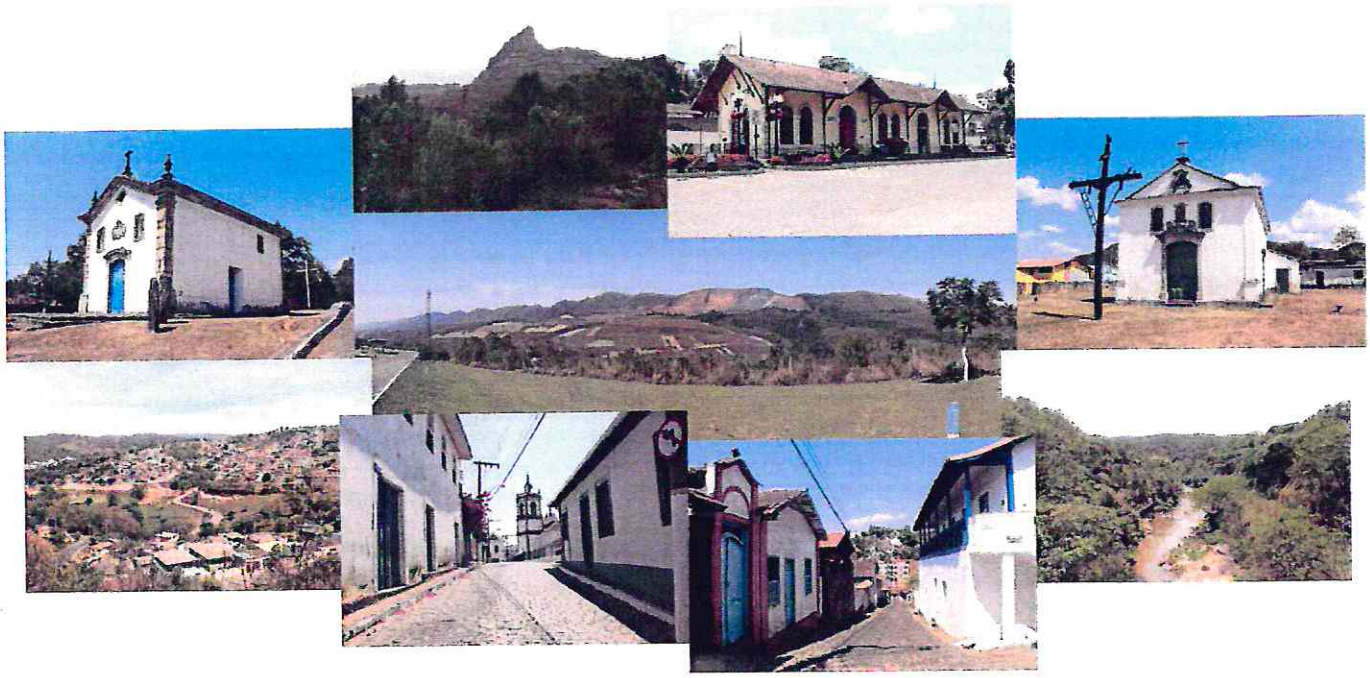

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITABIRITO/MG

PROJETO DE LEI Nº , 08 de abril de 2019.

CÓDIGO DE OBRAS MUNICIPAL

Abril/2019

PREFEITURA DE
ITABIRITO

Itabirito, 08 de abril de 2019.

Ofício nº 082/2019-GP
Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis,a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo que *"Altera a Lei Municipal nº 2.459 de 14 de dezembro de 2005, que institui o Código de Obras de Itabirito e da outras providências".*

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o **em regime de urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Arnaldo Pereira dos Santos
PREFEITO MUNICIPAL INTERINO

PROTOCOLO
DATA 15/04/19
RECEBIDO POR

Exmo. Sr.
RODRIGO CAMPOS CHAGAS
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,
Exmos. Srs. Vereadores,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos Excelentíssimos Edis desta Casa, para encaminhar o Projeto de Lei que *"Altera a Lei Municipal nº 2.459 de 14 de dezembro de 2005, que institui o Código de Obras de Itabirito e da outras providências"*.

