção, se houver amparo para tal;
- c) um jogo deve ser conservado na obra, a fim de ser apresentado, quando solicitado por autoridades competentes da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - A aprovação do Projeto poderá ser requerida, independente de Alvará de Construção.

CAPÍTULO III DA EXECUÇÃO DA OBRA

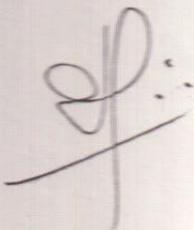
Artigo 7º) - Aprovado o Projeto, concedido o Alvará de Construção, a obra terá prazo de 01 (um) ano para ser executada, sendo viável a revalidação.

Parágrafo Único - A obra será considerada iniciada, assim que estiver com os alicerces prontos.

Artigo 8º) - Será obrigatória a colocação de tapume, sempre que se executar obras de construção, reforma ou demolição no alinhamento da via pública.

Parágrafo 1º) - Excetua-se dessa exigência os muros e grades inferiores a dois (02) metros de altura.

Parágrafo 2º) - Os tapumes deverão ter a altura mínima de 2 (dois) metros e poderão avançar até a metade do passeio.



Artigo 9º) - Não será permitida, em hipótese alguma, a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, salvo na área internamente limitada pelo tapume.

CAPITULO IV
DAS PENALIDADES

Artigo 10) - qualquer obra, em qualquer estágio de construção, sem o devido Alvará, estará o seu proprietário sujeito as penalidades previstas em Lei e a obra embargada.

Artigo 11) - O não cumprimento do artigo anterior, após notificação do Poder Público, em um período superior a 120 horas, acarretará condições necessárias e suficientes para o uso de forças policiais para consolidar o embargo.

Artigo 12) - A execução da obra em desacordo com o Projeto aprovado, determinará o embargo da mesma até que novo Projeto seja apresentado/aprovado ou, após o cumprimento de todas as exigências que o determinaram.

Artigo 13) - As Obras irregularmente construídas, anteriores a promulgação da presente Lei, deverão, para o seu processo de regularização, apresentarem

- a) planta baixa em escala prevista nesta Lei.
- b) certificado de propriedade de terreno e/ ou Registro de imóveis.
- c) memorial descritivo, devidamente elaborado por profissional credenciado;
- d) legalização perante os institutos previdenciários e trabalhistas.

Parágrafo Único - Os Projetos de ampliação, reforma e construção anteriores a presente Lei e em desacordo com as exigências nelas contidas, sómente serão aprovados se forem preenchidas as devidas exigências.

CAPITULO V
DA ACEITAÇÃO DA OBRA

Artigo 14) - Uma obra só será considerada concluída quando estiver em fase de pintura e com as instalações hidráulicas e elétricas concluídas.

Parágrafo 1º Após a conclusão, deverá ser requerida a vistoria e caso esta seja de acordo com o projeto, a Prefeitura Municipal, num prazo não superior a 30 dias, fornecerá "HABITE-SE" da mesma.

Parágrafo 2º Nenhuma construção poderá ser utilizada sem a concessão do "HABITE-SE", se tal ocorrer, o proprietário terá um prazo de 15 (quinze) dias para a devida legalização, a ser computado após o recebimento do aviso.

Parágrafo 3º Após o prazo (15 dias), para a legalização, se tal não ocorrer, estará a obra sujeita a uma multa mensal, acumulativa, sujeita a correções, no valor de 1/10 do valor de referência (VR) vigente na região.

CAPITULO VI
DAS NORMAS RELATIVAS AS EDIFICAÇÕES

Seção I
Dos Materiais

Artigo 15) - As especificações dos materiais a serem utilizados nas obras, e o modo de seu emprego, serão estabelecidas pelas Normas Técnicas Brasileiras da ABNT.

Seção II

Das Paredes

Artigo 16) - As paredes que compõem uma obra deverão atender as condições de impermeabilidade, acústica, resistência e estabilidade.

Seção III

Dos Pisos

Artigo 17) - Os pisos devem ser convenientemente impermeabilizados, oferecerem resistência, e não devem repousar sobre material combustível ou sujeito a putrefação.

Seção IV

Das Fachadas

Artigo 18) - A composição das fachadas é de livre arbítrio de seu proprietário, exceto em áreas declaradas históricas ou tombadas, devendo, nesses casos, serem ouvidas as autoridades que regulamentam a matéria.

Seção V

Da Altura

Artigo 19) - A altura dos edifícios deverá ser tal que a linha a unir a parte mais alta da fachada principal ao eixo da rua, no plano do meio fio, forme um ângulo, no máximo, igual a 30° (trinta graus).

Parágrafo 1º) - Para determinação da altura dos prédios a serem construídos nas praças, parques, largos, cruzamento ou confluência de vias públicas, a largura a ser considerada é a da via mais larga que atinge o logradouro.

Parágrafo 2º) - Em lotes que se estendam através do quarteirão, de uma rua a outra, a construção obedecerá, em cada fachada, às restrições impostas pela largura da respectiva rua.

Parágrafo 3º) - Os recuos de frente (obrigatório) serão somados a largura das vias públicas para efeito de cálculo de altura das edificações.

Parágrafo 4º) - Além da altura máxima permitida para as construções, podem ser construídos corpos sobre-elevados (pavimentos recuados), desde que fiquem, as partes mais altas desses corpos, dentro da linha formada pelo ângulo especificado no "caput" deste artigo.

