



## SUMÁRIO

### PARTE GERAL

#### TÍTULO I 5

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 5

##### CAPÍTULO I 5

##### DA NATUREZA E VINCULAÇÕES LEGAIS, OBJETIVOS E CONCEITOS 5

#### TÍTULO II 7

#### DO ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO 7

##### CAPÍTULO I 7

##### DAS CATEGORIAS E ORGANIZAÇÃO DO USO DO SOLO 7

##### CAPÍTULO II 8

##### DO ZONEAMENTO 8

##### CAPÍTULO III 10

##### DAS RESTRIÇÕES ZONAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 10

##### CAPÍTULO IV 10

##### DO PARCELAMENTO DO SOLO 10

##### Seção I 10

##### Disposições Introdutórias 10

##### Seção II 12

##### Loteamento e Reloteamento 12

##### Subseção Única 14

##### Loteamento e Reloteamento de Interesse Social 14

##### Seção III 16

##### Desmembramento 16

##### Seção IV 16

##### Condomínio Horizontal e Conjunto Habitacional 16

##### Seção V 17

##### Remembramento 17

##### Seção VI 17

##### Desdobro 17

##### CAPÍTULO V 17

#### DOS CRITÉRIOS E RESTRIÇÕES RELATIVOS AOS USOS QUE INDEPENDEM DO ZONEAMENTO 17

##### Seção I 17

##### Usos Geradores de Poluição e Insegurança Ambiental 17

##### Seção II 19

##### Pólos Geradores de Tráfego 19

##### Seção III 20

##### Usos que requerem Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) 20

##### Seção IV 22

##### Intervenções na Morfologia dos Terrenos e nos Recursos Hídricos 22

##### Subseção I 22

##### Desmatamento 22

##### Subseção II 23

##### Escavação 23

##### Subseção III 23

##### Terraplenagem 23

##### Subseção IV 23

##### Intervenção nos Recursos Hídricos 23

##### Seção V 24



Abertura de Vias	24
Seção VI	26
Estacionamentos e Garagens	26
Seção VII	26
Critérios de Compatibilidade Locacional dos Usos	26
Seção VIII	27
Critérios para Aplicação de Parâmetros Urbanísticos	27
CAPÍTULO VI	28
DOS TERRENOS A SEREM EDIFICADOS	28
<b>TÍTULO III</b>	<b>30</b>
<b>DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES</b>	<b>30</b>
CAPÍTULO I	30
DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS	30
CAPÍTULO II	30
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	30
<b>TÍTULO IV</b>	<b>31</b>
<b>DAS LICENÇAS E DA FISCALIZAÇÃO</b>	<b>31</b>
CAPÍTULO I	31
DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS	31
CAPÍTULO II	32
DAS RESPONSABILIDADES E HABILITAÇÃO PROFISSIONAL	32
CAPÍTULO III	35
DAS LICENÇAS	35
Seção I	35
Da Documentação Necessária	36
Seção II	36
Elementos do Projeto em Geral	36
Subseção I	39
Loteamento, Reloteamento, Loteamento e Urbanização de Interesse Social, Urbanização e Condomínios Horizontais e Conjuntos Habitacionais	39
Subseção II	41
Equipamentos Públicos em Áreas Abertas	41
Subseção III	42
Desmatamento	42
Subseção IV	42
Escavações	42
Subseção V	43
Intervenções nos Cursos D	43
Subseção VI	44
Desmembramento	44
Subseção VII	44
Remembramento e Desdobro	44
Subseção VIII	45
Pólos Geradores de Tráfego (PGT)	45
Subseção IX	46
Edificações	46
Subseção X	48
Atividades	48
Seção III	48



Análise de Viabilidade Prévia	48
Seção IV	52
Alvará de Localização	52
Seção V	54
Alvará de Localização Simplificada	54
Seção VI	54
Licença ou Alvará de Implantação	54
Seção VII	57
Alvará de Operação ou Habite-se	57
CAPÍTULO IV	58
DA FISCALIZAÇÃO	58
Seção I	58
Infrações	58
Seção II	59
Penalidades	59
CAPÍTULO V	62
DISPOSIÇÕES FINAIS	62
<b>ANEXOS</b>	<b>63</b>
ANEXO I	64
GLOSSÁRIO	64
ANEXO II	85
CATEGORIAS DE USO DO SOLO NO MUNICÍPIO E ÁREAS DE INFLUÊNCIA	85
Quadro 2.1 - Atividades/ Empreendimentos Que Configuram O Uso Do Solo	85
Quadro 2.2 - Uso Do Solo Por Área De Influência	105
ANEXO III	112
PARÂMETROS, CRITÉRIOS E RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	112
ANEXO IV	134
REPRESENTAÇÕES CARTOGRÁFICAS	134
ANEXO V	138
PARÂMETROS TÉCNICOS PARA OBRAS	138
ANEXO VI	165
INFRAÇÕES E MULTAS	165

## **INSTITUI O CÓDIGO DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA.**

**PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, Estado da Bahia,** no uso de suas atribuições legais,

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

### **TÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

#### **CAPÍTULO I**

#### **NATUREZA E VINCULAÇÕES LEGAIS, OBJETIVOS E CONCEITOS**

**Art.1º** Fica instituído o Código de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do Município de Vitória da Conquista-Ba.

3/32



que estabelece as normas para o licenciamento de parcelamento, urbanização, edificação e de atividades, de observância obrigatória pelos agentes públicos e privados, tendo como objetivos gerais:

- I. estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito, para o exercício do poder de polícia administrativa, por parte da Administração Municipal, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Urbano;
- II. priorizar a função de moradia como condicionante para implantação de atividades não residenciais em zonas residenciais;
- III. garantir a minimização dos impactos causados na estrutura urbana no exercício das atividades e instalação de empreendimentos que configurem o uso e a ocupação do solo;
- IV. evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mixagem de usos compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho;
- V. garantir a promoção da qualidade de vida da população e da preservação do meio ambiente;
- VI. garantir a redução da segregação e exclusão sociais;
- VII. garantir o cumprimento da função social da propriedade;
- VIII. assegurar o padrão de qualidade dos empreendimentos, obras, reformas e demolições, de modo a garantir a higiene, o conforto e a segurança;
- IX. evitar ou remover os obstáculos à locomoção das pessoas portadoras de necessidades especiais, permitindo o seu acesso a edifícios e logradouros públicos e privados, suas unidades autônomas e dependências.

**Art. 2º** Integram a presente Lei os Anexos abaixo relacionados:

- I. Anexo I: Glossário, contendo conceitos dos termos técnicos adotados;
- II. Anexo II: Categorias de Uso do Solo no Município e Áreas de Influência, contendo:
  - a) Quadro 2.1 - Atividades/ Empreendimentos que configuram o Uso do Solo;
  - b) Quadro 2.2 - Uso do Solo por Área de Influência;
- III. Anexo III: Parâmetros, Critérios e Restrições de Uso e Ocupação do Solo, contendo:
  - a) Quadro 3.1 - Critérios e Restrições Aplicáveis às Zonas e Corredores de Usos;  
Quadro 3.2 - Parcelamento do Solo - Percentual Mínimo das áreas para Usos Complementares;
  - c) Quadro 3.3 - Atividades e Empreendimentos por nível de Poluição e Segurança Ambiental;  
Quadro 3.4 - Critérios e Restrições Relativos a Pólos Geradores de Tráfego (PGT) e vagas para Estacionamento;  
Quadro 3.5 - Sistema Viário - Características Técnicas para Implantação;  
Quadro 3.6 - Vagas de Estacionamentos e / ou Garagens segundo o Uso;  
Quadro 3.7 - Acessos, Área de Espera, Área de Acumulação e Altura Livre dos Estacionamentos e/ou Garagens - Critérios e Restrições Aplicáveis às Zonas e Corredores de Usos;  
Quadro 3.8 - Vias Internas de Estacionamentos e/ou Garagens;  
Quadro 3.9 - Critérios de Compatibilidade Locacional relativos à via de acesso;  
Quadro 3.10 - Critérios de Compatibilidade Locacional referentes à distância entre usos;
- IV. Anexo IV - Representações Cartográfica, contendo a representação espacial das Zonas de Uso e Ocupação do Solo da Sede municipal:
  - a) P/01 - Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo;
  - b) P/02 - Zonas Especiais Interesse Social (ZEIS);  
P/03 - Áreas de Interesse Ambiental.
- V. Anexo V, contendo:
  - a) Parâmetros Técnicos para Obras - Critérios e Restrições;
  - b) Quadro 5.1 - Cálculo da População por Empreendimento;
- VI. Anexo VI - Infrações e Multas, contendo:
  - a) Quadro 6.1 - Infrações de obras e multas;
  - b) Quadro 6.2 - Infrações e Multas de Parcelamento do Solo Urbano.

## TÍTULO II

### ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO





## CAPÍTULO I

### CATEGORIAS E ORGANIZAÇÃO DO USO DO SOLO

**Art. 3º** Os empreendimentos e atividades no Município serão classificados, para efeito de controle e licenciamento, de acordo com as categorias de uso do solo relacionadas no Quadro 2.1, do Anexo II e com a Área de Influência relacionada no Quadro 2.2, do Anexo II.

**Parágrafo único.** Os empreendimentos e atividades não relacionados no Quadro 2.1 serão classificados nas categorias de uso que apresentarem maior similaridade.

**Art. 4º** Para o licenciamento de empreendimentos e atividades serão necessariamente considerados:

I. as restrições Zonais, definidas com base nas disposições sobre o zoneamento, estabelecidas pelo Plano Diretor para o macrozoneamento e por esta Lei;

II. as normas do parcelamento do solo;

III. os critérios e restrições para empreendimentos e atividades que independem do zoneamento;

**Parágrafo único.** As condicionantes referentes a terrenos que independem do zoneamento atenderão ao estabelecido nesta lei e no Código Municipal de Meio Ambiente.

## II

### ZONEAMENTO

**Art. 5º** A Sede municipal compreende as seguintes zonas, com base no macrozoneamento instituído pelo art. 22, da Lei do Plano Diretor:

I. Zonas de Uso Residencial:

a) ZR -1 - Área de Ocupação Consolidada;

b) ZR -2 - Área de Adensamento Controlado;

c) ZR -3 - Área de Adensamento Condicionado;

d) ZR -4 - Área de Expansão Urbana Condicionada;

e) ZR -5 - Área de Expansão Urbana Preferencial I;

f) ZR -6 - Área de Expansão Urbana Preferencial II;

g) ZR -7 - Área de Expansão Urbana Rarefeita.

II. Zonas de Usos Diversificados:

a) Centro Municipal;

b) Subcentro do Bairro Brasil.

III. Corredores de Usos Diversificados:

a) Corredor de Usos Diversificados da Av. Presidente Dutra;

b) Corredor de Usos Diversificados da Avenida Juracy Magalhães;

c) Corredor de Usos Diversificados da Avenida Brumado;

d) Corredor de Usos Diversificados da Avenida Olívia Flores;

e) Corredor de Usos Diversificados da Av. Luiz Eduardo Magalhães.

IV. Distrito Industrial dos Imborés;

V. Sistema de Áreas de Interesse Ambiental:

a) Parque Municipal da Serra do Periperi;

b) de Proteção Ambiental Municipal das Lagoas e Vales de Vitória da Conquista.

VI. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

a) ZEIS I;

b) ZEIS II;

c) ZEIS III.

**Parágrafo único.** As normas e restrições estabelecidas para as ZEIS estão em acordo com as diretrizes de expansão, adensamento e consolidação



da ocupação para as macrozonas que constam dos arts. 38 a 45, da Lei do Plano Diretor.

**Art. 6º** Para os efeitos desta Lei, nos demais distritos, em conformidade com o parágrafo único do art. 21, da Lei do Plano Diretor, são considerados Núcleos Urbanos o Povoado de São João da Vitória e os seguintes Distritos:

- I. Veredinha;
- II. José Gonçalves;
- III. Iguá;
- IV. Bate Pé;
- V. Cachoeira da Jibóia;
- VI. Dantelândia;
- VII. Inhobim;
- VIII. Cercadinho;
- IX. São Sebastião;
- X. Pradoso.

### III

#### RESTRIÇÕES ZONAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 7º** Para o ordenamento do uso e da ocupação do solo, de acordo com a zona em que se situem, ficam estabelecidas as restrições contidas no Quadro 3.1 do Anexo III, referentes às Zonas de Concentração de Usos Residenciais (ZR), Zonas e Corredores de Usos Diversificados e ao Distrito Industrial, na Sede municipal, e aos Núcleos Urbanos de que trata o art. 6º desta Lei.

1 Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), delimitadas na Planta P/02 do Anexo IV e outras que venham a ser instituídas, até a sua regulamentação por lei específica, o Coeficiente de Ocupação (Co) será igual a 0,75 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cab) será igual a 1.

2 Em acordo com o parágrafo único, do art. 40, da lei do Plano Diretor, só será permitido o remembramento de lotes, nas ZEIS, quando destinados à implantação de equipamentos comunitários de interesse coletivo, de apoio ao uso residencial ou quando juridicamente necessário para a conformidade desse com a área exigida para a titulação individual da habitação social.