A priori, urge salientar que o referido Projeto Lei faz parte do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, tendo em vista a adequação à nova realidade urbanística local, bem como a previsão de instrumentos legais aptos à melhor ordenação do território urbano. Para tanto, pretende-se a aprovação de uma nova Lei do Plano Diretor, de novas Leis de Perímetros Urbanos e de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como a adequação do Código de Obras Municipal.

O Plano Diretor é, nos termos da Constituição e do Estatuto da Cidade, o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. É, pois, obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas e de áreas de interesse turístico, onde o Poder Público Municipal pretenda utilizar os instrumentos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios ou inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional. É "plano" porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados (ainda que, sendo plano geral, não precise fixar prazo, no que tange às diretrizes básicas), as atividades a serem executadas e quem deve executá-las. É "diretor" porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município[4].

Dessa feita, o Plano Diretor, como instrumento de atuação da função urbanística dos Municípios, constitui um plano geral e global que tem, portanto, por função, sistematizar o desenvolvimento físico, econômico e social do território municipal, visando o bem-estar da comunidade local[5].

Em cumprimento, portanto, à Lei Federal nº 10.527/2001, denominada Estatuto da Cidade, o Município de Itabirito, em 14 de dezembro de 2005, aprovou, através da Lei Municipal 2.466/2005, o Plano Diretor Municipal. Outrossim, a referida legislação federal, em seus art. 40, §3º e art. 41, estabelece que a municipalidade deve implementar o Plano Diretor e revisá-lo dentro de um prazo de 10 anos; com efeito, no caso específico da cidade de Itabirito, o referido prazo transcorreu e, ato contínuo, foi iniciado todo o processo indispensável para a

[4] SILVA, José Afonso da. DIREITO URBANÍSTICO BRASILEIRO. 6ª ed. São Paulo: Malheiros. p. 137-138
[5] SILVA, José Afonso da. Ibidem.

revisão determinada, com a consequente contratação de instituto com expertise na área para que fosse dado todo o suporte técnico necessário.

Naturalmente, com a revisão do Plano Diretor e o consequente estabelecimento de uma nova ordem urbanística no Município, são também necessárias alterações em legislações suplementares. Nesse sentido, propõe-se, também, novas Leis de Perímetros Urbanos e de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como a adequação do Código de Obras Municipal.

Assim, após 14 meses de trabalho coordenado realizado pelo Instituto de Estudos Pró-Cidadania - Pró-Città, de agosto de 2017 a outubro de 2018, em cooperação com as Secretarias Municipais de Urbanismo e de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, foi realizado um levantamento situacional do Município, a realização de quatro Audiências Públicas e de oficinas de trabalho realizadas em todos os distritos locais, na sede municipal e também na URBE – DU BR 040. Tal estudo garantiu o andamento de um processo de revisão participativo, com ampla ausculta social e acessível à toda população, em consonância com a ideia de que a legitimidade dos processos decisórios administrativos, na medida em que consubstanciam escolhas políticas que afetam diretamente o interesse social, necessitam incorporar mecanismos de participação popular que busquem o consenso democrático[6].

Outrossim, foram realizadas variadas reuniões com o Conselho de Política Urbana (COMPURB), que agiu como órgão gestor de todo o processo de Revisão do Plano e legislação pertinente, e também com outros conselhos, como o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente (CODEMA), para tratar de questões específicas em área ambiental. O Ministério Público, por sua vez, também acompanhou e fiscalizou de perto todo o processo de revisão, tendo sido informado e enviados a ele todos os produtos entregues pelo Instituto Pró-Città, sendo que o órgão ministerial, inclusive, participou de algumas das audiências públicas.

Nesse processo, a equipe do Instituto dialogou e atendeu às solicitações e sugestões do COMPURB e, ainda, das Secretarias responsáveis, as quais contribuíram de forma decisiva para que os produtos fornecidos pelo Instituto responsável se adequassem às necessidades e características de Itabirito, de modo a favorecer, a partir das normas entregues, melhores condições para promover o desenvolvimento do Município, de forma justa, solidária e sustentável.