Seção VI

Das Coberturas

Artigo 20) - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam uma perfeita impermeabilização e isolamento térmico.

Artigo 21) - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

Seção VII

Dos Pés Direito

Artigo 22) - Como pé direito será considerado a medida entre o piso e o teto, não podendo em caso algum, seja dormitório, -

cozinha, sala, escritório, inclusive sobreloja, ser inferior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), exceto nas dependências sanitárias.

Seção VIII

Das Áreas de Iluminação

- Artigo 23) - São consideradas áreas internas de iluminação aquelas que estão situadas dentro das divisas do lote ou encostadas a estas e, deverão satisfazer os seguintes quesitos:
- a) ter área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados)
 - b) permitir, em cada pavimento, o inserir de um círculo de diâmetro não inferior a:
 - obra de 01 pavimento = 2,00 metros,
 - obra de 02 pavimento = 2,50 metros,
 - obra de 03 pavimento = 3,00 metros, e assim sucessivamente, para cada pavimento, um acréscimo de 0,50 metros no diâmetro da área de iluminação.

Seção IX

Dos Vãos de Iluminação e Ventilação

Artigo 24) - Todos os compartimentos, seja qual for o seu destino, devem ter abertura em plano vertical, voltada diretamente para a via pública ou área interna.

Parágrafo 1º) - Não se aplica a disposição acima a peças destinadas a corredores ou caixas de escada.

Parágrafo 2º) - Além das janelas, deverão os compartimentos destinados a dormitórios, dispor nas folhas daquelas, ou sobre as mesmas, dos meios próprios para provocar a circulação ininterrupta do ar.

Parágrafo 3º) - As disposições destas normas poderão sofrer alterações em compartimentos de edifícios especiais, como galerias de pintura, ginásios, salas de reuniões, atrios de hotéis e bancos, estabelecimentos industriais e comerciais, nos quais sejam exigidas condições especiais de iluminação e ventilação conforme a destinação de cada um.

Artigo 25) - Os vãos destinados a iluminação, ventilação e insolação, terão as áreas mínimas seguintes:

- a) salas, dormitórios e escritórios = $1/6$ da área do piso;
- b) cozinhas, banheiros e lavatórios = $1/8$ da área do piso;
- c) demais cômodos = $1/10$ da área do piso, não sendo nunca menor que $0,6m^2$.

Artigo 26) - A distância da parte superior da janela ao teto não deve ser superior a $1/5$ do pé-direito.

Artigo 27) - As janelas serão permitidas a distância não inferior a 1,50 metros das divisas do lote e, a não menos de 5 metros (recuo) da frente do mesmo, sendo essa abertura utilizada igualmente para ventilação e iluminação.

Seção X

Das Circulações em Mesmo Nível

Artigo 28) - As circulações em um mesmo nível (corredores), em uma unidade residencial, comercial, de negócios e atividades profissionais, terão largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) para uma extensão de até 5,00m (cinco metros). Exc-

didado esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura, para cada metro ou fração de excesso.

Parágrafo 1º) Quando os corredores tiverem mais de 10,00m (dez metros) de comprimento, deverão receber luz direta.

Parágrafo 2º) Para cozinhas e copas a largura mínima será igual a 0,70m (setenta centímetros) e para banheiros e lavatórios, 0,60m (sessenta centímetros).

Artigo 29) - As circulações em um mesmo nível de utilização coletiva terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros). Excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,10m (dez centímetros), na largura, para cada metro ou fração de excesso.

Seção XI

Das Circulações em Níveis Diferentes

Artigo 30) - As escadas deverão obedecer as normas estabelecidas nos parágrafos seguintes.

Parágrafo 1º) Quando para uso coletivo terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) livre e deverão ser construídas em material incombustível.

Parágrafo 2º) Deverão, sempre que o número de degraus consecutivos for superior a 16 (dezesesseis), intercalar um patamar com a extensão mínima de 0,80m (oitenta centímetros) e com as mesmas larguras e altura dos degraus.

Artigo 31) - O dimensionamento dos degraus obedecerá aos seguintes índices:

- a) altura máxima = 0,18m (dezoito centímetros);
- b) profundidade mínima = 0,25m (vinte e cinco centímetros).

Artigo 32) - Rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e a sua inclinação máxima atenderá à relação 1/8 de altura para comprimento.

Seção XII

Dos Elevadores

Artigo 33) - O elevador, em qualquer tipo de construção, não dispensa a escada.

Artigo 34) - As caixas dos elevadores serão dispostas em recintos que recebam ar e luz da via pública, de área interna ou de suas reentrâncias.

Parágrafo Único - As caixas dos elevadores serão protegidas, em toda sua altura e perímetro, por paredes de material incombustível.

Artigo 35) - A parede fronteira à porta dos elevadores deverá estar dela afastada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no mínimo.

Artigo 36) - Os elevadores, tanto em seus carros, como em sua aparelhagem de movimentação/segurança e em sua instalação, deverão estar de acordo com as normas em vigor da ABNT (associação Brasileira de Normas Técnicas).

Artigo 37) - Os monta-cargas ficarão sujeitas às disposições acima, no que for exequível, para o seu bom funcionamento e a proteção de seu usuário.