3 Nas áreas do Sistema de Áreas de Interesse Ambiental aplicam-se os critérios e restrições estabelecidos pelo Código Municipal do Meio Ambiente, sem prejuízo das disposições da Lei nº 9.985/2000.

4 Nos Núcleos Urbanos fora da sede municipal serão permitidos os usos residencial e comercial varejista, de serviços e institucional, com área de influência de nível local.

### IV

#### PARCELAMENTO DO SOLO

##### Seção I

##### Introdutórias

**Art. 8º** O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento, desmembramento, condomínio horizontal, remembramento, reloteamento e desdobro.

Para fins desta Lei entende-se por:

- I. loteamento: qualquer divisão do solo de que resultem novas unidades imobiliárias, implicando abertura de logradouros públicos ou ampliação dos existentes;
- II. desmembramento: qualquer divisão de gleba, voltada para logradouro público, de que resultem novas unidades imobiliárias e que não implique abertura de novos logradouros públicos ou ampliação dos existentes;
- III. condomínio horizontal: a divisão interna de uma gleba, para uso e ocupação por diferentes proprietários, mediante a instituição de um regulamento interno;
- IV. remembramento: o reagrupamento de dois ou mais lotes ou o reagrupamento dos lotes ou parte dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição, sob a forma de novos lotes ou frações ideais;
- V. desdobro: a divisão da área de um lote integrante de loteamento ou de desmembramento para a formação de novo ou novos lotes;
- VI. reloteamento: a modificação total ou parcial de loteamento, que implique em alterações no arruamento existente e em nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes ou frações ideais.



A aprovação de parcelamentos estará condicionada, no que couber, à obediência das disposições do Código Municipal do Meio Ambiente.

A aprovação de parcelamentos dos tipos loteamento e desmembramento estará condicionada à obediência às disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas modificações, bem como às disposições desta Lei.

A aprovação de condomínios horizontais, conjuntos habitacionais, remembramentos e desdobros e reloteamentos estará condicionada à obediência às disposições desta Lei.

Termo de Acordo e Compromisso (TAC) deverá ser firmado, nos empreendimentos promovidos por particulares, entre o empreendedor e o Poder Executivo, no qual o primeiro se comprometa a observar os dispositivos desta Lei e a realizar, à sua custa, sem qualquer ônus para a Administração Pública, todas as obras de terraplenagens, pavimentações, meios-fios, arborização, pontes, pontilhões, bueiros, galerias, linhas adutoras, troncos alimentadores e distribuidores, redes de esgotamentos, muralhas e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados.

A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as áreas existentes nos lotes e a planta aprovada será exclusivamente do loteador.

### II

#### e Reloteamento

Art. 09º. Nos loteamentos, as áreas reservadas para usos, destinados ao sistema viário e implementação de equipamentos comunitários, cujos parâmetros mínimos para dimensionamento são os constantes do Quadro 3.2, do Anexo III, serão proporcionais à densidade de ocupação para a área em que se situem e, no total, equivalerão a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba.

O órgão municipal competente definirá diretrizes para a localização das vias principais e das áreas institucionais, verdes e de lazer.

As áreas de que trata o serão transferidas para o patrimônio municipal por ocasião do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, mediante escritura pública, sem qualquer ônus para o Município.

Todo loteamento residencial deverá destinar área específica para uso de pequeno comércio de conveniência e de serviços de apoio aos moradores, de acordo com o definido no Quadro 3.2 do Anexo III;

Art. 10. Aplicam-se aos reloteamentos os dispositivos relativos aos loteamentos.

Art. 11. Os projetos de loteamentos e reloteamentos deverão ter reservadas áreas institucionais, verdes e de lazer.

As áreas reservadas serão localizadas, na razão de 1/3 (um terço), em locais de declividade máxima de 10% (dez por cento), não devendo o restante ultrapassar a declividade de 20% (vinte por cento).

As áreas institucionais não poderão ser atravessadas por cursos d'água, valas, córregos ou riachos.

Quando comprovada a inexistência de áreas em condições de atender às exigências especificadas no parágrafo anterior, o Poder Executivo se reservará o direito de definir a sua localização.

Quando, pelo porte do empreendimento, as áreas destinadas a fins institucionais, resultarem inferiores a duas vezes o tamanho do lote mínimo do empreendimento, poderão ser substituídas por áreas localizadas em outro local, considerando a correspondência com base no valor de mercado.

As áreas verdes e de lazer deverão ser localizadas, na razão de 1/3 (um terço) de seu total, por indicação do órgão municipal competente, do qual dependerá a aprovação das demais áreas, em especial se estiverem situadas em faixas contínuas ao longo de pistas ou em sua confluência.

Só poderão ser computadas como áreas verdes e de lazer aquelas em que, em qualquer ponto, permitam ter inscrito um círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros).

Art. 12. Os projetos do sistema viário dos loteamentos e reloteamentos estão sujeitos aos percentuais mínimos estabelecidos no Quadro 3.2 e parâmetros constantes do Quadro 3.5, do Anexo III, desta Lei.

Quando a área destinada ao sistema viário não atingir o percentual mínimo estabelecido no Quadro 3.2, do Anexo III, de que trata o *caput* deste artigo, a área excedente necessária para completá-lo será adicionada ao total reservado para as áreas verdes e de lazer.

As vias que compõem o sistema viário deverão ainda:

- I. atender às normas contidas na Seção V, do Capítulo V, deste Título;
- II. articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas.

Art. 13. As quadras não poderão ultrapassar o comprimento de 400,00m (quatrocentos metros), salvo a critério do Poder Executivo, em casos especiais, com composição obrigatória dos logradouros públicos existentes e seus prolongamentos.

Art. 14. O dimensionamento dos lotes atenderá ao mínimo fixado no Quadro 3.1, do Anexo III.

Os lotes terão frente, obrigatoriamente, para logradouros públicos destinados à circulação de veículos e/ou pedestres.

Os lotes só poderão ser objeto de remembramento ou desdobro mediante projeto aprovado pelo órgão municipal competente e de acordo com as disposições desta Lei.



Art. 15. A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à:

- I. apresentação de memorial descritivo e cronograma de obras indicando os materiais a serem utilizados e os respectivos prazos de conclusão;
- II. assinatura de Termo de Acordo e Compromisso (TAC), conforme disposto no 5º do artigo 8º, no qual o empreendedor se obrigará a executar, no prazo máximo de 04 (quatro) anos, e de acordo com o projeto aprovado, as seguintes obras:
  - a) locação de ruas, quadras e lotes;
  - b) movimentos de terra;
  - c) assentamento de meios-fios;
  - d) execução de sarjetas;
  - e) rede de abastecimento de água potável;
  - f) ligação de redes de esgotos e águas pluviais;
  - g) pavimentação de todas as ruas;
  - h) muros de sustentação, quando necessários;
  - i) posteação com rede elétrica e de iluminação pública;
  - j) tratamento paisagístico das áreas verdes e de lazer.

Em garantia às obras mencionadas serão caucionados, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do total dos lotes comercializáveis, devendo a garantia ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A liberação dos lotes caucionados somente se dará mediante a constatação, pelo Poder Executivo, da conclusão das obras.

Subseção Única

e Reloteamento de Interesse Social

Art. 16. Os loteamentos de interesse social são os destinados ao atendimento da habitação de interesse social, promovidos pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

Os loteamentos de interesse social poderão se localizar em qualquer Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) ou em Zona Residencial, exceto em áreas incluídas no Sistema de Áreas de Interesse Ambiental.

A aprovação dos loteamentos de interesse social deverá ter a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Habitação Popular, ressalvados os já aprovados pela Lei Municipal 1.186/2003.

Aplicam-se aos reloteamentos de interesse social os dispositivos relativos aos Loteamentos de Interesse Social.

Art. 17. Aplicam-se aos loteamentos de interesse social as normas pertinentes aos loteamentos que não conflitem com as especificadas nos parágrafos deste artigo.

O comprimento das quadras nos loteamentos de interesse social não excederá a 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Os lotes poderão ter área igual ou inferior a 200,00m (duzentos metros quadrados) e frente igual ou inferior a 8,00m (oito metros) nos empreendimentos realizados com financiamento do governo, respeitados os limites mínimos de 125,00m (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e 5,00m (cinco metros) de testada.

Só serão admitidos remembramentos de lotes quando os resultantes forem destinados à implantação de equipamentos comunitários de interesse coletivo, de apoio ao uso residencial ou quando juridicamente necessário para a conformidade desse com a área exigida para a titulação individual da habitação social.

As áreas reservadas para os usos complementares deverão atender às disposições estabelecidas para loteamentos.

Art. 18. Os projetos de loteamentos de interesse social preverão vias de circulação de veículos para serviços de fornecimento de gás, coleta de lixo, emergência e circulação de transporte coletivo.

19. A aprovação do projeto ficará condicionada à:

- I. apresentação de memorial descritivo e cronograma de obras, indicando os materiais a serem utilizados e os respectivos prazos de conclusão;
- II. assinatura de Termo de Acordo e Compromisso (TAC), no qual o empreendedor se obrigará a executar, no prazo fixado e de acordo com o projeto, as obras exigidas para loteamentos no art.15, desta Lei, à exceção da pavimentação das vias, que poderá ser substituída por encascalhamento ou cobertura anti-pó.

Art. 20. Poderá ser admitida a implantação de sistemas alternativos de esgotamento sanitário aprovados pela concessionária de serviços, quando couber.





Parágrafo único - O Poder Executivo buscará estabelecer parceria com o proprietário do loteamento e com a concessionária de serviços, para a implantação das redes de abastecimento de água e quando não couber solução alternativa de esgotamento sanitário, visando atender à necessidade pública.

### Seção III

Art. 21. Aplica-se aos desmembramentos o estabelecido no Quadro 3.2, do Anexo III.

Os lotes resultantes de desmembramentos só poderão ser divididos mediante projeto de modificação, aprovado pelo órgão municipal competente, segundo as disposições desta Lei.

Os desmembramentos de terrenos com testada igual ou superior a 500,00m (quinhentos metros) ficarão condicionados à definição prévia, pelo Poder Executivo, quanto aos acessos necessários aos terrenos que lhe fazem fundo.

### Seção IV

#### Horizontal e Conjunto Habitacional

Art. 22. A implantação de condomínios horizontais e conjuntos habitacionais poderá ocorrer em glebas não loteadas ou em lotes regulares, resultantes de parcelamento aprovado pela Municipalidade.

A manutenção das áreas comuns de circulação, recreação e outras, no interior de um condomínio, é de responsabilidade dos condôminos.

Nos condomínios horizontais e conjuntos habitacionais serão obrigatórias a reserva e implantação de áreas verdes e de lazer proporcionais à densidade de ocupação prevista para o condomínio, de acordo com as disposições do Quadro 3.2 do Anexo III.

As áreas das edificações destinadas a usos complementares não serão computadas no cálculo da área total construída, o que ocorrerá em relação ao coeficiente de ocupação.

Para cálculo do montante de área construída na gleba, será aplicado o Coeficiente de Aproveitamento estabelecido para a Zona em que o empreendimento se localize, com base na Área Líquida do Parcelamento.

A aplicação dos parâmetros urbanísticos para a edificação terá como referência a cota de terreno por edificação, obedecendo às dimensões do lote mínimo estabelecido por esta Lei para a Zona em que se situa.

As vias particulares de condomínio terão suas características físicas executadas de acordo com os padrões estabelecidos no Quadro 3.5, do Anexo III.

A articulação com o sistema viário oficial deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.

### Seção V

Art. 23. Os remembramento atenderão às dimensões para os lotes mínimos estabelecidos no Quadro 3.1, do Anexo III.

Parágrafo único - Não poderão ser remembrados com destinação diversa da original os lotes reservados para usos complementares.

### VI

Art. 24. O desdobro só poderá ser admitido quando os lotes resultantes atenderem às dimensões estabelecidas para os lotes mínimos, constantes do Quadro 3.1, do Anexo III, salvo para construções consolidadas há pelo menos 5 (cinco) anos, mediante projeto de modificação, aprovado pelo órgão Municipal competente, segundo as disposições desta lei e regulamentos específicos.

## CAPÍTULO V

### CRITÉRIOS E RESTRIÇÕES RELATIVOS AOS USOS QUE INDEPENDEM DO ZONEAMENTO

#### Seção I

##### Geradores de Poluição e Insegurança Ambiental

Art. 25. Os empreendimentos e atividades serão enquadrados quanto ao Nível de Poluição e Segurança Ambiental, segundo as categorias de uso do solo, referidas no art. 4º, com base no Quadro 3.3, do Anexo III e nas disposições do Código Municipal do Meio Ambiente.



A aprovação de usos com emissão de ruído de Nível Baixo e Médio, somente, se dará mediante a apresentação de solução para mitigação da poluição sonora.

Os usos com nível de emissão de ruído de Nível Alto deverão ser objeto de Autorização para Emissão Sonora acompanhada da relação, apresentada pelo empreendedor, dos equipamentos ou aparelhos geradores de sons e ruídos, com especificação dos níveis de ruídos e sons que serão emitidos e o projeto de condicionamento acústico.