Com efeito, todo o processo de revisão foi realizado de forma absolutamente transparente, com link específico no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal para consulta a todo o material produzido, ampla divulgação nos meios de comunicação disponíveis na cidade, assim como acesso a todo o material que estava disponível na Secretaria Municipal de Urbanismo.

---

[6] AMARO, Bethânia Pires. O NOVO DIREITO ADMINISTRATIVO: UMA VISÃO CONSTITUCIONAL E DEMOCRÁTICA. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=43bb733c1b62a5e3>>.

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente projeto de lei, apreciando-o em **regime de urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Arnaldo Pereira dos Santos
PREFEITO MUNICIPAL INTERINO

PROJETO DE LEI Nº 20 , 08 de abril de 2019.

Altera a Lei Municipal nº 2.459 de 14 de dezembro de 2005, que institui o Código de Obras de Itabirito, e dá outras providências.

Art. 1º - As disposições contidas no Código de Obras de Itabirito e nesta Lei deverão ser aplicadas com rigorosa observância dos princípios e diretrizes estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º - O Art. 3º da Lei Municipal nº 2.459 de 14 de dezembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º. A aplicação, regulamentação e implementação deste Código de Obras é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Urbanismo, ou outro órgão que vier a ser criado ao qual sejam atribuídas as competências pertinentes às disposições desta lei, apoiada pelo Conselho Municipal de Política Urbana - COMPURB e pelos órgãos responsáveis pelo Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Obras, no que couber".

Art. 3º - O Art. 4º da Lei Municipal nº 2.459 de 14 de dezembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º. Na elaboração de projetos e especificações e na execução de obras e instalações, deverão ser observadas as normas federais pertinentes, as normas e especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as definições adotadas neste Código.

§1º. Os coeficientes de segurança para os diversos materiais e sistemas estruturais são aqueles fixados pela ABNT e/ou pelo órgão técnico regulador competente.

§2º. Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros atenderão aos mínimos exigidos pelas normas técnicas oficiais quanto à resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

§3º. As instalações de água, esgoto, elétrica e telefone dos edifícios seguirão as normas da ABNT vigentes na ocasião da aprovação do projeto, bem como as exigências das respectivas concessionárias.

§4º. Nenhuma edificação deverá ser construída sobre terrenos não edificáveis ou não parceláveis, assim definidos pela Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e pelas normas urbanísticas e ambientais estaduais e federais pertinentes".

Art. 4º - O parágrafo único do Art. 6º da Lei Municipal, nº 2.459 de 14 de dezembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 5º - O §1º do Art. 12 da Lei Municipal, nº 2.459 de 14 de dezembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§1º. O pedido de licenciamento deverá sempre ser precedido de solicitação à Prefeitura Municipal de Itabirito da Informação Básica do imóvel relativas à legislação urbanística municipal, à legislação ambiental e aquelas relativas ao patrimônio histórico e cultural, a qual terá a validade de 12 (doze) meses após a sua expedição, exceto em caso de revisão da Legislação Urbanística Básica e, consequentemente, dos parâmetros urbanísticos nela estabelecidos.
(...)

§3º. (...)
IV - Guia de IPTU".

Art. 6º - Os Incisos III e VIII do Art. 13 da Lei Municipal, nº 2.459 de 14 de dezembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"III - comprovante de recolhimento das taxas referentes aos registros profissionais no CAU ou CREA e na Prefeitura Municipal de Itabirito (inscrição no cadastro de contribuintes do Imposto sobre Serviços – ISS) do (s) responsável (is) pelo projeto e por sua execução;
(...)
VIII - projeto arquitetônico apresentado em 2 (duas) vias impressas em papel sulfite, perfeitamente legível e sem rasuras e em meio digital (CD ou DVD) contendo obrigatoriamente:
(...)
b) planta de locação da edificação no terreno na escala mínima de 1:200, constando a distância da mesma às divisas, representação do logradouro público, bem como indicação de edificações existentes com legenda própria;
(...)
j) projeto do gradil".

Art. 7º - O Art. 36 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 36 - Nenhum material poderá permanecer nos logradouros públicos, salvo o tempo necessário à sua descarga e remoção, não podendo exceder 48 horas".