Seção XIII

Das Marquises

Artigo 38) - A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá as seguintes condições:

- a) será sempre em balanço;
- b) terá altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) a partir do ponto mais alto do passeio, e o máximo de 4,00m (quatro metros);
- c) permitirá o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote.

Artigo 39) - Nas edificações será permitido o balanço acima do pavimento de acesso, desde que não ultrapasse de um vigésimo da distância do recuo da construção à frente do lote.

Parágrafo Único - Quando a edificação apresentar diversas fachadas voltadas para logradouros públicos, este artigo é aplicável a cada uma delas.

Seção XIV

Dos Afastamentos

Artigo 40) - As construções dentro do perímetro urbano, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, devem apresentar um afastamento de 5,00m (cinco metros), no mínimo, em relação a frente do lote e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação as divisas laterais, nas paredes que contenham aberturas.

Artigo 41) - Os recuos exigidos serão contados a partir do alinhamento existente ou do projeto para alargamento ou retificação do alinhamento da via pública, bem como em relação as divisas dos lotes.

Artigo 42) - Nos terrenos de esquina, além do recuo exigido para a frente principal do terreno, deverá ser observado um recuo para a frente secundária de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

CAPITULO VII
DO USO DE TERRENO

Seção I
Da Utilização Racional.

Artigo 43) - Em áreas de racional utilização residencial (A.R.), terão uso permitido as edificações destinadas a:

- a) residências individuais e coletivas;
- b) núcleos comerciais: bares, bilhares, barbearias, bancos, bibliotecas, cafes, cartórios, clubes recreativos /esportivos, confeitarias, consultórios ou estúdios de uso pessoal de profissionais, estabelecimentos de ensino e de saúde, farmácias, garagens para veículos de passeio, hotéis, institutos de beleza, livrarias, lojas, locais para reuniões, padarias, postos de serviços, restaurantes, repartições públicas, teatros e comércio varejista.
- c) indústrias leves, oficinas e artesanatos que satisfaçam as seguintes condições:
 - consumo de força motriz até 10 HP

[Handwritten signature]

- número máximo de empregados igual a 10 (dez);
- não produzam ruídos, detritos ou exalações incomodas;
- operações de carga e descarga com veículos de no máxi
no 05t(cinco toneladas);
- não funcionem no período noturno.

Artigo 44) - As indústrias incomodas que durante o seu funcionamento ' possam produzir gases, exalações, trepidações, bem como ' produzam além do suportável pelo ser humano, e que venhem a incomodar a vizinhança nas suas tarefas de vida cotidiana, só poderão se estabelecer no Município mediante autorização do Legislativo.

1 - As construções de tais indústrias deverão distar dos limites do lote, no mínimo 5m (cinco metros) de cada lado.

2 - A área construída em tal tipo de indústria não pode exceder a 60% (sessenta por cento) da área total do lote.

Artigo 45) - As construções de indústrias leves, oficinas, artesanatos obedecem as seguintes normas:

- a) lote nunca inferior a $800m^2$ e de largura não inferior a 20m;
- b) afastamento das laterais de no mínimo 03 metros;
- c) afastamento mínimo de 5,00 metros da construção ao passeio, sendo permitido, nesse espaço, pátio de estacionamento.

Artigo 46) - A taxa de ocupação máxima, de área construída com cobertura, do lote para uso residencial, será de 60% (sessenta por cento) da área total do mesmo; para os demais casos (comercial e industrial), o uso máximo será de 80% (oitenta por cento), exceto para as consideradas "incômodas".

Seção II

Da Múltipla Ocupação do Terreno

Artigo 47) - Um mesmo lote de terreno poderá receber a construção de mais de um prédio, de frente.

Parágrafo 1º) - Entre duas construções no mesmo lote, deverá ser observado o recuo a que cada uma delas estiver sujeita, de acordo com a sua especialidade.

Parágrafo 2º) - Os prédios já construídos sobre o mesmo lote, que não se enquadrem no disposto no parágrafo anterior, não poderão sofrer reforma ou ampliação que agrave essa situação.

Artigo 48) - Em qualquer lote de terreno poderão ser construídos prédios de fundos, desde que observadas as seguintes exigências:

- 1) o acesso ao prédio dos fundos não tenha largura inferior a 2,00m (dois metros) e seja respeitado o percentual de utilização do lote.
- 2) o acesso ao prédio dos fundos não tenha largura inferior a 4,00m (quatro metros), quando o prédio de fundos possuir duas ou mais habitações ou espaços usos diversos.

Parágrafo Único - Os prédios já construídos sobre um mesmo lote de terreno e que não preencham as exigências acima, não poderão sofrer reforma ou ampliação que venha a agravar essa situação.

Artigo 49) - As exigências a índice de utilização do espaço, de recuos e de altura, estabelecidos nesta lei, poderão sofrer alterações nos casos de projetos diferenciados, devidamente aprovados por lei especial.

Artigo 50) - Em toda construção existente cuja utilização não estiver de acordo com as normas de uso, poderão ser realizadas obras de reforma ou ampliação, desde que não sejam agravadas as condições existentes.

Parágrafo Único - Os acréscimos de área construída somente serão autorizados pela Prefeitura se a utilização ou destino específicos da área a ser ampliada não infringir disposições de uso do terreno e da obra, estabelecido em lei.