Art. 26. A aprovação dos usos emissores de resíduos sólidos somente se dará observadas as disposições deste artigo.

A aprovação de usos com emissão de resíduos sólidos de Nível Alto, somente, se dará mediante a apresentação de:

- I. estudos geológicos, enfocando as questões de riscos de deslizamentos, contaminação do solo, subsolo e recursos hídricos superficiais e subterrâneos por resíduos sólidos;
- II. projeto de acondicionamento;
- III. plano para transporte, tratamento e disposição final dos resíduos em unidades devidamente licenciadas pelo órgão de controle ambiental e compatível com sua classificação (classe I, II ou III) conforme as normas federais e estaduais vigentes; e
- IV. Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos pautado nos princípios da não geração, minimização, reutilização, reciclagem, tratamento e disposição final, observada esta ordem, conforme estabelecido na legislação vigente.

A aprovação de usos com emissão de resíduos sólidos de Nível Médio, somente, se dará mediante a apresentação dos documentos indicados nos incisos I, II, e III, do

A aprovação dos usos com emissão de resíduos sólidos de Nível Baixo, somente se dará mediante a apresentação dos estudos indicados no inciso I,

A aprovação dos usos com geração de resíduos sólidos em quantidades de até 500 l/dia dar-se-á somente se prevista sua armazenagem em local de fácil acesso para a coleta.

A aprovação dos usos geradores de resíduos sólidos em quantidades acima de 500 l/dia dependerá da disposição de local apropriado para armazenamento e coleta dos diversos tipos de resíduos.

Art. 27. A aprovação dos usos emissores de efluentes líquidos somente dar-se-á, se atendidas as disposições deste artigo, observado o disposto na legislação ambiental.

A aprovação de usos com emissão de efluentes líquidos de Nível Alto somente dar-se-á mediante a apresentação de:

- I. estudos geológicos enfocando as questões de riscos de deslizamentos, contaminação do solo, subsolo e recursos hídricos superficiais e subterrâneos por efluentes líquidos;
- II. projeto de sistema de coleta separada dos efluentes, segundo sua origem e natureza (orgânico ou inorgânico), e de tratamento para compatibilizar seu lançamento na rede de esgoto ou em curso d' água, segundo a legislação federal e estadual vigente;
- III. plano de gerenciamento de uso de água e geração de efluentes, além de medidas visando à redução do consumo e/ou reuso da água, quando as atividades gerarem efluentes em volume superior a 2000 l/dia;
- IV. plano para atendimento a situações de emergência no caso de acidentes ambientais, especialmente em casos de vazamentos e derramamentos em que haja potencial contaminação do solo, de águas superficiais e/ou subterrâneas.

A aprovação dos usos com emissão de efluentes líquidos de Nível Médio somente dar-se-á, se apresentados os documentos previstos nos incisos I, II e III, do

A aprovação dos usos com emissão de efluentes líquidos de Nível Baixo somente dar-se-á, se apresentada e comprovada a implementação do sistema de coleta previsto no inciso II, do .

Art. 28. A aprovação de usos que gerem emissões atmosféricas somente dar-se-á, se atendidos os padrões primários da qualidade do ar e níveis de emissão estabelecidos na legislação ambiental.

29. As construções novas, ampliações, reformas ou substituições de uso estarão sujeitas aos critérios e restrições relativos ao impacto ambiental.

Parágrafo único - Em qualquer momento em que haja negligência quanto ao atendimento dos critérios e restrições relativos ao impacto ambiental, a atividade terá o seu licenciamento cassado, após análise do Órgão Ambiental e decorrido o prazo de 01 (um) mês de notificação, sem que sejam cumpridas as devidas exigências.

### Seção II

#### Geradores de Tráfego



Art. 30. São considerados Pólos Geradores de Tráfego os usos urbanos que, pela sua capacidade de atração e geração de viagens, causam reflexos negativos na circulação viária, demandando parâmetros diferenciados para exigências mínimas relativas aos acessos de veículos e pedestres, às áreas para acumulação de veículos, estacionamentos, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga de mercadorias.

Art. 31. Dependendo de sua área de influência, os Pólos Geradores de Tráfego podem ser de Nível Local, Municipal ou Regional e, conforme estabelecido no Quadro 2.2, Anexo II e 3.4 do Anexo III, se enquadram como:

- I. Tipo P1, configurados por atividades com área de influência de Nível Local, funcionando em empreendimentos de pequeno e médio portes;
- II. Tipo P2, configurados por atividades com área de influência de Nível Municipal, funcionando em empreendimentos de pequeno e médio portes;
- III. Tipo P3, configurados por atividades com área de influência de Nível Regional, funcionando em empreendimentos de médio e grande portes.

Nos empreendimentos onde está previsto o funcionamento de dois ou mais Tipos, serão consideradas as exigências estabelecidas para cada um, separadamente.

Para os Pólos Geradores de Tráfego, dos tipos P2 e P3, o Poder Executivo exigirá que o responsável arque com todas as despesas provenientes das melhorias públicas e da execução de obras ou serviços públicos relacionados à operação do sistema viário, necessários à qualificação da estrutura urbana para sua implantação, abrangendo os seguintes aspectos:

- I. adaptação geométrica do sistema viário do entorno;
- II. sinalização viária horizontal e vertical de regulamentação, advertência, orientação e semafórica;
- III. adaptação e/ou complementação do sistema viário inserido no entorno imediato atingido pelo empreendimento, conforme avaliação do órgão municipal competente;
- IV. implantação de sistemas e equipamentos necessários à:
  - a) circulação no entorno do Pólo, em especial de apoio ao transporte público;
  - b) monitoramento e gerenciamento de trânsito.

III  
que requerem Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 32. Entende-se por Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) o documento técnico que deverá ser elaborado e submetido à aprovação do órgão licenciador, quando do pedido de licenciamento para construção, reforma, ampliação ou para o funcionamento de atividades previstas nesta Lei e no Código Municipal do Meio Ambiente.

Art. 33. Os usos submetidos à aprovação do EIV são:

- I. os classificados como geradores de Poluição Ambiental de nível médio (M) e alto (A), constantes do Quadro 3.3, do Anexo III, em áreas residenciais;
- II. os Conjuntos Habitacionais, a partir de 500 (quinhentas) unidades;
- III. o parcelamento do solo com área superior a 20.000 m (vinte mil metros quadrados);
- IV. os Pólos Geradores de Tráfego (PGT), tipos P2 e P3, conforme o Quadro 3.4 do Anexo III;
- V. os situados em áreas de proteção ambiental.

Art. 34. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter, no mínimo:

- I. planta gráfica, delimitando a área sob impacto do uso, inserindo, no mínimo, os imóveis da quadra em questão, bem como da quadra oposta em relação à via pública, as vias utilizadas para estacionamento de veículos e as que lhe dão acesso, desde o sistema viário principal, considerando os imóveis lindeiros a este, indicando o uso do solo, localização e porte da vegetação, localização dos monumentos tombados ou de valor histórico e cultural;
- II. análise quanto ao adensamento habitacional, por meio do cálculo da densidade prevista do empreendimento, que não deverá exceder a prevista no Plano Diretor;
- III. análise quanto à capacidade de atendimento das redes de infra-estrutura (esgoto, água, telefone, drenagem, energia elétrica, gás canalizado) em face da demanda adicional gerada, solicitando parecer das concessionárias;
- IV. análise quanto à demanda gerada no tráfego e no sistema de transporte e o atendimento do sistema viário do entorno, a capacidade do



estacionamento e dos acessos;

- V. análise quanto às alterações no meio ambiente: emissões atmosféricas, ruídos, efluentes líquidos e sólidos e risco de segurança, bem como movimentos de terra;
- VI. análise quanto ao impacto em relação às atividades vizinhas, referente ao uso e ocupação do solo e às demandas por equipamentos urbanos e comunitários, adensamento populacional, geração de empregos e alterações no valor dos imóveis e na economia local;
- VII. análise de compatibilidade com a paisagem urbana, com o patrimônio natural e cultural;
- VIII. anuência das associações locais, que representem os moradores da área sob impacto, legalmente reconhecidas há pelo menos 02 (dois) anos.

O EIV deverá ser elaborado por profissionais habilitados nas áreas de interesse da análise.

No documento técnico deverão ser apontadas medidas mitigadoras dos impactos considerados negativos, as quais serão submetidas à avaliação do órgão responsável pelo licenciamento de construção e atividades do Município.

O proprietário e/ou interessado na implantação do uso arcará com o ônus para a execução das medidas mitigadoras julgadas cabíveis.

O EIV deverá ser apresentado juntamente com os elementos gráficos exigidos, conforme estabelecido nesta lei.

Art. 35. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerida nos termos da legislação ambiental.

IV

na Morfologia dos Terrenos e nos Recursos Hídricos

Subseção I

Art. 36. Os empreendimentos que impliquem em desmatamentos deverão observar as disposições previstas no Código Ambiental e também nesta Lei.

É proibido o desmatamento mediante queima, uso de produtos químicos desfolhantes, herbicidas ou substâncias que possam dizimar, por envenenamento, a flora, a fauna ou as colônias de microorganismos do solo.

Serão obrigatórias a preservação do recobrimento vegetal com função de sustentação de encostas e de proteção de nascentes e cursos d' água e a proteção das encostas desmatadas com tecnologias de fixação do solo apropriadas.

Subseção II

Art. 37. As escavações deverão atender às seguintes exigências:

- I. não prejudicar cotas de soleiras, acessibilidade de pedestres e veículos, passeios, logradouros públicos, planos e programas de urbanização já previstos;
- II. não causar prejuízo a mananciais hídricos, a áreas verdes e a áreas de significação paisagística;
- III. não utilizar soluções técnicas que provoquem o bloqueio da drenagem pluvial, o carreamento de matéria sólida para as vias públicas e acumulação das águas de chuva.

Parágrafo único - Os patamares e taludes deverão receber tratamento de drenagem adequado e serem protegidos com revestimento vegetal, gramíneas ou vegetação de outras espécies.

III

Art. 38. As terraplenagens deverão obedecer aos critérios estabelecidos para desmatamento e escavações, quando for o caso, observando a estabilidade dos taludes e bordos de encostas.

Parágrafo único - Nenhuma obra subsequente à terraplenagem será permitida, enquanto não for comprovada a sua conclusão.

Subseção IV

nos Recursos Hídricos

Art. 39. As intervenções nos cursos deverão atender às exigências das leis estaduais e municipais, e somente poderão ser realizadas com a autorização dos órgãos competentes.



Não obstante o disposto no caput deste artigo, as intervenções nos cursos não poderão:

- I. comprometer o curso de água, de qualquer maneira, a montante e/ou a jusante do barramento ou reservatório;
- II. provocar poluição do solo, da atmosfera e das águas a montante ou a jusante do barramento ou reservatório resultante;
- III. provocar danos à presença humana, à fauna e à flora da região.

Parágrafo único. As intervenções deverão atender aos critérios aplicáveis a desmatamento, escavações e terraplenagens, quando ocorrerem com estes empreendimentos.

### Seção V

#### de Vias

Art. 40. Toda via a ser aberta, integrante ou não de parcelamento, será enquadrada em uma das categorias constantes da Lei do Plano Diretor, devendo obedecer aos padrões técnicos constantes do Quadro 3.5 do Anexo III.

Quando da abertura de vias, deverão ser assegurados espaços, passeios e/ou quaisquer logradouros exclusivos para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos.

Os espaços destinados a pedestres deverão assegurar a circulação de pessoas portadoras de necessidades especiais, através da adequação do projeto às necessidades do usuário atendendo à legislação específica.

As vias deverão ser arborizadas em toda a sua extensão, conforme projeto apresentado juntamente com o projeto viário.

A abertura de vias deverá incluir o mobiliário urbano necessário, nos espaços destinados a pedestre, tais como bancos, abrigos em pontos de parada de transporte coletivo, locais para caixa de correio, pontos destinados a hidrantes anti-incêndio, coletores de lixo e, quando julgado conveniente, pelo órgão competente, instalações sanitárias e previsão de instalação móveis e pontos para comércio ambulante.

Quando da abertura de vias fica limitado o desmatamento tão somente às áreas absolutamente necessárias à implantação das vias e seus equipamentos.

Quando houver necessidade de remanejamento das redes de serviços públicos existentes ou da implantação de novas redes, a nova localização dar-se-á em áreas próprias, em um dos lados da via e protegidas contra impactos e esforços atuantes, devendo as faixas, onde se implantarem essas redes, ser recobertas, de preferência, por vegetação, para favorecer a sua conservação e manutenção.

O projeto de drenagem deverá atender a vazões máximas resultantes das chuvas críticas na área.

Art. 41. Os projetos para abertura de vias, integrantes ou não de parcelamento, atenderão às condições estabelecidas neste Código:

O acesso aos terrenos lindeiros e às Vias Arteriais I (VA-I) somente será permitido através da Via Marginal (VM), devendo ser reservada faixa para sua implantação, dentro do próprio terreno;

Caso as condições topográficas não permitam a implantação da VM, o acesso aos empreendimentos lindeiros dar-se-á através de sistema viário interno existente ou projetado, hipótese em que será exigido recuo mínimo frontal de 14,00m (quatorze metros), contados a partir do bordo externo da pista de rolamento.