Art. 8º - O Art. 60 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 60. Não serão considerados iluminados ou ventilados os compartimentos cujas profundidades a partir da abertura iluminante, for maior que uma vez e meia a medida do seu pé-direito".

Art. 9º - O Art. 62 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 62. Nenhum compartimento poderá ser iluminado através de outro, seja qual for a largura e a natureza da abertura de comunicação, excetuando os vestíbulos, áreas de serviço, hall de elevadores e salas de espera".

Art. 10 - O Art. 63 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 63 - Em nenhuma hipótese poderão existir aberturas em paredes levantadas sobre as divisas dos lotes, bem como a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas para abertura de frente para a divisa e/ou 0,75m (setenta e cinco centímetros) para aberturas perpendiculares à divisa, observadas as disposições da Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e do Código Civil Brasileiro".

Art. 11 - O Art. 71 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 71. Os banheiros e sanitários serão definidos de acordo com as peças que possuem:

I - (BWC) - quando possuírem banheira, vaso sanitário e lavatório, terão áreas mínimas de 6,00m² (seis metros quadrados) e forma tal que permita a inscrição, no plano do piso, de um círculo de diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - (CHWC) - quando possuírem chuveiro, bidê, vaso sanitário e lavatório, terão área mínima de 3,00m² (três metros quadrados) e forma tal que permita a inscrição, no plano do piso, de um círculo de diâmetro mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - (CHWC) - quando possuírem chuveiro, vaso sanitário e lavatório, terão área mínima de 2,50m² (dois e meio metros quadrados) e forma tal que permita a inscrição, no plano de piso, de um círculo de diâmetro mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV - (WC) - quando possuírem vaso sanitário e lavatório, terão área mínima de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados) e forma tal que permita a inscrição, no plano de piso, de um círculo com diâmetro mínimo de 1,00m (um metro).

(...)

§4º. O banheiro só poderá ter ligação direta com quartos de dormir, quando houver um outro banheiro comum, ou a habitação se constituir em apenas uma sala, um quarto de dormir, cozinha e área de serviço.

(...)".

Art. 12 - O Art. 71 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 77. Os pavimentos acima do solo, que não forem vedados por paredes no seu perímetro, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda, com altura mínima de 1,10 (um metro e dez centímetros) resistente a impactos e pressões.

Art. 13 - O Art. 80 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"(...)

§1º. Excetuam-se dos casos de que trata o caput deste Artigo os "telhados verdes", ou seja, a cobertura de vegetação implantada sobre laje de concreto ou semelhante, provida de impermeabilização, sistema de drenagem e tratamento paisagístico, capaz de absorver o escoamento superficial das águas, contribuir para a redução da demanda de ar condicionado e das ilhas de calor e melhorar o microclima com a transformação do dióxido de carbono (CO_2) em oxigênio (O_2) através da fotossíntese.

§2º. Os critérios para aprovação e execução de "telhados verdes" deverão ser regulamentados pelo COMPURB e pelo CODEMA, notadamente no que se refere às características da vegetação e às condições de impermeabilização e filtragem da água, observadas as normas técnicas pertinentes.

Art. 14 - O Art. 96 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 96. Não será permitida a construção de varandas privativas em balanço, bem como de qualquer outro ambiente coberto, sobre o recuo frontal, exceto nos casos previstos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo".

Art. 15 - O Art. 111 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 111. (...)

III - a inclinação máxima será de 8,33%, observadas as disposições da ABNT NBR 9050.

(...)

§1º. No caso de rampas para pedestres com inclinação superior a 6%, o piso deverá ser revestido com material não escorregadio.

§2º. No caso de rampas para pedestres com inclinação superior a 6,25%, deverão ser previstas áreas de descanso nos patamares, a cada 50,00m (cinquenta metros) de percurso.