Artigo 51) - A construção destinada a estabelecimento que pela sua natureza possa apresentar dúvidas quanto a sua caracterização como atividade comercial ou industrial, para efeito de determinação de índices de ocupação, recuos e altura, terá sua classificação determinada pela Secretaria de Viação e Obras públicas.

Artigo 52) - Para ser expedida licença de localização e funcionamento de quaisquer atividades comerciais, industriais e profissionais, deverão ser observadas obrigatoriamente as disposições de uso fixados em lei.

Seção III

Das Aguas Pluviais

Artigo 53) - O terreno circundante às edificações será preparado de modo que permita franco escoamento das águas pluviais para a via pública ou para terreno a jusante.

Parágrafo 1º) - É vedado o escoamento, para via pública, de águas servidas de qualquer espécie.

Parágrafo 2º) - Os edifícios situados no alinhamento da rua, deverão dispor de calhas e condutores e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sargeta.

CAPITULO VIII

DA UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO CONSTRUIDO

Seção I

Da Habitação Mínima

Artigo 54) - A habitação mínima é composta de uma sala/cozinha, um dormitório e um compartimento de instalações sanitárias.

Parágrafo Único - As "moradias econômicas" conveniadas sob autorização do Poder Federal, terão legislação específica.

Artigo 55) - Quando a habitação dispuser de apenas um dormitório este não poderá ter área inferior a 12 (doze) m². Havendo mais de um, a área de cada um será no mínimo de 9 (nove) m².

Parágrafo Único - Os armários fixos não serão computados no cálculo da área.

Artigo 56) - A forma das salas e dormitórios será tal que permita a inscrição de um círculo de 1,00m (um metro) de raio, entre os lados opostos e concorrentes.

Parágrafo 2º) - Qualquer outro uso só será permitido mediante solicitação do poder executivo e a devida aprovação do legislativo.

Parágrafo 3º) - As edificações permitidas terão taxa de ocupação do solo e afastamentos das vias públicas compatíveis com o caráter determinado por lei federal, através do programa descritivo ou de projeto arquitetônico.

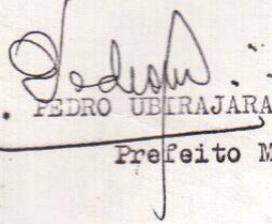
Parágrafo 4º) - Ao longo dos fundos de vales e cursos d'água existentes na zona urbana ou de transição, serão reservadas faixas com dimensões tecnicamente adequadas, para implantação de vias e parques, com objetivos de preservação paisagística ou turística.

Artigo 116) - O loteamento, deverá ser reservado para recreação, espaços livres não inferiores a 15% (quinze por cento) da área loteada, 20% (vinte por cento) para ruas e logradouros públicos e 5% (cinco por cento) para processos institucionais.

Artigo 117) - Os processos em tramitação na Prefeitura Municipal na data da promulgação desta lei, poderão ser aprovados, mesmo que contendo diretrizes com ela colidentes.

Artigo 118) - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA-MS, 28 DE DEZEMBRO DE 1.979.


DR. PEDRO UBIRAJARA DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

Parágrafo Único - É terminantemente proibida, na área urbana do município, a abertura de vias de circulação, sem prévia autorização da Prefeitura.

Seção II

Da Designação das Vias Urbanas de Circulação

Artigo 114) - Para efeito desta lei, as vias urbanas de circulação obedecerão as seguintes designações:

- I - via principal - destinada a circulação geral
- II - via de destruição - destinada a canalizar o tráfego para/ das vias principais.
- III - via de acesso - destinada a o permitir o acesso a área urbana ou a edificação em geral.
- IV - via interna - via de acesso que termina em praça de retorno.
- V - via parque - via destinada a permitir o tráfego pelas áreas de parques e de recreação ou traçada com finalidade paisagística.

TITULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 115) - Nas zonas a serem convencionadas de uso especial (Z.E), considerar-se-a uso permitido as ações direcionadas a preservação e aproveitamento das condições ecológicas vigentes, em proteção a flora e a fauna.

Parágrafo 1º) Nas zonas especiais só serão permitidas edificações destinadas a atividades recreativo-culturais, praças de esporte, viveiros, hotéis, centro de compras, áreas de usos institucionais destinados aos serviços públicos e equipamentos sociais, que correspondam as diretrizes acima.

Seção V

Das Quadras e Dos Lotes

- Artigo 108) - As quadras não terão medidas inferiores a 6.000 metros quadrados.
- Artigo 109) - A área dos lotes não poderá ser inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a frente mínima admissível de 10,00 (dez) metros).
- Artigo 110) - Nos lotes de esquina, a frente mínima será de 12:00 (doze) metros para a via principal.
- Artigo 111) - Os lotes destinados a indústrias nocivas, incômodas ou perigosas deverão localizar-se fora do perímetro urbano ou em área pré-determinada e a dimensão dos mesmos poderá ser diferente do exigido, desde que seja provada sua necessidade.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA VIÁRIO URBANO

Seção I

Disposições Preliminares

- Artigo 112) - O sistema viário urbano é constituído pelas vias constantes de projeto de loteamentos aprovados e pelas vias planejadas, todas organicamente articuladas entre si.
- Artigo 113) - O sistema viário urbano será planejado, segundo o critério técnico que estabelece a hierarquia das vias, decorrentes da função a desempenhar dentro da estrutura urbana, garantida a sua adequada conexão como sistema de estradas municipais e com o sistema viário estadual.
- 

Parágrafo 2º) - A entrega das vias e áreas de recreação ao domínio público poderá ser feita parcialmente, caso seja requerida pelo interessado ou considerada conveniente pela Prefeitura.