O acesso lindeiros às Vias Arteriais II (VA-II) poderá ser direto.

As vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas de até 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100,00m (cem metros).

O raio mínimo de concordância do alinhamento entre Vias Locais (VL) será de 5,00m (cinco metros), e o do alinhamento destas com as vias de hierarquia imediatamente superior será de 6,00m (seis metros).

As vias sem saídas deverão:

- I. garantir que no leito carroçável do dispositivo de retorno possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da via;
- II. contornar todo o perímetro do dispositivo de retorno por passeios com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), respeitada a largura do passeio da via que lhe dá acesso;

Em avenidas ou ruas, com existência de canteiro central, a posteação das redes de distribuição de energia elétrica, deverá ser implantada nos dois lados, não sendo permitida a instalação de postes no interior do canteiro, nem o cruzamento de fios elétricos, isolados ou não.

Em áreas não caracterizadas como de interesse social, os padrões de entrada de energia elétrica, deverão ser fixados em muros ou nas paredes das unidades de consumo, e tão somente nessas áreas será permitido o uso de kits metálicos implantados isoladamente.

Em áreas arborizadas, localizadas em parques e no entorno de praças, as redes de distribuição de energia elétrica deverão ser executadas com cabos e fios isolados.

Art. 42. As vias existentes ou projetadas serão enquadradas por ato do Poder Executivo, acompanhado de mapas e plantas elucidativas, em obediência às categorias e características referidas no Plano Diretor e constantes do Quadro 3.5, do Anexo III.

### Seção VI



e Garagens

Art. 43. O estacionamento em vias públicas atenderá:

- I. ao disposto no Quadro 3.5, do Anexo III;
- II. determinações do Poder Executivo em alterar as condições contidas no Quadro mencionado, desde que pautadas em decisões técnicas justificadas, sob a responsabilidade do órgão disciplinador da circulação urbana.

Art. 44. O número de vagas corresponderá ao estabelecido no Quadro 3.6, do Anexo III e poderá ser oferecido na forma de estacionamento ou de garagem.

Para a instalação de atividades em edificações existentes, anteriormente à vigência desta Lei, o empreendedor poderá, na impossibilidade de atendimento, na própria edificação, à quantidade de vagas de que trata o artigo anterior, oferecê-las em outra área, desde que localizadas a uma distância máxima de 400,00m (quatrocentos metros) e seja legalmente vinculada à edificação.

Desobrigam-se das exigências de vagas para estacionamento de veículos os usos residenciais, nas seguintes condições:

- I. em vilas, cujo acesso ao logradouro tenha largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II. quando o acesso for efetuado por vias de circulação de pedestres.

Art. 45. Os estacionamentos e garagens atenderão, quanto aos acessos e à circulação interna, às normas e critérios estabelecidos, respectivamente, nos Quadros 3.7 e 3.8, do Anexo III.

Art. 46. Os empreendimentos de estacionamentos e garagens deverão atender a todas as exigências do Quadro 3.4, do Anexo III, referentes a Pólos Geradores de Tráfego (PGT).

VII

de Compatibilidade Locacional dos Usos

Art. 47. A localização dos usos do solo deverá estar em acordo com critérios de compatibilidade locacional:

- I. relativos à via de acesso, constantes do Quadro 3.9, do Anexo III;
- II. relativos à distância entre usos, constantes do Quadro 3.10, do anexo III.

Seção VIII

para Aplicação de Parâmetros Urbanísticos

Art. 48. Não serão computadas, para efeito da aplicação do Coeficiente de Ocupação (Co), as seguintes áreas:

- I. marquise, cuja projeção ocupe, no máximo, metade do recuo frontal mínimo estabelecido;
- II. abrigo de medidores, abrigo de coletores de lixo e de hidrantes, caixa e tubos de água, esgoto e energia, reservatório enterrado, abrigo de bombas e central de gás;
- III. acessos à edificação ou passagens externas, cuja largura ou soma das larguras não ultrapasse 1/6 da testada, observando a largura máxima de 3,30 m;
- IV. bilheterias, portarias, guaritas, desde que o somatório de suas áreas úteis cobertas seja menor que 0,5% (meio por cento) da área ocupada pela edificação, respeitando o limite máximo de 10,00m(dez metros quadrados) e respeitada a condição estabelecida no inciso III deste artigo;
- V. placas com nome ou número da edificação, muros, bancos, espelhos d'água, equipamentos descobertos de lazer, inclusive piscinas;
- VI. estacionamento descoberto ou em pérgula;
- VII. saliências, de até 0,50 m (cinquenta centímetros) de profundidade;
- VIII. balanços, até a profundidade de 0,50m (cinquenta centímetros), desde que correspondam a varandas, balcões e jardineiras e somente aplicáveis ao recuo frontal;
- IX. beiral, até a profundidade de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- X. cobertura de tanques e pequenos telheiros, inclusive quiosques, desde que a área ou somatório das áreas, seja igual ou inferior a 4,00 (quatro metros quadrados);
- XI. saída de incêndio situada fora da projeção da edificação;
- XII. rampas, passarelas e escadas de acesso à edificação, desde que correspondam, no máximo, à metade da área do recuo, não se admitindo cobertura.

Art. 49. Serão computadas, para o cálculo dos Coeficientes de Aproveitamento, todas as áreas úteis da edificação, exceto:

- I. garagens;
- II. circulação vertical comum;



III. equipamentos e instalações especiais, tais como abrigo de medidores, abrigo de bombas e central de gás;

Art. 50. Poderão situar-se na área de recuo:

- I. marquise, somente no pavimento térreo, no máximo, metade do recuo;
- II. abrigo de medidores, abrigo de coletores de lixo, de hidrantes; caixa e tubos de água, esgoto, energia; reservatório enterrado; saída de incêndio (na parte exterior à projeção da edificação) e abrigo de bombas;
- III. acessos à edificação ou passagens externas, com pérgolas vazadas, com o mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área, ou cobertas, sendo a largura dos acessos ou soma destes, igual ou menor que 1/6 (um sexto) da testada do terreno e a largura de cada passagem entre 1,00m (um metro) e 3,00m (três metros);
- IV. bilheterias, portarias, guaritas, desde que o somatório de suas áreas úteis cobertas seja menor que 0,5% (meio por cento) da área ocupada pela edificação, respeitando o limite máximo de 10,00m (dez metros quadrados);
- V. placas com nome ou número da edificação, muros, bancos, espelhos d'água, equipamentos descobertos de lazer, inclusive piscinas;
- VI. rampas, passarelas e escadas de acesso da rua à edificação, desde que correspondam, no máximo, à metade da área do recuo, não se admitindo cobrir qualquer cômodo da edificação;
- VII. estacionamento descobertos, desde que seja mantido livre acesso para pedestres, com largura mínima de 2,00m (dois metros).

Art. 51. Os recuos laterais e de frente, exigidos quando da implantação das edificações, atenderão aos critérios e restrições constantes do ANEXO III, Quadro 3.1.

### CAPÍTULO VI

#### TERRENOS A SEREM EDIFICADOS

Art. 52. Qualquer empreendimento só poderá ser implantado em terreno ou lote resultantes de parcelamentos aprovados pelo Poder Executivo e que façam frente para logradouro público.

Parágrafo único - Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, os terrenos poderão ser edificados:

- I. quando alagadiços ou sujeitos a inundação, depois das correções feitas com base em parecer do órgão competente;
- II. quando aterrados com materiais nocivos à saúde, depois de devidamente saneado, com parecer do órgão competente;
- III. quando pertencentes a reservas naturais e/ou próximo a mananciais, depois do parecer do órgão ambiental e respeitada toda a legislação pertinente;
- IV. quando em solos especiais, depois da apresentação de laudo técnico, expedido por profissional ou firma habilitada, registrados no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia (CREA-BA) que assinará, junto ao proprietário do terreno, termo de responsabilidade quanto a danos de qualquer natureza que venham causar a pessoas, bens públicos ou de terceiros;
- V. quando em zonas de proteção do entorno de edificações militares, zonas de proteção de aeroportos, aeródromos e heliportos, depois de consultados os órgãos competentes e obedecidas as legislações pertinentes.

Art. 53. Toda obra de edificação só poderá ser iniciada depois de comprovada a conclusão das obras relativas aos empreendimentos de intervenção nas características do terreno.

Art. 54. Os terrenos ou lotes não edificados, existentes antes da vigência desta Lei, poderão ser edificados com as dimensões de seu título, sendo observadas as demais disposições desta Lei.

Art. 55. Toda edificação só poderá ser executada em observância ao alinhamento e nivelamento do logradouro para o qual esteja voltada, fornecidos pelo Poder Executivo.

Art. 56. Será admitido mais de um uso num mesmo terreno, desde que sejam obedecidos os demais critérios e restrições de uso e ocupação zonais e de compatibilidade locacional, estabelecidos por esta Lei.

Art. 57. Serão analisados, quanto ao impacto que causam na paisagem urbana, os empreendimentos que apresentem as seguintes características:

- I. gabarito de altura superior a 20 (vinte) pavimentos;
- II. fachada com extensão superior a 60,00m (sessenta metros);
- III. construída superior a 10.000,00m (dez mil metros quadrados), em edificações com apenas um bloco;
- IV. construída superior a 20.000,00m (vinte mil metros quadrados), em edificações com mais de um bloco;
- V. empreendimentos de uso residencial com mais de 100 (cem) unidades, ou que ocupem mais de uma quadra;



VI. corte de terreno superior a 10,00m (dez metros).

## TÍTULO III

### OBRAS E EDIFICAÇÕES

#### CAPÍTULO I

##### INTRODUTÓRIAS

Art. 58. Toda e qualquer obra de urbanização, reurbanização, construção, demolição, reforma e ampliação efetuada, a qualquer título, no Município é regulada por esta Lei e Anexo V - Parâmetros Técnico para Obras e Anexo VI - Multas por Infrações.

Art. 59. Os projetos de novas construções, de abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano e de abertura de novos loteamentos urbanos, com potencial de dano ou degradação ambiental, remoção de vegetação nativa e extinção de habitats ou, ainda, envolvendo movimentos de terra, mesmo de iniciativa do Poder Público, deverão ser licenciados em acordo com as disposições do Código Municipal do Meio Ambiente e deste Código.

Art. 60. As edificações destinadas a abrigar atividades de caráter temporário, também, estão obrigadas a observar os parâmetros estabelecidos neste Código, relativos à conforto, segurança e higiene, bem como normas específicas, segundo a natureza da atividade.

## II

### CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 61. Os projetos de construção e reforma de edificações, bem como as demolições, deverão atender a padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade, previstos em normas técnicas fixadas pela legislação pertinente e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), observadas ainda as disposições constantes do Anexo V- Parâmetros Técnicos para Obras, incluído o Quadro 5.1, desta Lei.

Art. 62. As Habitações de Interesse Social (HIS) poderão ser objeto de especificações mínimas compatíveis com a sua realidade socioeconômica, por definição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante Resolução, com anuência do Conselho Municipal de Habitação Popular.

Parágrafo único. Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, a quota mínima de conforto, de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por pessoa estabelecida neste Código, deverá sempre ser observada para a unidade residencial.

Art. 63. Os prédios com instalações classificadas como especiais deverão atender, também, às normas técnicas e disposições específicas, regulamentadas pela Administração Municipal.

64. As edificações tombadas devem atender às disposições específicas da legislação pertinente e às disposições administrativas editadas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. As modificações nas edificações tombadas, com fundamento neste Código e na Lei de Tombamento, deverão ser submetidas à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Municipal de Cultura, quando o tombamento for instituído por lei municipal.

## TÍTULO IV

### LICENÇAS E DA FISCALIZAÇÃO

#### CAPÍTULO I

##### INTRODUTÓRIAS

Art. 65. Os projetos de empreendimentos de urbanização e de obras e o exercício de atividades deverão ser licenciados em três fases, com fundamento no poder de polícia:

- I. Alvará de Localização - correspondente à Análise de Viabilidade, realizada com caráter urbano-ambiental, tendo por objetivo verificar a legalidade e a conveniência de atividades em uma dada localização;
- II. Alvará de Implantação - correspondente à Licença de Execução de Obras de Urbanização e de Edificação e ao Alvará de Construção, que tem por objetivo assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto, bem como o cumprimento dos condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos no Alvará de Localização, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se à avaliação dos projetos executivos, e
- III. Alvará de Operação - correspondente ao Habite-se, que tem por objetivo verificar a fiel execução do projeto, em relação aos condicionamentos urbanísticos, ambientais e de habitabilidade estabelecidos pelo Alvará de Implantação, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se a liberar a construção ou o empreendimento para o respectivo uso.





Parágrafo Único: Na concessão dos alvarás de implantação e de operação deverá ser observada a adequação das edificações às Normas de Proteção Contra Incêndio e Pânico, nos termos da lei.