Art. 16. O Art. 116 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 116. As áreas livres, excluídas aquelas destinadas a recreação infantil e circulação, poderão ser consideradas áreas de estacionamento de veículos, não sendo permitida, porém, a construção de cobertura, observadas as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§1º - Os estabelecimentos comerciais, situados em vias arteriais, poderão utilizar o afastamento frontal como área de estacionamento rotativo descoberto, desde que garantidas as condições de circulação do logradouro público, podendo a rampa de acesso às vagas corresponder a no máximo 5,00m (cinco metros) de largura.

§2º - Excetuam-se do disposto no caput *deste Artigo a área correspondente à Taxa de Permeabilidade, salvo em caso de utilização de porcentagem tolerada de piso intertravado".*

Art. 17 - O Art. 122 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 122. Toda habitação terá no mínimo 38,00m² (trinta e oito metros quadrados) e 39,00m² (trinta e nove metros quadrados) de construção para casa e apartamento, respectivamente, sendo composta no mínimo por um quarto, uma sala, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços.

Parágrafo único - Nos casos de unidades do tipo quitinetes ou lofts, em que todos os cômodos sejam conjugados, com exceção do banheiro, será admitida a área mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), sendo a área mínima destinada à sala correspondente a 8,00m² (oito metros quadrados), a área mínima destinada ao quarto correspondente a 8,00m² (oito metros quadrados), a área mínima destinada ao banheiro correspondente a 2,50m² (dois metros e cinquenta centímetros quadrados) e a área mínima destinada à cozinha correspondente a 4,00m² (quatro metros quadrados) e a área mínima destinada à área de serviço correspondente a 2,50m² (dois metros e cinquenta centímetros quadrados)".

Art. 18 - Fica revogado o Art. 132 da Lei Municipal nº 2.459 de 14 de dezembro de 2005.

Art. 19 - O Art. 133 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 133. As edículas ou dependências de serviço poderão existir separadas da edificação principal, desde que observadas as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, notadamente quanto aos parâmetros urbanísticos de ocupação".

Art. 20 - O Art. 134 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 134. Consideram-se residências geminadas, unidades de moradia contínuas, que possuam pelo menos uma parede em comum".

Art. 21 - O Art. 151 da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar acrescido do parágrafo único a seguir:

"Art. 151. (...)
Parágrafo único - Os empreendimentos comerciais e de serviços, inclusive aqueles destinados ao uso industrial, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como às normas técnicas da ABNT e demais órgãos técnicos reguladores pertinentes".

Art. 22 - O parágrafo único do Art. 256 da Lei Municipal 2.459, de 14 de dezembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Parágrafo único - Os muros exigidos para vedação deverão ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), nas divisas laterais e de fundos, e máxima de 3,00m (três metros), no alinhamento da via pública, tanto em lotes edificados, quanto em lotes não edificados".

Art. 23 - A Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2005, é composta pelos Anexos I a XIII e suas alterações.

Parágrafo Único - O Glossário da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2005, passa a vigorar conforme Anexo I da presente Lei.

Art. 24 - Permanecem em vigor as alterações da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2005, regulamentas nas Leis Municipais nº 2.518, de 18 de agosto de 2006, nº 2.521, de 23 de agosto de 2006, nº. 2.522, de 23 de agosto de 2006, nº 2.533, de 24 de outubro de 2006, nº 2.542, de 07 de dezembro de 2006, nº 2.550, de 12 de dezembro de 2006, e suas atualizações.

Art. 25 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial os artigos ora alterados e as Leis Municipais nºs. 2.667, de 28 de abril de 2008 e nº. 2.705, de 17 de dezembro de 2008.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 08 de abril de 2019.

Arnaldo Pereira dos Santos
PREFEITO MUNICIPAL INTERINO

CÂMARA MUNICIPAL DE ITABIRITO
À Comissão de Legislação e Justiça
Serv. Púb. Trans. Em 15/04/19
Presidente
Aprovado em 1ª Discussão Em ___/___/___
Presidente
Aprovado em 2ª Discussão Em ___/___/___
Presidente
À Comissão de Redação Em ___/___/___
Presidente
Aprovado em Redação Final Em ___/___/___
Presidente
À Sanção Em ___/___/___
Promulgue-se Em ___/___/___
Presidente

PROTOCOLO
DATA 15/04/19
RECEBIDO POR

ANEXO I
GLOSSÁRIO

ABNT NBR - sigla de Norma Brasileira aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, de caráter voluntário, e fundamentada no consenso da sociedade. Torna-se obrigatória quando essa condição é estabelecida pelo Poder Público.