Seção IV

Dos Desmembramentos e Reagrupamento de Terreno

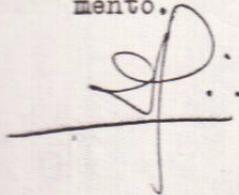
Artigo 106) - Em qualquer caso de desmembramento ou reagrupamento de terrenos loteados será indispensável a sua autorização pela Prefeitura, mediante apresentação de projetos elaborados por profissionais devidamente habilitados.

Parágrafo 1º) A aprovação, pela Prefeitura, referida no presente artigo, será indispensável mesmo no caso de desmembramento ou reagrupamento compreender apenas 02 (dois) lotes, ou parte de um deles para incorporação em outro adjacente, devendo esta restrição constar da escritura.

Parágrafo 2º) A aprovação do Projeto que se refere o parágrafo anterior só será permitida quando:

- I - a parte restante do terreno compreender porção que possa constituir lote independente, observadas as características mínimas de lotes e de áreas;
- II - se edificado, não sejam ultrapassados exclusivamente os limites de ocupação do lote.

Artigo 107) - A construção de mais de um prédio dentro de um mesmo lote, nos casos que esta Lei permitir, não constituirá desmembramento.



Parágrafo 3º) - A licença para a execução de arruamento e loteamento poderá ser revogada se não forem executados os serviços e obras estabelecidas em itens anteriores e nos prazos pré-estabelecidos.

Artigo 101) - O projeto de arruamento e loteamento aprovado só poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

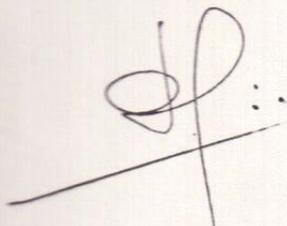
Artigo 102) - Nenhum loteamento aprovado poderá ser remanejado para novo loteamento com redução das áreas dos lotes, salvo para atender exigências supervenientes dos poderes públicos.

Artigo 103) - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença nas dimensões dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação as medidas dos loteamentos aprovados.

Artigo 104) - Nos contratos de compra e venda dos lotes figurará obrigatoriamente, as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta Lei.

Artigo 105) - As vias e áreas de recreação de arruamento e loteamento só serão aceitas pela Prefeitura uma vez concluídas e declaradas em conformidade com as especificações técnicas estabelecidas por esta, após vistoria pela Secretaria de Obras.

Parágrafo 1º) - A entrega das vias e áreas de recreação ao domínio público será feita mediante Decreto do Prefeito, após ouvido o legislativo.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'P' followed by a horizontal line and a vertical line extending downwards.

VI - fazer constar das escrituras definitivas ou dos com
promissos de compra e venda de lotes as obrigações'
pela execução dos serviços e obras a cargo de vende
dor com a responsabilidade solidária dos adquirin -
tes ou comprissários compradores na proporção da'
área de seus lotes;

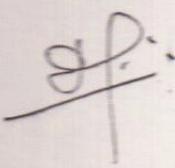
VII - pagar os custos dos serviços e obras, com os acrés-
cimos legais, quando executados pela Prefeitura, '
sob pena de inscrição de débito na dívida ativa pa-
ra cobrança executiva, atualizados os valores na ba
se dos coeficientes de correção monetária que esti-
verem em vigor na data da liquidação das importânci
as devidas.

Parágrafo Único - Todos os serviços e obras especificados no item II'
do presente artigo, bem como quaisquer benfeitorias
pelo interessado nas áreas doadas, passarão a fazer
parte integrante do Patrimônio do Município, sem ''
qualquer indenização.

Artigo 100) - Após o pagamento pelo interessado da taxa devida e a as-
sinatura do termo de compromisso será expedida, pela Se-
cretaria de Obras, a licença para a execução de arruamen
to e loteamento.

Parágrafo 1º) A licença a que se refere o presente artigo, vigorará pe
lo período de 01 (um) a 03 (três) anos tendo-se em vis-
ta a área do terreno a arruar e lotear.

Parágrafo 2º) Findo o prazo determinado na licença, essa deverá ser re
novada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido '
executado, mediante apresentação à Prefeitura, de novo '
projeto de arruamento e loteamento, nos termos desta Lei.



IV - as áreas que passam a constituir bens de domínio público, sem ônus para o Município.

V - prazo para a execução do arruamento e loteamento;

VI - todas as condições especiais que forem consideradas necessários.

Artigo 99) - Para ser entregue o projeto ao interessado, com todas as cópias visadas pelo Prefeito, deverá aquele assinar o termo de compromisso, no qual se obriga às seguintes prescrições:

I - transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município e mediante escritura pública, os logradouros, as áreas de recreação, e as áreas destinadas a usos institucionais.

II - executar a própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, a locação, a abertura de vias e praças, o movimento de terra projetado e a colocação de guias e sarjetas em todas as ruas e praças.

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

IV - não outorgar qualquer escritura definitiva de lote antes de concluídos os serviços e obras discriminadas no item II, do presente artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas em termo de compromisso.

V - mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de venda e compra de lotes, a exigências de que os mesmos só poderão receber construção depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e de executados os serviços e obras discriminados no item II do presente artigo;

Parágrafo 1º) - Do material descritivo e justificativo do projeto deverão constar as assinaturas especificadas nos item V e VII do presente artigo.

Parágrafo 2º) - Quando se tratar de firma, as peças do projeto e o material descritivo e justificativo deverão ser assinados pelos seus representantes legais e responsáveis técnicos.

Artigo 96) - Não será permitida emendas ou rasuras nos projetos definitivos de arruamento e loteamentos.

Artigo 97) - Satisfeitas todas as exigências, o interessado deverá apresentar o projeto a Prefeitura, em 03 (três) cópias heliográficas, mediante requerimento ao Prefeito, a fim de poder ser examinado e aprovado.

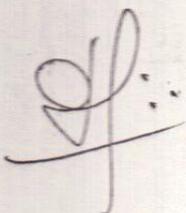
Parágrafo 1º) - O prazo máximo para apreciação do projeto de arruamento e loteamento será de 30 (trinta) dias, a partir da data de entrega do requerimento na Prefeitura.

2º) - Se for necessário o comparecimento do interessado, o prazo ficará acrescido do período entre as datas da notificação e a do seu comparecimento, o qual não poderá exceder de 10 (dez) dias.

Parágrafo 3º) - Julgado o projeto pela Secretaria de Obras, deverá o mesmo ser encaminhado ao Prefeito para devida aprovação.

Artigo 98) - A aprovação do projeto de arruamento e loteamento será deferida pelo Prefeito, do qual deverá constar:

- I - classificação do arruamento e loteamento;
- II - saneamento do arruamento e loteamento;
- III - Melhoramentos julgados obrigatórios;



cordas, arcos, pontos e tangências e ângulos centrais' de vias curvilíneas;

- V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças, nas seguintes escalas: horizontais - 1:1000' ou 1:2000 e verticais 1:100 ou 1:200
- VI - perfis das praças desenhadas em dois sentidos normais, nas escalas referidas acima;
- VII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- VIII - projeto da rede de escoamento das águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- IX - memorial descritivo e justificativo do projeto.

Parágrafo Único - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN (Referência de Nível) oficial.

Artigo 95) - Cada folha desenhada pertencente as peças gráficas do projeto de arruamento e loteamento, deverá ter no ângulo inferior, um quadro destinado a legenda, conforme padronização da Secretaria de Obras do qual constarão os seguintes elementos:

- I - número de folhas
- II - título do desenho
- III - área do imóvel
- IV - natureza e local do arruamento
- V - nome do autor do projeto
- VI - escola
- VII - nome do Proprietário ou de seu representante legal devidamente comprovado.
- VIII - planta de situação, sem escala e com a respectiva linha N-S

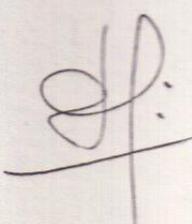
- II - localização de cursos d'água quando existentes;
- III - curvas de nível de metro em metro;
- IV - arruamentos vizinhos a todo perímetro, com localização exata das vias, áreas de recreação e locais de usos institucionais;
- V - monumentos e árvores frondosas ou de grande porte;
- VI - construções existentes;
- VII - serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- VIII - outras indicações que possam interessar á orientação geral do arruamento e loteamento.

Artigo 93) - Após exame do projeto, a Secretaria de Obras traçará nas peças gráficas apresentadas:

- I - as ruas e estradas que compõem o sistema de vias principais do Município.
- II - as áreas de recreação necessárias à população do município, localizadas de forma a possibilitar um ambiente integrados;
- III - as áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao processo de crescimento do Município.

Artigo 94) - Atendidas as exigências do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, poderá providenciar a elaboração do projeto definitivo, na escala, 1:500 em 3 (três) vias, por intermédio de profissional devidamente habilitado, acrescentando os seguintes elementos:

- I - vias secundárias e áreas de recreação complementares.
- II - subdivisão de quadras em lotes, com a respectiva numeração;
- III - recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV - dimensões lineares e angulares do projeto, raios,



Artigo 89) - Obedecidas as normas gerais de diretrizes, apresentação de projeto, especificações técnicas e dimensionais, o Prefeito, após ouvir a Secretaria de Obras, poderá, quanto ao loteamento, obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quando a destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o crescimento integral da comunidade.

Artigo 90) - Nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamento urbano ou para fins urbanos.

Seção III

De Aprovação do Arruamento e Loteamento

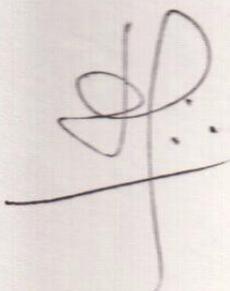
Artigo 91) - A aprovação do loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

I - croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel.

II - título de propriedade ou equivalente devidamente registrado no Registro de Imóveis.

Artigo 92) - Julgados satisfatórios os documentos a que refere o artigo anterior, o interessado deverá, a seguir, apresentar à Prefeitura a planta do imóvel em 02 (duas) vias, em escala de 1:1000, assinados pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional devidamente habilitado, contendo os seguintes elementos;

I - divisas do imóvel o perfeitamente definidas;



Seção II

Dos Terrenos a Sérem Arruados e Loteados

Artigo 85) - Para serem arruados e loteados, os terrenos deverão permitir, o abastecimento de água potável e o escoamento sanitário e pluvial.