Art. 66. Os Alvarás serão expedidos mediante recolhimento das taxas municipais, definidas na legislação tributária, acrescidas, do ressarcimento dos custos de transporte, porventura despendido para a sua expedição, e pagamento, se necessário, de assessoria técnica especializada, quando o Poder Público não dispuser, em seus quadros, de profissional habilitado para avaliar o processo.

Parágrafo único. Quando a obra se tratar de empreendimento residencial, em zona de uso predominantemente residencial, o Alvará de Localização poderá ocorrer simultaneamente ao Alvará de Implantação, exigindo uma única taxa.

## CAPÍTULO II

### RESPONSABILIDADES E HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

Art. 67. A execução de obras, inclusive de demolição, somente poderá ser iniciada, depois de concedidas as respectivas licenças, mediante os competentes alvarás.

Parágrafo único. Para os fins de fiscalização, são atividades que caracterizam o início de uma construção, isoladamente ou em conjunto:

- I. o nivelamento do terreno;
- II. a abertura de cavas para fundações;
- III. colocação de tapumes; e
- IV. o início de execução de fundações.

Art. 68. As obras somente podem ser licenciadas, mediante responsabilidade técnica assumida por profissionais legalmente habilitados.

1º Poderá ser dispensada a responsabilidade técnica por profissional habilitado, nos casos de projetos de habitação de interesse social, com área até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), que serão fornecidos pelo Poder Executivo ou submetidos à sua orientação técnica.

2º Todo projeto de casa popular, não fornecido pelo Poder Público Municipal, deverá vir firmado por profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no CREA e na Prefeitura.

3º As unidades de um Condomínio ou Conjunto Habitacional não dispensarão a responsabilidade técnica por profissional legalmente habilitado.

4º As pequenas reformas executadas por pessoas físicas são dispensadas de responsabilidade técnica por profissional legalmente habilitado, caracterizando-se como reparos gerais, nos casos em que:

- I. sejam executadas no mesmo pavimento da edificação existente;
- II. não exijam estrutura especial;

5º A execução de obras de edificação e de demolição de edifícios com mais de um pavimento deverá ser de responsabilidade de profissionais legalmente habilitados.

6º Nenhum caso de dispensa de projetos corresponde à isenção da necessidade de um responsável técnico pela execução das obras, a menos que assumida a responsabilidade técnica pelo Poder Executivo, nos casos de obras de interesse social.

7º Os autores de projetos submetidos à aprovação do Poder Executivo assinarão, conjuntamente com o proprietário, inclusive para a análise de Viabilidade prévia (AVP), todos os elementos, cálculos, memorial descritivo e especificações que os compõem, assumindo sua integral responsabilidade civil, a partir da data do protocolo do pedido de licença.

Art. 69. A autoria de projetos poderá ser assumida, ao mesmo tempo, por dois ou mais profissionais, que serão solidariamente responsáveis e assinarão as plantas e memoriais, indicando função e formação profissional.

Art. 70. Perante o Poder Executivo, a responsabilidade dos autores de projetos tem início a partir da data do protocolamento do pedido de licença e a do responsável pela obra, quando do seu início.

Art. 71. O responsável técnico pela execução de qualquer obra deverá executar os serviços, conforme o projeto aprovado pelo órgão competente, devendo ainda:

- I. zelar pela proteção e segurança dos que trabalham na obra, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas;
- II. colocar placa de identificação da obra, em local visível, conforme modelo definido pela Administração, contendo: o número do alvará das licenças exigidas e as respectivas datas de emissão, número do registro do processo, os prazos de validade, nome dos profissionais, especificando suas funções, conforme legislação profissional específica e o número de inscrição no órgão competente.

1º Ocorrendo, durante a execução da obra, alterações no projeto concebido e que estejam em desacordo com os dispositivos desta Lei, poderá o responsável pelo projeto comunicar ao órgão competente a isenção de sua responsabilidade técnica, quanto às modificações inseridas



irregularmente, sem a sua autorização.

2º As alterações de responsabilidade técnica pela execução das obras, por desistência e/ou substituição, devem ser comunicadas, imediatamente e por escrito, ao órgão municipal competente, pelo responsável técnico ou pelo proprietário da obra.

3º No caso de desistência de responsabilidade técnica, o requerente da licença tem o prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data do recebimento da notificação expedida pelo Poder Executivo, para indicar o novo responsável pela obra, sob pena de paralisação desta, até a solução da pendência

Art. 72. É vedada qualquer alteração no projeto, após a sua aprovação, sem o prévio e expresso consentimento do Poder Executivo, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção.

Art. 73. A execução de modificações em projetos aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo da área ou altura construídas, somente poderá ser iniciada, após a respectiva aprovação, sob pena de cancelamento da Licença já concedida, além de aplicação das penalidades de embargos, interdição e multa.

Art. 74. Os construtores ou responsáveis técnicos pela execução das obras e os proprietários dos imóveis responderão, desde o início das obras por:

- I. descumprimento dos projetos aprovados e condicionamentos estabelecidos pelo Poder Público e pela execução em desconformidade com os projetos aprovados;
- II. emprego eventual ou proposital de material inadequado, de má qualidade ou fora do especificado para a obra;
- III. inconvenientes e riscos decorrentes da guarda, de modo impróprio, de materiais e equipamentos;
- IV. incômodos ou prejuízos causados às edificações vizinhas, durante a execução de obras;
- V. deficiente instalação do canteiro de obras;
- VI. falta de precaução e acidentes que envolvam operários e terceiros;
- VII. falta de responsável técnico; e
- VIII. inobservância de qualquer das disposições deste Código, referente à execução das obras.

Parágrafo único. A responsabilidade de que trata este artigo se estende a danos causados a terceiros e a bens patrimoniais da União, do Estado ou Município, em decorrência da execução de obras.

Art. 75. O responsável pela execução da obra, que infringir qualquer das normas deste Código, além das penalidades nele previstas, responderá, perante o Poder Executivo, com suspensão da inscrição, pelo prazo de 1 (um) ano e, por 2 (dois) anos, no caso de reincidência.

Art. 76. O interessado na aprovação de projeto será responsável pela veracidade dos documentos referentes à titularidade do imóvel, não implicando sua aceitação, por parte do Poder Executivo, em reconhecimento de direito de propriedade.

Art. 77. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor, a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, de segurança e de salubridade do imóvel, a partir de sua Licença de Operação ou Habite-se.

Art. 78. Só serão admitidos, como responsáveis técnicos por obra ou projeto de que trata esta Lei, os profissionais habilitados conforme a legislação federal de regulamentação do exercício profissional e inscritos no órgão competente da Administração Municipal, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I. o registro profissional pelo Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia (CREA) ou, quando pessoa jurídica, o registro do responsável técnico da empresa;
- II. o comprovante de quitação de Imposto Sobre Serviços (ISS);
- III. o comprovante de regularidade com anuidade do CREA;
- IV. cópia da Carteira de Identidade, ou, quando pessoa jurídica, a do responsável técnico da empresa;
- V. Cartão do Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF) ou, quando pessoa jurídica, do cartão de Inscrição do Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas da Receita Federal (CNPJ).

III

### LICENÇAS

#### Seção I

#### Da Documentação Necessária

Art. 79. Para requerer a licença, o interessado deverá apresentar, juntamente com o respectivo requerimento, assinado pelo proprietário do imóvel, os seguintes documentos:

- I. relativos ao interessado, quando pessoa jurídica:



- a) ato constitutivo, registrado no órgão competente;
  - b) cópia do Cartão de Inscrição do Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas da Receita Federal (CNPJ);
  - c) cópia da Carteira de Identidade do representante legal;
  - d) Contrato Social da firma;
  - e) inscrição da firma na Junta Comercial;
  - f) cópia do Cartão de Inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF) do representante legal; e
  - g) e título aquisitivo e/ou contrato de locação do imóvel, onde será exercida a atividade; ou título ou contrato aquisitivo do imóvel onde será realizado o empreendimento.
- II. relativos ao interessado, quando pessoa física:
- a) cópia da Carteira de Identidade;
  - b) cópia do Cartão de Inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF);
  - c) comprovante de inscrição no órgão de classe, quando for o caso;
- III. relativos ao imóvel:
- a) título aquisitivo e/ou contrato de locação do imóvel, onde será exercida a atividade; ou título ou contrato aquisitivo do imóvel onde será realizado o empreendimento.
  - b) certidão de ônus reais e indicação de servidões que gravem o imóvel;
  - c) prova de quitação dos tributos municipais relativos ao imóvel.

### Seção II

#### do Projeto em Geral

Art. 80. Deverão ser fornecidos pelo interessado no projeto, independentemente do tipo de empreendimento ou atividade, os seguintes elementos:

- I. cópia da Análise de Viabilidade Prévia (AVP), quando exigida nesta Lei;
- II. peças gráficas, em número a ser fixado pelo Poder Executivo;
  - Planta de Localização do imóvel em croquis, em escala que permita o reconhecimento e a localização da área onde será realizado o empreendimento ou atividade;
    - Planta de Situação nas escalas de 1:100 ou 1:200, contendo as seguintes informações:
      - a) limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios;
      - b) curva de nível à equidistância de 1,00m (um metro);
      - c) orientação do terreno em relação ao norte magnético ou verdadeiro;
      - d) o sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia;
      - e) localização dos elementos naturais existentes: cursos d'água correntes, dormentes, reservatórios, nascentes, cursos naturais de escoamento das águas superficiais e espécies e porte da vegetação existente;
      - f) localização das construções existentes no terreno e vizinhas, com os respectivos números de porta, ou lotes, bem como das atividades que nelas se exerçam;
      - g) indicação dos arruamentos contínuos a todo o perímetro da área de intervenção, bem como os principais eixos de comunicação;
      - h) indicação dos espaços abertos, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área objeto do empreendimento;
      - i) indicação do tipo de uso predominante a que o empreendimento se destina;
      - j) planta do loteamento quando se tratar de loteamento ou modificação do projeto do loteamento;
      - k) em se tratando de construções pluridomiciliares, quadro de áreas elaborado em conformidade com as normas técnicas da ABNT (NBR 12721 ou outra que venha a substituí-la ou alterá-la).

1º A escala métrica referida no inciso III, poderá ser substituída por outra mais compatível com as dimensões do empreendimento projetado, sem prejuízo da clareza das peças gráficas, para perfeito entendimento do projeto.

2º Na peça gráfica, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada margem de erro de 5% (cinco por cento).

3º A planta de situação deverá ser apresentada em separado das demais peças gráficas, em prancha medindo 21,5 x 29,7cm (A 4) ou dimensão maior, caso o porte do empreendimento assim justifique.

4º Os documentos técnicos e as plantas requeridos serão apresentados impressos e, sempre que possível, também em meio magnético.

Art. 81. Para a representação gráfica dos projetos, deverá ser utilizado material e técnica adequados, observadas as normas da ABNT para desenho e as cópias deverão ter a clareza necessária ao perfeito entendimento do projeto.



82. Nenhuma peça gráfica poderá apresentar emendas ou rasuras que alterem o projeto, admitindo-se correções de cotas em tinta vermelha, descritas, datadas e assinadas pelo autor do projeto e visadas pelo técnico responsável pela análise.

83. Os projetos relativos à execução de reforma ou ampliação deverão observar as seguintes convenções:

- I. partes da edificação a serem mantidas - em linhas cheias;
- II. partes a demolir - linhas tracejadas;
- III. partes a executar - linhas cheias com sombreado.

Parágrafo único. As convenções estabelecidas neste artigo serão representadas nos originais das peças gráficas.

Art. 84. Em qualquer fase do licenciamento ou durante a execução da obra, poderá a Administração Municipal determinar a anexação ao processo das plantas relativas ao projeto estrutural e/ou de instalações e memorial descritivo, contendo as soluções técnicas adotadas para o empreendimento.

Art. 85. Sempre que, para implantação da edificação, resultarem aterro ou corte no terreno, superiores a 4,00m (quatro metros), será obrigatória a apresentação de justificativa, acompanhada de peças gráficas indicativas do movimento de terra e do projeto estrutural do sistema de contenção, que deve assegurar a estabilização dos terrenos lindeiros, os dispositivos de drenagem e o tratamento de recomposição e recobrimento vegetal.