ACESSO - local por onde se ingressa em um imóvel ou local público.

ACRÉSCIMO - aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical.

ADENSAMENTO - intensificação de ocupação e uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL - menor distância entre a edificação e o alinhamento, regulando a insolação e ventilação dos logradouros, e as áreas para ajardinamento frontal.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO - menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos.

ALA - parte do edifício que se prolonga de um ou de outro lado do corpo principal.

ALINHAMENTO - limite entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com o relevo do terreno.

ALVARÁ - documento expedido pela Prefeitura Municipal que autoriza e execução de obras.

ANDAIME - armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre a qual trabalham os operários nas construções.

ANDAR - qualquer pavimento situado acima do térreo ou de uma sobreloja.

APARTAMENTO - unidade autônoma de moradia localizada em edificação residencial multifamiliar.

APROVAÇÃO DE PROJETOS - ato administrativo que tem por finalidade certificar que um projeto está de acordo com as exigências da legislação vigente.

ALTURA DA FACHADA - distância vertical entre o nível do alinhamento e o nível do terreno ou área calçada que junto estiver.

ÁREA - parte do lote não ocupado por construção.

ÁREA ABERTA - área cujo perímetro é aberto em um dos lados, sendo guarnecida, nos outros, por paredes de edifício ou divisas do lote.

ÁREA COLETIVA - área existente no interior de quarteirões, mantida como servidão perene e comum dos edifícios.

ÁREA COMUM - é a que se estende por mais de um lote, caracterizada por escritura pública, podendo também ser murada nas divisas do lote até a altura de dois metros (2,00 m).

ÁREA DE CARGA E DESCARGA - área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE DIVISA - é aquela limitada por paredes do edifício e por divisas do lote.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE - área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, será protegida e/ou reconstituída, conforme estabelecido em legislação ambiental.

ÁREA FECHADA - área guarnecida por paredes em todo o seu perímetro.

ÁREA INSTITUCIONAL - área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

ÁREA LIVRE - parte do lote não ocupada por construção.

ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - aquela onde não se podem executar construções; também chamada *non aedificandi*.

ÁREA PRINCIPAL - é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.

ÁREA SECUNDÁRIA - é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência transitória.

ÁREA URBANA - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pela Lei de Perímetros Urbanos, conforme estabelecido no Plano Diretor.

ÁREA VERDE - espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re) vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75% (setenta e cinco por cento), cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica; instrumento formal que permite a engenheiros, agrônomos, geólogos, geógrafos, tecnólogos e técnicos de grau médio e profissões afins registrarem, mediante sua emissão, contratos profissionais e serviços nos órgãos de controle de atuação profissional.

AS BUILT - denominação da revisão final nos desenhos de projeto, incorporando todas as adaptações feitas no canteiro de obras, para espelharem fielmente o que foi efetivamente construído; o mesmo que COMO CONSTRUÍDO.

AUTO DE VISTORIA - instrumento de liberação de "Habite-se", por meio do qual a autoridade municipal constata a correta execução do projeto aprovado e licenciado, assim como das suas condições de uso e do cumprimento das demais exigências da legislação municipal.

BAIXA DE CONSTRUÇÃO OU HABITE-SE - documento emitido pela Prefeitura Municipal que habilita uma edificação ao uso, após o término de sua obra.

BALANÇO - parte ou elemento da edificação que sobressai do plano de parede.

BEIRAL - parte da cobertura fazendo saliência sobre a prumada das paredes. Não se considera como área construída beiral nas situações definidas pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

CALÇADA - revestimento de certa faixa de terreno, junto às paredes do edifício, com resistente.

CALÇADA PÚBLICA - parte do logradouro, normalmente segregada e em nível diferente, destinada ao trânsito de pedestres e à implantação de mobiliário

urbano, sinalização, vegetação e outros fins, composta de faixa de circulação e faixa de serviço; o mesmo que PASSEIO.