Parágrafo 1º) - Quando o terreno for localizado na área urbana e na de extensão urbana contígua àquela (transição), será exigida a sua ligação ao sistema viário oficial urbano e que o mesmo ofereça condições que permitam ligações às redes de água e de esgoto, existentes ou projetadas.

Parágrafo 2º) - Quando localizado em área de transição não contígua às áreas já loteadas, ou em área rural para fins urbanos, o loteamento deverá atender as exigências emanadas do Governo Federal.

Artigo 86) - Não poderão ser arruados terrenos cujo loteamento prejudique áreas consideradas de bem estar público, com áreas recreativas, paisagísticas, turísticas e ecológicas.

Artigo 87) - Não será aprovado loteamento nem permitida a abertura de vias em terrenos baixos, alagados, sujeito a inundações, sem que sejam executados, previamente, os necessários serviços de aterro e drenagem, bem como os respectivos serviços de supra estrutura.

Artigo 88) - Para fins previstos no artigo anterior, todo e qualquer reservatório, ou curso de água natural, só poderá ser aterrado ou retificado com prévio consentimento da Prefeitura, através de parecer técnico da Secretaria de Obras, mediante apresentação do projeto de obras.

Seção II

Dos Terrenos a Serem Arruados e Loteados

Artigo 85) - Para serem arruados e loteados, os terrenos deverão permitir, o abastecimento de água potável e o escoamento sanitário e pluvial.

Parágrafo 1º) - Quando o terreno for localizado na área urbana e na de extensão urbana contígua àquela (transição), será exigida a sua ligação ao sistema viário oficial urbano e que mesmo ofereça condições que permitam ligações às redes de água e de esgoto, existentes ou projetadas.

Parágrafo 2º) - Quando localizado em área de transição não contígua às áreas já loteadas, ou em área rural para fins urbanos, o loteamento deverá atender as exigências emanadas do Governo Federal.

Artigo 86) - Não poderão ser arruados terrenos cujo loteamento prejudique áreas consideradas de bem estar público, com áreas recreativas, paisagísticas, turísticas e ecológicas.

Artigo 87) - Não será aprovado loteamento nem permitida a abertura de vias em terrenos baixos, alagados, sujeito a inundações, sem que sejam executados, previamente, os necessários serviços de aterro e drenagem, bem como os respectivos serviços de supra estrutura.

Artigo 88) - Para fins previstos no artigo anterior, todo e qualquer reservatório, ou curso de água natural, só poderá ser aterrado ou retificado com prévio consentimento da Prefeitura, através de parecer técnico da Secretaria de Obras, mediante apresentação do projeto de obras.

Cont. da Lei nº 796/79

Parágrafo 1º) - Para a entrada de Veículos no interior do lote, deverá ser requerido o rebaixamento da guia, à Prefeitura, e rampeado o passeio. O rampeamento não poderá ir além de 0,50m (cinquenta centímetros) da guia.

Parágrafo 2º) - Não poderá ser construído sobre o passeio público, degraus ou rampas de acesso, que não a prevista no parágrafo anterior.

TÍTULO IV

DO FRACIONAMENTO DO TERRENO

CAPÍTULO I

DO ARRUAMENTO, LOTEAMENTO DESMEMBRAMENTO E REAGRUPAMENTO

Seção I

Disposições Preliminares

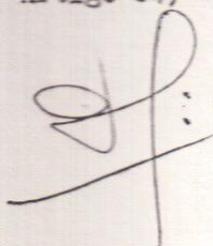
Artigo 83) - Nenhum arruamento ou loteamento poderá ser iniciado e executado sem prévia aprovação de projeto pela Prefeitura, sua licença e posterior fiscalização.

Parágrafo 1º) - Idêntica exigência é extensiva ao desmembramento ou reagrupamento de terreno.

Parágrafo 2º) - A aprovação de projeto de arruamento, e loteamento será cobrável de acordo com o Código Tributário.

Parágrafo 3º) - A concessão de licença para execução de arruamento e loteamento está sujeita ao pagamento da taxa.

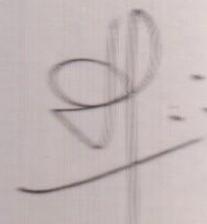
Artigo 84) - A aprovação do projeto de arruamento e loteamento e a concessão de licença para sua execução, são de competência exclusiva do Prefeito baseado em parecer técnico da Secretaria de Obras.



Seção VIII
Dos Postos de Serviços e Abastecimentos
de Veículos

- Artigo 78) - Nas edificações para postos de abastecimento de veículos, além das normas que forem aplicáveis por este regulamento serão observadas as concernentes à legislação sobre inflamáveis.
- Artigo 79) - A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para logradouro ou neste se acumulem. As águas de superfície serão conduzidas para caixas separadas das galerias, antes de serem lançadas na rede geral.
- Artigo 80) - Os postos de serviço e de abastecimento de veículos, deverão possuir instalações sanitárias com chuveiros para uso de empregados, separadas das utilizáveis pelos usuários.