86. O projeto de instalações contra incêndio e pânico será exigido conforme o estabelecido em legislação específica.

Art. 87. Para o requerimento do licenciamento para instalação de suportes para antena e antenas transmissoras de telefonia celular de recepção móvel celular e de estações de rádio - base (ERB) e equipamentos afins, além dos documentos descritos no artigo 79 e dos elementos do projeto em geral, previstos no art. 80 deste Código, serão necessários os seguintes documentos:

- I. Registro da estação de radio base (ERB) junto à Agência Nacional de Telecomunicação (ANATEL);
- II. Parecer favorável do Comando Aéreo Regional - COMAR
- III. Planta cadastral, contendo todos os elementos existentes num raio de 500 (quinhentos) metros do centro do suporte para a antena, assinada por responsável técnico, devidamente habilitado no Órgão de classe;
- IV. Projeto de urbanização e paisagismo da área, assinado por responsável técnico, devidamente habilitado no Órgão de classe;
- V. Laudo técnico assinado por responsável técnico, devidamente habilitado no Órgão de classe, quando a instalação for proposta sobre edificação já existente;

### Subseção I

Reloteamento, Loteamento e Urbanização de Interesse Social, Urbanização e Condomínios Horizontais e Conjuntos Habitacionais

Art. 88. São elementos complementares, a serem fornecidos pelo interessado, quando do licenciamento, impressos e em meio magnético, os documentos abaixo especificados, de acordo com o projeto apresentado, conforme regulamento do Poder Executivo:

- I. descrição sucinta do empreendimento, com as suas características específicas em relação à zona ou zonas de uso predominante;
- II. condições urbanísticas do empreendimento e limitações que incidem sobre os lotes ou frações ideais, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III. indicação e descrição das áreas livres de uso público e das áreas e/ou edificações que passarão ao domínio do Município no ato de registro do empreendimento;
- IV. enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, existentes no empreendimento e nas suas adjacências;
- V. planta gráfica, na escala de 1:1.000, contendo:
  - a) subdivisões em quadras e/ou lotes, quando houver, com suas respectivas dimensões, numeração e áreas;
  - b) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia, áreas livres de uso público e áreas institucionais e sua articulação com o sistema viário oficial;
  - c) os locais de estacionamento ou guarda de veículos, com indicações dos elementos construtivos existentes;
  - d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias de circulação;



- e) perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros, utilizando escala horizontal de 1:1.000 e escala vertical de 1:100;
- f) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarrados à referência de nível identificável;
- g) indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VI. indicação em planta das coordenadas cartesianas segundo o Sistema Cartográfico adotado pelo Município;
- VII. projetos executivos, contendo:
  - a) projeto do sistema de coleta, tratamento e despejo de águas servidas e respectivas redes, devidamente aprovado pelos órgãos e entidades públicas competentes;
  - b) projeto de iluminação pública, aprovado pelos órgãos ou entidades públicas competentes;
  - c) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
  - d) projeto de guias, sarjetas, programação e arborização dos logradouros públicos;
  - e) projeto de ajardinamento e arborização das áreas livres, representando a terraplenagem, a arborização, cobertura vegetal e preservação de bosques naturais, quando existentes;
  - f) projeto do sistema de captação e tratamento de água potável, aprovado pelos órgãos públicos competentes; e
  - g) projeto da rede de distribuição de água potável aprovado pela concessionária do serviço.
- VIII. Memorial descritivo, contendo as especificações e soluções técnicas adotadas;
- IX. Quadro Geral de Áreas com suas respectivas destinações.

Parágrafo único. Quando os projetos referirem-se a Condomínios Horizontais e Conjuntos Habitacionais, o valor será apresentado em metros quadrados de cada fração ideal, contendo a população estimada e o perfil de desempenho da estrutura urbana existente quanto às demandas de transportes e sistema viário, abastecimento, equipamentos institucionais e infra-estrutura em rede.

### Subseção II

#### Públicos em Áreas Abertas

Art. 89. São elementos complementares do projeto, a serem fornecidos pelo interessado, especificamente para estes empreendimentos, os seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

- I. projeto de ocupação global da área, destacando as modalidades de circulação e de utilização de áreas e equipamentos, com previsão de sua utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais;
- II. projeto de iluminação pública, aprovado pelos órgãos ou entidades públicas competentes;
- III. projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- IV. projeto de guias e sarjetas;
- V. projeto de ajardinamento e arborização, representando a terraplenagem, a arborização, a cobertura vegetal e a preservação de bosques naturais, quando existentes;
- VI. sondagens, a critério da Administração Municipal;
- VII. projetos arquitetônicos completos das edificações previstas, conforme requisitado por esta Lei;
- VIII. projeto estrutural e projetos executivos das instalações complementares de água e esgotamento sanitário previstos;
- IX. memoriais descritivos e justificativos correspondentes a cada projeto.

Parágrafo único. Compreendem-se como equipamentos públicos em áreas abertas, as praças, largos, parques, campos e quadras esportivas, utilizados para o convívio social, o lazer, a prática de esportes, a realização de eventos e a recreação da população, com suas áreas livres de uso público, ajardinadas ou não, e construções permanentes ou provisórias.

### Subseção III

Art. 90. São elementos complementares do projeto, a serem fornecidos pelo interessado, especificamente para o desmatamento, os seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

- I. planta, na escala 1:1.000, atendendo ao solicitado na Análise de Viabilidade Prévia (AVP);
- II. plano e projeto de implantação dos empreendimentos que serão implantados na área onde se efetuará o desmatamento;
- III. projeto de recuperação vegetal das áreas do entorno, que venham a ser utilizadas para canteiro de obras ou atingidas pela terraplenagem;
- IV. memorial das soluções técnicas adotadas para evitar o carreamento de materiais sólidos provenientes das áreas desmatadas, para não



prejudicar o sistema de drenagem da área e das vias públicas.

### Subseção IV

Art. 91. São elementos complementares do projeto, a serem fornecidos pelo interessado, especificamente para escavações, os seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

- I. planta, na escala 1:1.000, atendendo ao solicitado na Análise de Viabilidade Prévia (AVP);
- II. especificações da localização, do volume a ser retirado, do destino e tipo de material a ser escavado, bem como do objeto da escavação;
- III. nas encostas ou bordas de encostas, estudos especiais comprovando a segurança das escavações durante e após a sua execução, quanto a escorregamentos e eventuais danos de qualquer natureza a logradouros ou a bens públicos e privados;
- IV. em rochas, apresentação de plano de trabalho constando a programação e medidas de segurança para as detonações e memorial demonstrando a segurança das soluções técnicas adotadas quanto ao material projetado por explosões, abalos de edificações públicas ou privadas, danos de qualquer natureza a pessoas, a bens públicos ou particulares e quanto ao nível de ruído;
- V. perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros utilizando escala horizontal de 1:1.000 e escala vertical de 1:100;
- VI. especificações sobre as técnicas adotadas, a inclinação de talude, o tratamento que será dado ao mesmo do ponto de vista de fixação, o detalhamento dos dispositivos de drenagem superficial, de proteção, com indicação do lançamento final e o aspecto do sítio, após a escavação;
- VII. memorial justificativo da solução adotada e a representação das correções estéticas das lesões à paisagem, sempre que a solução indicar revestimento de taludes com alvenaria de pedra, tijolo, concreto ou qualquer outro material.

### Subseção V

nos Cursos D

Art. 92. São elementos complementares do projeto, a serem fornecidos pelo interessado, especificamente para intervenções nos cursos dos seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

- I. finalidade do empreendimento;
- II. mapeamento da bacia hidrográfica a que pertence o curso de água, com curvas de nível, de metro em metro, em escala legível;
- III. séries de medições das vazões do curso de água e de todos os demais da bacia hidrográfica;  
registro dos níveis máximos de enchentes, identificáveis por meio de documentos e de sinais perceptíveis, encontráveis nos elementos naturais componentes do contexto físico da bacia hidrográfica;
- V. volume a represar, quando se tratar de barramento ou reservação;
- VI. estudos hidrológicos definidores das vazões e efluentes ao barramento, quando o tempo de moranção para o projeto seja superior a 100 anos;
- VII. nível máximo da lâmina de água;
- VIII. estudos especiais definidores do projeto;
- IX. memorial hidráulico dos dispositivos de proteção e controle dos equipamentos indicados no projeto;
- X. garantia de obra e garantia de sua estabilidade;
- XI. a inundar, quando se tratar de barramento ou reservação;
- XII. mapeamento do recobrimento vegetal na área da bacia, ou na área a inundar, nos casos de barramento e reservação, acompanhado de informações sobre as espécies vegetais existentes e sobre a fauna.

VI

Art. 93. São elementos complementares do projeto, a serem fornecidos pelo interessado, especificamente para desmembramentos, os seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

- I. planta do imóvel em escala 1:1.000, contendo indicação:
  - a) dos lotes resultantes, com dimensões, áreas e numeração;



- b) das áreas transferidas ao Município, quando couber;
- II. Planta de Localização na escala de 1:10.000, com indicação dos loteamentos próximos e vias de circulação existentes;
- III. Quadro Geral de Áreas com suas respectivas destinações;
- IV. Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou verdadeiro.

VII

e Desdobro

Art. 94. São elementos complementares do projeto, a serem fornecidos pelo interessado, especificamente para remembramento e desdobro, os seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

- I. Planta da situação legal do lote atual;
- II. Plantas em escala de 1:200, contendo no mínimo a subdivisão do lote, de parte ou de toda a quadra em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, áreas, posição do norte magnético ou verdadeiro, número dos lotes vizinhos, medida do passeio e descrição sucinta do lote.
- III. Planta de Localização em escala 1:1.000, que permita o reconhecimento e a localização da área, objeto do remembramento ou desdobro.

Parágrafo único - Quando se tratar de projeto onde exista construção consolidada, o interessado deverá apresentar planta cadastral, informando a dimensão da área construída, os recuos, os acessos, os vãos de abertura para ventilação e iluminação.

Subseção VIII

Geradores de Tráfego (PGT)

Art. 95. São elementos complementares do projeto, a serem fornecidos pelo interessado, especificamente para empreendimentos classificados como Pólos Geradores de Tráfego (PGT) os seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

- I. para os Pólos Geradores de Tráfego - Tipo PGT-1 e PGT-2:
    - a) planta de localização do empreendimento na escala de 1:5.000, com escala gráfica, destacando o sistema viário principal do entorno e os demais empreendimentos impactantes, num raio demarcado aproximado de 500 m;
    - b) projeto arquitetônico completo, conforme definido por esta Lei;
    - c) planta do estacionamento, contendo o layout básico, com especificação do tipo de controle e sua localização, quando houver;
    - d) detalhes dos acessos, especificando as áreas destinadas aos acessos de pedestres, veículos leves e veículos pesados;
    - e) atendimento das exigências constantes no Quadro 3.4, do Anexo III desta Lei;
  - II. para os Pólos Geradores de Tráfego - Tipo PGT-3 e PGT-4:
    - a) planta de localização do empreendimento na escala de 1:5.000 ou similar com escala gráfica, destacando o sistema viário do entorno, num raio demarcado aproximado de 1.000 m (mil metros);
    - b) projeto arquitetônico completo, conforme definido por esta Lei;
    - c) planta na escala de 1:10.000 apresentando área de influência (região de origem da demanda), prevista para o empreendimento, com o sistema viário estrutural de acesso;
    - d) planta na escala de 1:5.000 com identificação dos usos do solo predominantes num raio de 500 m (quinhentos metros) do entorno do empreendimento;
    - e) planta do estacionamento com disposição e dimensionamento de vagas por tipo de veículos, indicação de área para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros;
    - f) detalhes dos acessos, especificando as áreas destinadas aos acessos de pedestres, veículos leves e veículos pesados e correspondentes área de acumulação, especificação do tipo de controle e sua localização, quando houver;
    - g) atendimento das exigências constantes no Quadro 3.4, do Anexo III desta Lei;
    - h) indicação de circulação interna de veículos e pedestres e as declividades de rampas e acessos, quando existentes;
    - i) Relatório de Impacto no Trânsito, referindo-se a:
      - 1. localização do empreendimento;
      - 2. caracterização do PGT, conforme Quadro 3.4, do Anexo III desta Lei;
- análise e definição da área de impacto do PGT;
- análise das principais interseções possuidoras de semáforos, pertencentes à área de impacto do PGT, entendidas como as áreas de origem da



demanda prevista;

implantação do empreendimento relacionando os acessos, a circulação viária da área de impacto, as vias de acesso, a segurança do pedestre e de veículos e o sistema de transporte coletivo;

dados do atual movimento do tráfego nas vias lindeiras;

o fluxo de veículos e pedestres nas vias de acesso, definindo o número de viagens geradas pelo PGT e a forma de alocação e distribuição espacial das viagens geradas;

8. medidas internas e externas ao empreendimento visando mitigar os impactos identificados e compromisso com a sua implementação.

Parágrafo único. Caso seja comprovada, a qualquer tempo, a falsidade das informações fornecidas pelo requerente, o Poder Executivo cassará o Alvará de Localização, Implantação e de Operação do empreendimento ou atividade.

Subseção IX

Art. 96. São elementos complementares do projeto, a serem fornecidos pelo interessado, especificamente para edificações, os seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

I. Planta de Situação, contendo além das informações exigidas no inciso IV do Art.80, as que seguem:

- a) delimitação da edificação, no terreno, devidamente cotada, e respectivos recuos;
- b) coeficiente de aproveitamento - Ca;
- c) coeficiente de ocupação - Co e de permeabilidade do terreno - Cp;
- d) construída total e por pavimento;
- e) ocupada, área do terreno e área permeável;
- f) construída para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- g) indicação da área livre;
- h) número de unidades imobiliárias especificadas segundo o uso;
- i) gabarito de altura da edificação e número de pavimentos;
- j) indicação da fração ideal do terreno quando se tratar de empreendimento em condomínio;
- k) esquema final de esgoto.