CANTEIRO DE OBRAS - espaço, onde são desenvolvidos os trabalhos de uma construção, armazenagem dos materiais e alojamento provisório para operários.

CASA DE MÁQUINAS - recinto destinado à localização da máquina, painel de comando e outros dispositivos destinados ao funcionamento de um elevador.

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

CIRCULAÇÃO - compartimento de uma edificação destinada à movimentação das pessoas entre outros compartimentos ou entre pavimentos (corredor, escada).

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA - espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA - espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para o outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

CLOSET - quarto de vestir.

CLT - Decreto-lei n. 5.452, de 1º de maio de 1943, que aprova a consolidação das leis do trabalho.

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

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - índice que, multiplicado pela área do terreno, indica o valor da área total a ser construída naquele terreno.

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

CONDOMÍNIO - conjunto de unidades residenciais, comerciais ou mistas, agrupadas vertical ou horizontalmente sob regime de copropriedade.

CONDOMÍNIO VERTICAL - edifício com mais de dois pavimentos.

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

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

COTA - número ou nota indicativa de qualquer medida no desenho. Os desenhos de execução devem ser cotados para evitar erros de leitura feita somente na escala.

CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

CROQUI - esboço preliminar de um projeto.

DECLIVIDADE - inclinação de uma superfície dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e a sua distância horizontal.

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

DESMEMBRAMENTO DE ÁREA - é a subdivisão de área de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, regulamentado pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

DESMEMBRAMENTO DE ÁREA - é a subdivisão de área de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, garantindo acesso a todas as glebas resultantes.

DIMENSÃO MÍNIMA - é sempre o diâmetro de um círculo inscrito no plano horizontal do compartimento.

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

DIVISA DE FRENTE - é a menor testada na forma que a Lei determinar, por onde se tem o acesso principal do lote ou terreno não edificado ou para onde estiver voltada a entrada social principal da edificação nele existente, as quais servirão de base ao Registro de Imóveis.

DIVISA DIREITA - conjunto de segmentos das divisas de um terreno, localizado à direita do observador, situado de frente para o lote.

DIVISA ESQUERDA - conjunto de segmentos das divisas de um terreno, localizado à esquerda do observador, situado de frente para o lote.

DIVISA DE FUNDOS - conjunto de segmentos localizados na parte posterior do observador, situado no interior do lote ou terreno com a vista voltada para a via pública.

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

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

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR OU COLETIVA - aquela que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontal ou verticalmente e construída em um lote ou conjunto de lotes.

ELEVADOR - aparelho estacionário provido de cabina que se move aproximadamente na vertical entre guias, servindo a níveis distintos e destinados ao transporte de pessoas ou carga.

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

EMPREENDEDOR - responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:

a) o proprietário do imóvel a ser edificado ou vendido na forma de frações ideais;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de edificação habitacional de interesse social, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser edificado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar a construção, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária,

devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação da edificação.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

ESPAÇO LIVRE PÚBLICO - área verde, praça, parque urbanos e similar; o mesmo que ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO.

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

FACHADA - cada uma das faces da edificação, exceto a empena cega.

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

FAIXA DE DOMÍNIO - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalações, destinada à sua manutenção e/ou ampliação.

FAIXA DE SERVIDÃO - faixa de terra sob servidão administrativa.

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

FOSSA SÉPTICA - tanque de alvenaria ou concreto onde se depositam as águas de esgoto e as matérias sofrem processo de desintegração.

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

GABARITO - parâmetro urbanístico definido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a Lei do Plano Diretor, que trata da limitação do número de pavimentos de uma edificação.

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

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

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

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

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

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

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

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

INFRAÇÃO - toda ação ou omissão contrária às disposições desta Lei e de outras Leis, decretos, resoluções ou atos baixados pelo Governo Municipal no uso de seu poder de polícia.

INFRATOR - todo aquele que cometer, mandar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a praticar infração e, ainda, os encarregados da execução das Leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

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

IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano.

JIRAU- termo utilizado no para designar um espaço ou compartimento de altura reduzida, utilizado para armazenamento. Plataforma temporária ou definitiva localizada a meia altura de uma divisória.