TÍTULO III
DAS OBRAS EM VIAS PÚBLICAS

- Artigo 81) - A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros e arrimos, sempre que o mesmo se fizerem necessários à segurança e bem estar dos munícipes.
- Artigo 82) - A construção e a conservação dos passeios será feita pelo proprietário do imóvel lindeiro, onde houver meio-fio, e no caso de recusa do mesmo, a Prefeitura arcará com a elaboração, cobrando um adicional de 30% (trinta por cento) sobre o custo da obra.
- 

Seção V

Dos Hotéis e Casas de Pensão

Artigo 72) - Os dormitórios deverão ter áreas não inferiores a 6 (seis) m² por leito, com ventilação e iluminação natural.

Parágrafo Único - São proibidas as divisões de tabuas tipo tabiques.

Artigo 73) - As copas, despensas, instalações sanitárias e para banho terão as paredes revestidas com azulejos até a altura de 2,00m (dois metros), e o piso terá revestimento de material cerâmico.

Artigo 74) - Haverá na proporção de um para cada 8 ((oito) usuários, gabinetes sanitários e instalações para banheiros quentes e frios, devidamente separados para ambos os sexos.

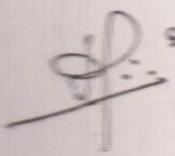
Artigo 75) - Haverá instalações próprias para os empregados, com sanitários completamente isolados da seção de Hóspedes, e devidamente separados para ambos os sexos.

Artigo 76) - As normas da ABNT deverão serem obedecidas no que se refere a instalação hidráulica, elétrica, sanitária, e segurança contra incêndios.

Seção VI

Dos Prédios para Escritórios

Artigo 77) - Nos prédios para escritórios aplicam-se os mesmos dispositivos previstos para habitações coletivas, com as alterações adequadas a sua rede utilização.



- a) no caso de se fazer passagem lateral em prédios comerciais, esta nunca será inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- b) se essa passagem tiver como fim acesso público para o atendimento de mais de três estabelecimentos comerciais, será considerada galeria e obedecerá ao seguinte:
 - I - largura mínima - 3,00 (três metros)
 - II - pé-direito mínimo - 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros);
 - III - profundidade máxima, quando tiver apenas uma abertura, não deve exceder a 25,00m (vinte e cinco metros);
 - IV - no caso de haver duas aberturas, nas dimensões mínimas acima citadas e, serem em linha reta, a profundidade poderá ser de até 50,00 (cinquenta metros).

Artigo 70) - Nas lojas, serão exigidas as seguintes condições gerais:

- a) possuírem, pelo menos, 02 (dois) sanitários, convenientemente instalados, um para cada sexo;
- b) os sanitários não podem ter comunicação direta com os locais de afluxo do público ou vestiários.
- c) o revestimento do estabelecimento e a qualidade do piso dependerá do gênero do comércio a que forem destinadas, a critério da repartição competente.

Artigo 71) - Nos estabelecimento comerciais e industriais em que haja manuseio de alimentos, o local de tal, deverá ter paredes revestidos com azulejo ou material equivalente e piso revestido com ladrilhos ou similar.

ef.:

Seção III

Das Garagens e Outras Dependências.

Artigo 66) - As garagens em residências destinam-se, exclusivamente, à guarda de automóveis.

Parágrafo 1º) - A área será de 15 (quinze)m², tendo o lado menor 3,00m (treis metros), no mínimo.

Parágrafo 2º) - O pé-direito, deverá ter no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo 3º) - Não poderão ter comunicação direta com dormitório e serão dotadas de aberturas que garantam a ventilação permanente.

Artigo 67) - As edículas destinadas à permanência diurna, noturna ou de depósito, obedecerão as disposições deste código como se fossem edificação principal.

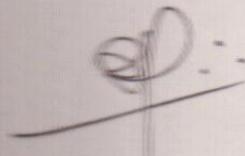
Artigo 68) - As lavanderias terão área mínima de 06 (seis)m², paredes com revestimento, até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, no mínimo, de material resistente, liso e impermeável; piso revestido com ladrilho ou equivalente; e ventilação e iluminação.

Parágrafo Único - As lavanderias não poderão ter comunicação direta com dormitórios.

Seção IV

Dos Estabelecimentos Comerciais

Artigo 69) - As construções comerciais obedecem as seguintes normas:



Artigo 60) - Todos os serviços de água e esgoto serão feitos em conformi-
dade com os regulamentos da concessionária do serviço.

Artigo 61) - Toda habitação será provida de banheiro, ou pelo menos vaso
sanitário e sempre que for possível reservatório de água " "
hermeticamente fechado.

Artigo 62) - Os vasos sanitários podem ser instalados nos compartimentos
de banho e terão área mínima de 2 (dois)m² quando no interi-
or da construção e 1,50 (um e meio)m², quando dependência ' '
isolada.

Artigo 63) - Os compartimentos de instalações sanitárias terão as pare-
des, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros),
no mínimo, e os pisos, revestidos de material liso resistan-
te e impermeável (azulejo, ladrilho, cerâmica, barra lisa ,
etc...).

Seção II

Dos Porões

Artigo 64) - Nos porões, qualquer que seja a sua utilização, serão obser-
vadas as seguintes disposições:

- a) deverão dispor de ventilação permanente por meio de redes
metálicas de malhas estreitas e sempre que possível diame-
tralmente opostas;
- b) todos os compartimentos terão comunicação entre si, com '
aberturas que garantam a ventilação:

Artigo 65) - Nos porões habitáveis serão respeitadas as exigências fixa-
das para os compartimentos de outros planos.