II. planta baixa dos diversos pavimentos, na escala 1:50;

III. seções ou cortes longitudinais e transversais, na escala de 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio-fio e quando exigido, da referência de nível - RN;

IV. planta de elevação de fachada;

1º Os elementos requeridos se aplicam a pedidos de aprovação para funcionamento de atividades e de licença para construção de empreendimentos, bem como aqueles referentes a reforma e ampliação;

2º As plantas baixas deverão indicar a designação de cada compartimento da edificação, bem como suas dimensões e área;

3º As escalas métricas, referidas neste artigo, poderão ser alteradas para 1:500 ou 1:100, quando a maior dimensão do terreno seja respectivamente superior a 40m (quarenta metros) ou 100m (cem metros), e para 1:100 quando a maior dimensão da edificação seja superior a 50m (cinquenta metros).

Art. 97. Cada prancha componente do projeto conterà legenda, no canto inferior direito, devendo constar, obrigatoriamente:

- I. a natureza e o local da obra;
- II. o nome do proprietário;
- III. a designação da folha ou prancha e seu número;
- IV. a escala;
- V. A indicação ou número do pavimento;
- VI. o nome do responsável pelo projeto e do responsável pela execução da obra.

Parágrafo único. Todas as folhas ou pranchas serão assinadas pelo proprietário, pelo autor e pelo executor da obra, com as respectivas identificações profissionais.

Subseção X

Art. 98. São elementos complementares do projeto, a serem fornecidos pelo interessado, especificamente para o licenciamento do exercício de atividades, os seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:





- I. informação sobre a área total construída do imóvel;
- II. Alvará de Operação ou Habite-se
- III. número de vagas disponíveis para estacionamento;
- IV. atividade requerida, com o respectivo código da Receita Federal;
- V. endereço completo do imóvel: rua ou travessa, numeração, bairro, lado da rua em que fica situado, em acordo com a numeração;
- VI. outros documentos constantes de regulamento próprio, inerentes a atividade a ser desenvolvida.

## Seção III

### de Viabilidade Prévia

Art. 99. Qualquer licença poderá ser precedida, a critério do interessado, de uma Análise de Viabilidade Prévia, sendo obrigatória, quando se tratar de:

- I. Parcelamentos do solo;
- II. Usos com Área de Influência Regional; conforme Quadro 2.2 do anexo II desta Lei;
- III. Usos com Alto Nível de Poluição Ambiental; conforme Quadro 3.3 do anexo III desta Lei;
- IV. Pólos Geradores de Tráfego - PGT, 2 e 3, conforme Quadro 3.4 do anexo III desta Lei;

Art. 100. Para solicitação da Análise de Viabilidade Prévia, o interessado deverá apresentar, além dos documentos requeridos no art. 79, a Planta gráfica na escala de 1:1.000, que permita perfeito reconhecimento e localização da área objeto do pedido, contendo informações sobre a localização do imóvel, usos vizinhos, sistema viário da área de influência, indicação das articulações com o sistema viário oficial de acordo com os incisos III e IV do Art.80 desta Lei.

1 Sempre que se fizer necessário, poderá a Administração Municipal exigir levantamento planialtimétrico dentro das divisas do terreno.

2 Quando se tratar de loteamento, reloteamento, loteamento e/ou urbanização de interesse social, apresentar planta de localização na escala de 1:10.000.

Art.101. Para solicitação da Análise de Viabilidade Prévia (AVP) para funcionamento de atividades, além do requerido no art. 100, deverão ser apresentados os seguintes elementos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

- I. informação sobre a área total construída do imóvel;
- II. Alvará de Operação ou Habite-se;
- III. número de vagas disponíveis para estacionamento;
- IV. informação sobre a atividade requerida;
- V. endereço completo do imóvel: rua ou travessa, numeração, bairro.
- VI. para as atividades industriais, será obrigatória a apresentação de licença prévia fornecida pelos órgãos competentes;
- VII. outros documentos constantes de regulamento próprio, inerentes a atividade a ser desenvolvida

Art.102. Para solicitação de AVP para os Pólos Geradores de Tráfego, além dos elementos de que tratam os art. 100 e 101, deverão ser apresentados os seguintes documentos, em número de vias a ser fixado pelo Poder Executivo:

- I. Planta de Localização do empreendimento na escala de 1:5.000, definindo o Sistema Viário do entorno e os demais usos impactantes conforme Quadro 3.3 do Anexo III desta Lei, num raio aproximado de 500 m (quinhentos metros);
- II. Planta de Situação com definição dos acessos de veículos e pedestres, áreas e vagas para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga;

Art 103. A Análise de Viabilidade Prévia fornecerá informações sobre a viabilidade de licenciamento do projeto e condições a serem atendidas.

1As AVPs fornecidas pela Administração Municipal deverão verificar:

- I. as limitações zonais, não zonais e as decorrentes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e de ZEIS;
- II. os critérios de compatibilidade locacional.

2As AVPs deverão fornecer as seguintes diretrizes e informações:

- I. equipamentos urbanos e comunitários a serem projetados e/ou executados pelo interessado;
- II. traçado viário existente e projetado para o Município com rebatimento na área do empreendimento, com os quais deve ser compatibilizado o



projeto;

- III. a serem transferidas ao Município;
- IV. compatibilidade entre o empreendimento e o meio ambiente;
- V. elementos naturais que devem ser preservados e, em caso de vegetação, as possibilidades de substituição;
- VI. classificações dos empreendimentos e/ou atividades quando se tratar de PGT e houver necessidade de elaboração do EIV;
- VII. alinhamento e o nivelamento do logradouro público lindeiro, devendo estar expressos o alinhamento e a altura do piso de acesso à edificação ou da soleira, em relação ao nível do meio-fio, ou ao eixo da faixa de rolamento, quando da inexistência de meio-fio.
- VIII. quaisquer outras restrições pertinentes.

Art 104. A Análise de Viabilidade Prévia para parcelamentos fornecerá as diretrizes referentes ao uso do solo e infra-estrutura, definidas no Capítulo IV, do Título II desta Lei, incluindo, além da análise dos elementos enumerados no art. 100, as seguintes orientações:

- I. diretriz de traçado do Sistema Viário indicando a articulação das vias do loteamento com o sistema viário urbano existente ou projetado;
- II. acessos aos lotes quando se tratar de desmembramento;
- III. definição das áreas passíveis de ocupação bem como das áreas de preservação;
- IV. localização das áreas públicas e usos comunitários.

Parágrafo único. Quando a área exigida como área pública ou de preservação for superior ao exigido nesta Lei, o órgão competente deverá apresentar, ao proprietário, alternativas com base nos instrumentos de política urbana instituídos pelo Plano Diretor.

Art 105. A AVP para empreendimentos localizados em áreas do Sistema de Áreas de Valor Ambiental deverá conter, além da análise dos elementos enumerados no art. 100, as seguintes orientações:

- I. localização e dimensionamento das áreas verdes, objetivando a preservação das massas vegetais significativas;
- II. dimensionamento dos lotes e recuos para as edificações;
- III. implantação das edificações.

Art 106. A Análise de Viabilidade Prévia para Pólos Geradores de Tráfego deverá conter, além da análise dos elementos enumerados no art. 100, no mínimo, o seguinte:

- I. definição das características geométricas, localização dos acessos de veículos e pedestres, faixas de aceleração e desaceleração, dimensionamento da área de acumulação, tipo de controle do acesso de veículos e disposição, quantidade e dimensionamento de vagas, vias internas de circulação, raios horizontais e declividades transversais em rampas e acessos, pátios e número mínimo de vagas para carga e descarga, áreas para embarque e desembarque, pontos de paradas de ônibus urbanos ou especiais, táxi e veículos especiais;
- II. análise do impacto sobre o sistema viário de acesso e definição de respectivas medidas mitigadoras, em função da provável geração de pontos críticos de circulação, principalmente no sistema viário estrutural da cidade, aspectos de segurança para veículos e pedestres, possibilidades de ocorrência de congestionamento nas vias que lhes dão acesso e inadequação da oferta de vagas de estacionamento.

Art. 107. O prazo para a expedição da Análise de Viabilidade Prévia é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data registrada no protocolo, desde que apresentados todos os documentos exigidos, para parcelamentos e usos especiais ou de impacto, e de 20 (vinte) dias para os demais, interrompidos quando a análise depender de informações complementares por parte do requerente.

1º. Nos casos de projetos que necessitem análise ambiental, o prazo poderá ser dilatado até que sejam efetuados os estudos necessários para a apresentação do Parecer Técnico ou de Resolução, pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente.

2º. Na hipótese do interessado não prestar as informações ou anexar os documentos requisitados, abandonando o processo por mais de 30 dias, este será arquivado, sem prejuízo das sanções cabíveis, podendo, entretanto, ser reaberto, caso não fira direitos de terceiros adquiridos durante o tempo de arquivamento, e mediante pagamento de nova taxa de viabilidade.

Art.108. A validade da Análise de Viabilidade Prévia é de 180 (cento e oitenta) dias.

#### Seção IV

##### de Localização

Art. 109. O Alvará de Localização deverá ser requerida pelo interessado para:

- I. Funcionamento de atividades;
- II. Autorização prévia de novas construções;



- III. Construção de suportes para antena e antenas transmissoras de telefonia celular de recepção móvel celular e de estação de rádio-base (ERB) e equipamentos afins;
- IV. Abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano;
- V. Abertura de novos loteamentos urbanos;
- VI. Exploração de atividade mineral;
- VII. Usos especial, comercial, de serviços e industrial que se configurem como uso de impacto ambiental ou de vizinhança.

Art. 110. A validade do Alvará de Localização é de um ano, prorrogável por até igual período, a critério da Administração.

Parágrafo Único. Na hipótese do interessado não prestar as informações ou anexar os documentos requisitados, abandonando o processo por mais de 30 dias, este será arquivado, sem prejuízo das sanções cabíveis, podendo, entretanto, ser reaberto, caso não fira direitos de terceiros adquiridos durante o tempo de arquivamento, e mediante pagamento de nova taxa de análise.

111. Para o Alvará de Localização, serão exigidos os documentos previstos no art. 79 desta Lei e, ainda, em relação ao imóvel e projeto:

- I. endereço, croquis de localização do imóvel com a indicação dos arruamentos contíguos e, quando se tratar de área parcelada, indicação do número do lote, quadra e identificação do parcelamento;
  - II. plantas, contendo:
    - a) orientação do norte magnético;
    - b) limites do terreno com suas cotas exatas, referências de nível e posição de meios-fios;
    - c) curva de nível à equidistância de 1 m (um metro) e indicação de árvores existentes;
    - d) do terreno, área ocupada, área permeável, área livre e área construída total;
    - e) delimitação da edificação no terreno, devidamente cotada, e respectivos recuos;
    - f) subdivisões das quadras e/ou lotes com as respectivas dimensões, numeração e áreas;
    - g) o sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia, áreas livres de uso público e áreas institucionais e sua articulação com o sistema viário oficial; e
    - h) os locais de estacionamento ou guarda de veículos, com indicações dos elementos construtivos existentes;
    - i) implantação de canteiros de obras, em imóvel distinto daquele onde se desenvolva a obra;
- 1º Quando se tratar de pólo gerador de tráfego:
- I. a aprovação dependerá de prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via, conforme estabelece o artigo 93, do Código de Trânsito Brasileiro (CTB);
  - II. os interessados na licença deverão apresentar plano funcional dos acessos, contendo o esquema do tráfego da área de influência, com as vias, número de pistas, sentido de tráfego, sinalização, semáforos, se necessários, travessia de pedestres, esquema das interseções viárias, acessos e retornos com suas características geométricas, atendendo às exigências estabelecidas nesta Lei, quanto a tráfego e sistema viário.

Art. 112. Serão exigidas as seguintes indicações das edificações projetadas:

- I. construída total e por pavimento;
- II. Número de unidades imobiliárias especificadas, por categoria de uso;
- III. Gabarito de altura da edificação ou das edificações a serem construídas;
- IV. Fração ideal e cota do terreno do terreno por edificação, quando se tratar de empreendimentos em condomínio.

Art. 113 A Licença de Localização para construção em lotes de parcelamentos não-aprovados fica condicionada à regularização destes.

Art. 114. Qualquer requerimento poderá ser encaminhado para o Parecer Técnico Ambiental, se a execução de obras de urbanização ou de edificação causar ou tiver o potencial de causar significativo dano ou impacto ao meio-ambiente.

Art. 115. Serão obrigatoriamente encaminhados para o Parecer Técnico Ambiental os requerimentos de qualquer forma de parcelamento, visando sua apreciação pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente.

116. Não será concedida Licença de Localização para atividades de exploração de qualquer mineral, quando em locais de potencial turístico ou de importância paisagística ou ecológica.

V

de Localização Simplificada



Art.117. A Licença de Localização Simplificada poderá ser concedida quando a obra for de uso residencial, em Zonas predominantemente residenciais e de Especial Interesse Social (ZEIS) com parâmetros urbanísticos previamente definidos pelo Plano Diretor Urbano e por esta Lei, dispensando-se os documentos previstos nos artigos. 79 e 80, inciso IV, alíneas b a d e f a j, referentes à identificação física do lote, e art.95 incisos I e II.