LICENCIAMENTO DE OBRA - ato administrativo municipal que concede Alvará de Construção ou Licença para Construção e prazo para início e término de uma obra.

LINDEIRO - limítrofe. Que se limita com.

LOGRADOURO PÚBLICO - espaço livre, inalienável, destinado à circulação pública de veículos e de pedestres, reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial; são as ruas, travessas, becos, avenidas, praças, pontes, dentre outros.

LOFT - termo utilizado para definir espaços de moradia caracterizados pela integração dos ambientes, sem muitas divisões, pelo pé direito mais alto que o padrão e pela presença de aberturas amplas.

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

LOTE - terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor e/ou Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para a zona em que se situe, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

MARQUISE - cobertura saliente em balanço na parte externa das edificações.

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

MEZANINO - pavimento intermediário entre o piso e o forro de um compartimento e de uso exclusivo deste, e que ocupa até 50% (cinquenta por cento) da área do piso;

MOBILIÁRIO URBANO - caixas de correio, bancos, relógios, bebedouros, abrigos para usuário de transporte coletivo, bancas de jornal, equipamentos para iluminação pública, cabines bancárias, sinalização viária, floreiras, orelhões, cestos e suportes fixos para lixo, e assemelhados, instalados nas vias e praças públicas, tanto de iniciativa pública quanto privada.

MURO - elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.

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

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

PAVIMENTO - espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão, correspondendo a cada um dos pisos ou planos horizontais superpostos de uma edificação, podendo cada um deles ter um ou mais compartimentos, observadas as definições de SUBSOLO nesta Lei e as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

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

PATAMAR - piso intermediário entre dois lances de escada.

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

PERMEABILIDADE - porção do terreno que deve permanecer sem qualquer tipo de cobertura, para permitir o escoamento e/ou percolação das águas.

PILOTIS - pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação, observadas as disposições e os limites estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

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

PORÃO - compartimento situado no subsolo da edificação, utilizado para fins de depósito de materiais e afins, não podendo ser convertido em unidade residencial, comercial ou de serviços, bem como em cômodos de uma unidade residencial.

RECUO - o mesmo que afastamento.

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

REINCIDENTE - aquele que viola preceito desta Lei e por cuja infração já tiver sido autuado e punido.

R.G.I. - Registro Geral de Imóveis.

RRT - Registro de Responsabilidade Técnica; instrumento formal que permite a Arquitetos e Urbanistas registrarem, mediante sua emissão, contratos profissionais junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

SARJETA - escoadouro, normalmente revestido de material impermeável e localizado junto ao meios-fios, para a coleta das águas pluviais e outras.

SISTEMA CONFEA/CREA/CAU - composto pelos conselhos profissionais, zela pelos interesses sociais e humanos e, com base nisso, regulamenta e fiscaliza o exercício profissional dos que atuam nas áreas que representa, tendo ainda como referência o respeito ao cidadão e à natureza.

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

SUBSOLO - pavimento de uma edificação situado completamente abaixo do nível médio do alinhamento do terreno, não podendo ser convertido em unidade residencial, comercial ou de serviços, bem como em cômodos de uma unidade residencial, exceto em terrenos em declive onde seja possível atender a todas as condições de iluminação e ventilação definidas nesta Lei, sendo o subsolo computado para fins de cálculo do Gabarito neste caso, além de outros previstos nesta Lei e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

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

TAXA DE OCUPAÇÃO - é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote. Regula a densidade e a lucratividade dos terrenos nas diversas zonas.

TAXA DE PERMEABILIDADE - é a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

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

TETO - plano superior interno de um compartimento.

USO DO SOLO - apropriação do solo, com edificação ou instalação, destinada às atividades urbanas, segundo as categorias definidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

VIAS ARTERIAIS - vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras, definidas de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

VIAS COLETORAS - vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais, definidas de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

VIAS ESPECIAIS - vias de pedestres e ciclovias, definidas de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

VIAS EXPRESSAS - vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

VIAS LOCAIS - vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local, definidas de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

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

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