Art. 118. A validade do Alvará de Localização Simplificada é de seis meses, renovável por mais seis meses.

Parágrafo único. Na hipótese do interessado não prestar as informações ou anexar os documentos requisitados, abandonando o processo por mais de 30 dias, este será arquivado, sem prejuízo das sanções cabíveis, podendo, entretanto, ser reaberto, caso não fira direitos de terceiros adquiridos durante o tempo de arquivamento, e mediante pagamento de nova taxa de análise.

### Seção VI

ou Alvará de Implantação

Art. 119. O Alvará de Implantação deverá ser requerida pelo interessado para:

- I. Implantação de parcelamentos e construções, previamente autorizadas pelo Alvará de Localização;
- II. Construção de suportes para antena e antenas transmissoras de telefonia celular de recepção móvel celular e de estação de rádio-base (ERB) e equipamentos afins, após aprovada a Alvará de Localização;
- III. Reforma, que determine o acréscimo ou o decréscimo na área construída do imóvel;
- IV. Reforma, que interfira na segurança, estabilidade ou conforto da construção;
- V. Implantação e utilização de construção temporária para vendas de lotes ou unidades autônomas de condomínios;
- VI. Instalação de atividades em edificações pré-existentes;
- VII. A demolição de edificação.

120. O Alvará de Implantação terá prazo de validade de 2 (dois) anos e será renovável pelo mesmo período, se iniciada a obra.

1º. Na hipótese do interessado não prestar as informações ou anexar os documentos requisitados, abandonando o processo por mais de 30 dias, este será arquivado, sem prejuízo das sanções cabíveis, podendo, entretanto, ser reaberto, caso não fira direitos de terceiros adquiridos durante o tempo de arquivamento, e mediante pagamento de nova taxa de análise.

2º Concedido o Alvará e decorrido o prazo de sua validade, sem que a construção ou demolição tenha sido iniciada, considerar-se-á a licença automaticamente revogada.

3º Tendo sido iniciada a obra e considerando as suas características, o órgão municipal competente poderá renovar ou prorrogar o prazo estabelecido, mediante recolhimento de nova taxa de licença.

Art. 121. A obra paralisada, cujo prazo de licença para construção tenha expirado, sem que tenha sido reiniciada, dependerá de nova aprovação de projeto.

Art. 122. Para o Alvará de Implantação, serão exigidos os projetos executivos, contendo os elementos indicados na Seção II e Subseção IX deste capítulo, de acordo com o empreendimento ou atividade.

Art. 123. O Alvará de Implantação de Parcelamentos ficará condicionada à assinatura, pelo interessado, do Termo de Acordo e Compromisso (TAC), no qual se obrigará a cumprir o projeto do parcelamento, conforme aprovado, e a executar as obras de implantação, nos prazos definidos no próprio instrumento, de acordo com o estabelecido nesta Lei e garantia da execução das obras exigidas, mediante:

- I. caução, em dinheiro, a qual somente será liberada após a aceitação das obras, ou fiança bancária, com prazo de validade até a data prevista para a conclusão das obras, no valor estipulado pelo Município, ou
- II. caução de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes, devidamente identificados.

A caução dos lotes será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Findo o prazo, caso não se tenham cumprido as obrigações acordadas, serão revertidos em favor do Município os bens caucionados, que poderão ser alienados, na forma prevista pela legislação em vigor.

Só depois de realizados as obras e serviços, o interessado requererá vistoria pelo Município, que, se as aprovar, expedirá a liberação dos bens caucionados.

O projeto do parcelamento poderá ser modificado, mediante proposta do interessado e a critério do Município, observadas as disposições desta Lei. Se existirem unidades comercializadas, a modificação ficará condicionada à aprovação de todos os compradores.

Art. 124. O Município expedirá o Alvará de Implantação, no prazo de 60 (sessenta) dias, para parcelamentos e usos especiais e de impacto e, de 20 (vinte) dias, para os demais usos.



Parágrafo único. Na contagem do prazo, a que se refere o *caput* deste artigo, não será computado o período em que o processo tramitar em órgãos externos à Administração Municipal ou quando existir qualquer impugnação ou restrição técnica ou legal dos órgãos especializados, ou ainda se houver responsabilidade do interessado no retardamento do processo.

Art. 125. O Alvará de Implantação poderá ser concedida juntamente com o Alvará de Localização, inclusive simplificada, quando não se tratar de parcelamento, de uso especial ou de impacto.

Art. 126. Estão isentas do Alvará de Implantação:

- I. a limpeza ou pintura externa e interna de edifícios, que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou tela de proteção;
- II. a construção de cercas divisórias, que não necessitem de elementos estruturais de apoio à sua estabilidade; e
- III. a construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras já licenciadas;
- IV. a construção de muros divisórios, com até dois metros de altura, que não implique na execução de obras de contenção.

VII

de Operação ou Habite-se

Art. 127. Uma obra será considerada em condições de habitabilidade e receberá o Alvará de Operação, se estiver concluída e estiver de acordo com o projeto aprovado em todos os requisitos, garantir segurança a seus usuários e à população, direta ou indiretamente a ela afetada, e apresentar as instalações previstas no projeto aprovado, aptos a funcionar a contento.

Parágrafo único. O alvará de operação ou habite-se deverá ser requerida pelo interessado, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Municipal;
- II. Certidão de pagamento do ISSQN.

Art. 128. O Alvará de Operação não será concedida, se não for realizada a solução de esgotamento sanitário prevista no projeto aprovado.

Art. 129. O Alvará de Operação poderá ser parcial, em caso de:

- I. edifício composto de área comercial e residencial, utilizadas de forma independente;
- II. construção por etapas, desde que a etapa concluída apresente condições mínimas de habitabilidade, saneamento e segurança; e
- III. programas habitacionais com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Executivo ou pela comunidade beneficiada, em regime de mutirão.

Parágrafo único. O Alvará de Operação parcial é de caráter precário e não substitui a licença de operação a ser concedida ao final das obras.

Art. 130. O prazo para concessão do Alvará de Operação não poderá exceder a 20 (vinte) dias úteis, contados da data de registro do protocolo.

Parágrafo Único. Na hipótese do interessado não prestar as informações ou anexar os documentos requisitados, abandonando o processo por mais de 30 dias, este será arquivado, sem prejuízo das sanções cabíveis.

IV

FISCALIZAÇÃO

Art. 131. A fiscalização das obras será exercida pelo Poder Executivo, através de servidores legalmente autorizados e devidamente identificados, com fundamento no Plano Diretor Urbano, neste Código, na legislação federal de Parcelamento do Solo, em normas do Instituto de Proteção ao Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), do Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural do Estado (IPAC), quando houver bens tombados, e no Código Municipal do Meio Ambiente.

Parágrafo único. Ao agente de fiscalização ficará assegurado o livre acesso ao local da obra e a todas as suas dependências, a seu critério, mediante apresentação da identidade funcional.

Art. 132. O Poder Executivo fiscalizará a obra durante a construção, quanto à execução do projeto aprovado e quando verificada qualquer inobservância, emitirá Auto de Infração, para que o proprietário efetue as correções devidas.

Seção I

Art. 133. Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta Lei, descritas no Anexo VI, com suas respectivas penalidades, e demais normas ou atos regulamentares.

Art. 134. Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência, que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, seja caracterizada como infração.



Art. 135. No Auto de Infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverão ser contidas, além da data e do prazo de regularização da situação, as seguintes informações:

- I. endereço da obra ou edificação;
- II. nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico, quando seu objeto for a construção;
- III. data e hora da ocorrência;
- IV. descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;
- V. multa aplicada;
- VI. intimação para a correção da irregularidade, quando for o caso;
- VII. prazo para a apresentação de defesa; e
- VIII. identificação e assinatura do servidor autuante, do autuado e de testemunhas, se houver.

As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade, quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

A notificação da infração poderá ser feita, pessoalmente, ou por via postal com aviso de recebimento.

A assinatura do infrator no Auto de Infração não implica em confissão e aceitação de seus termos, não agravará a pena nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

Art. 136. O autuado terá prazo de 10 (dez) dias, contado da data do recebimento da notificação, para apresentar defesa contra a autuação, para a Coordenação de Urbanismo, em primeira instância.

1º A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária à comprovação dos fatos e dos argumentos articulados.

2º A apresentação da defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa, até à decisão da autoridade administrativa competente.

3º Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades previstas no Anexo VI desta Lei, sem prejuízo das penalidades cabíveis, previstas no Código Municipal do Meio Ambiente.

4º Da decisão de primeira instância que indeferiu a defesa, poderá ser apresentado recurso, em última instância para o Secretário da Área.

### Seção II

Art. 137. Nas infrações aos dispositivos desta Lei serão impostas as seguintes penalidades:

- I. multa, conforme disposto no Anexo VI à esta Lei;
- II. embargo de obra;
- III. apreensão de material ou equipamentos utilizados na construção;
- IV. interdição de edificação ou dependência; e
- V. demolição.

1º A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo, nem implica na necessidade de cumulação, o que será observado de acordo com cada caso específico.

2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

3º A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta Lei;

Art. 138. Imposta a multa, calculada com base nos Quadros 6.1 e 6.2 do Anexo VI, desta Lei, em função da infração cometida, o infrator será notificado, para que proceda ao respectivo pagamento no prazo de 15 (quinze) dias.

1º A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

2º A multa não paga no prazo legal será inscrita na dívida ativa e cobrada judicialmente.

3º Nas reincidências, o valor da multa será multiplicado, progressivamente, de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

Art. 139. Caberá embargo, se a obra de reforma, de construção ou de demolição estiver sendo executada sem o devido licenciamento, em desacordo com a licença ou com os condicionamentos nela estabelecidos, ou ainda em condições de risco para as pessoas ou para o meio ambiente.

1º Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa, no prazo de 10 (dez) dias, para a Coordenação de Urbanismo.

2º O embargo só poderá ser suspenso, quando forem completamente eliminadas as causas que o determinaram.

Art. 140. Qualquer obra concluída poderá ser eventualmente interditada, no caso de se verificar a desobediência às normas desta Lei.

1º Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o Poder Executivo deverá:

- I. notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida, lavrando o competente Auto de Interdição; e
- II. promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou



trabalhadores.

2º Efetuada a interdição, será o infrator intimado para regularizar a situação, sob pena de aplicação de multa, sem prejuízo da penalidade de demolição, quando necessário.

3º Caso o infrator prossiga a obra interdita, ou na hipótese de construção em área pública, a Administração poderá proceder a apreensão de todo o material e equipamentos utilizados, lavrando-se termo de apreensão, com discriminação dos bens apreendidos, sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta Lei.

4º Sanadas as irregularidades, o infrator será notificado para receber, no Órgão para onde foi removido, e com as cautelas legais, o material apreendido, não se responsabilizando a Administração pela deterioração do material sob sua guarda.

5º Esgotado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades, o material apreendido será destinado pelo Poder Público, a seu critério, para uso em ações ou programas desenvolvidos pelos seus Órgãos, ou submetidos a processo de leilão ou doação, na forma da lei.

6º A interdição só será suspensa, quando forem completamente eliminadas as causas que a determinaram.

Art. 141. A demolição de uma obra poderá ocorrer, se foi realizada:

- I. sem a devida licença de localização;
- II. em desacordo com as licenças concedidas ou com os condicionamentos nelas estabelecidos.

1º A demolição será sempre imediata, quando houver risco iminente de dano a terceiro, ao patrimônio público ou a outros bens de caráter público.

2º A demolição dependerá de prévia intimação, feita no próprio Auto de Infração, ao proprietário ou responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 10 (dez) dias.

3º Não sendo atendida a intimação, a demolição, em qualquer dos casos descritos, poderá ser efetuada pelo Poder Executivo, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

4º Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença.

Art. 142. Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possua licença para construção.

1º Quando a obra for clandestina, ou efetuada em áreas públicas, far-se-á a demolição imediata, observando-se os prazos legais, com base no poder de polícia municipal.

2º A demolição poderá não ser imposta para situação descrita no *caput* deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências desta Lei e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas, em prazo a ser concedido pela Administração.

3º O Poder Executivo poderá emitir notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação e fixar prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

### CAPÍTULO V

#### FINAIS

Art. 143. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância dos dispositivos desta Lei.

Art. 144. Os projetos para execução de obras e instalações em tramitação no Poder Executivo deverão se adequar às normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 145. Esta Lei entrará em vigor, 30 (trinta) dias após a data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente:

- I. Lei n.º 118, de 22 de Dezembro de 1976 (Plano Diretor Urbano) com exceção dos incisos II e III do artigo 11;
- II. Lei n.º 279, de 30 de Dezembro de 1983;
- III. Lei n.º 446, de 10 de Novembro de 1988;
- IV. Lei n.º 517, de 15 de Janeiro de 1990;
- V. Lei n.º 746, de 05 de Janeiro de 1994;
- VI. Artigos 179 a 194 da Lei n.º 695, de 02 de Fevereiro de 1993.

Vitória da Conquista, 28 de Dezembro de 2007

Raimundo Fontes

