ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 2.560 /2004.

Dispõe sobre a legislação específica da Área de Proteção Ambiental do Sana, que compreende o território do 6º distrito do Município de Macaé e institui normas para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo e a construção, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MACAÉ delibera e eu sanciono a seguinte Lei:

ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO SANA

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. São diretrizes gerais para o desenvolvimento da Área de Proteção Ambiental do Sana e constituem referência básica para planos, programas e projetos a serem elaborados:

I – garantir o controle efetivo das áreas de preservação ambiental, impedindo novas ocupações e mantendo os remanescentes de vegetação primária e secundária, importantes para preservação da fauna regional e flora da Mata Atlântica;

II – propiciar a utilização das áreas de conservação ambiental sob condições especiais, seja através do manejo sustentável dos remanescentes de vegetação ou de medidas de controle de conservação, que visem reverter processos impactantes instalados;

III – controlar o desenvolvimento das atividades nas áreas rurais, levando em conta a manutenção ou a necessidade de recuperação dos mananciais de abastecimento, corpos hídricos, áreas de reserva legal ou de preservação existentes;

IV – orientar os vetores de crescimento dos núcleos urbanos, compatibilizando as fragilidades ambientais com as tendências espontâneas de usos e atividades, especialmente àquelas voltadas para o turismo;

V – reconhecer como áreas especiais as Reservas Particulares de Patrimônio Natural com *status* federal, legando atribuições e legislação específica, de competência superior aos planos e projetos desenvolvidos para a APA.

Art. 2º. Constituem diretrizes para o uso e ocupação do solo nos núcleos urbanos:

I - viabilizar o desenvolvimento das localidades denominadas Barra do Sana e Arraial do Sana, buscando a integração do ambiente natural com as atividades urbanas;

II – garantir, através do zoneamento ambiental urbano, a proteção dos remanescentes de Mata Atlântica existentes nas áreas urbanas;

III - utilizar padrões de ocupação condizentes às características locais e que garantam uma adequada relação entre áreas construídas e não construídas;

IV - promover o adensamento dos núcleos urbanos, aproveitando áreas subutilizadas ou não utilizadas e considerando a infra-estrutura urbana instalada e projetada;

V - respeitar as faixas de proteção do rio Sana e córregos, através da utilização das margens com atividades que ao mesmo tempo possibilite a sua proteção e o aproveitamento pela população;

VI - informar à população para torná-la co-responsável no monitoramento ambiental;

VII - incentivar o desenvolvimento da atividade turística de forma ordenada, especialmente nas áreas de acesso às cachoeiras;

VIII - assegurar espaços urbanos para cultura, desportos e lazer, sobretudo espaços verdes e ao ar livre;

IX - garantir o efetivo controle sobre usos específicos como meios de hospedagens, *campings*, bares e similares;

X - promover a regularização das construções.

Art. 3º. Constituem diretrizes para a adequação da prestação de serviços nos núcleos urbanos:

I - priorizar a implantação ou ampliação dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta e destino final dos resíduos sólidos em toda área urbana, especialmente nas áreas mais adensadas e próximas ao rio Sana e córregos;

II - elaborar campanhas educativas, esclarecendo sobre a necessidade e as formas de tratamento de esgotos domésticos;

III - fiscalizar a construção dos sistemas privativos de tratamento de esgotos e aplicar as sanções previstas em lei para os lançamentos clandestinos nos cursos d´água.

Art. 4º. Constituem diretrizes para o sistema viário e de transporte:

I - garantir prioridade para os pedestres e as bicicletas sobre o tráfego de veículos automotores;

II - promover a adequação das vias, praças, parques e demais locais de circulação pública às necessidades das pessoas portadoras de necessidades especiais;

III - promover melhorias nas vias existentes, incluindo alargamento, pavimentação, sinalização e construção de calçadas, visando à melhoria das condições de tráfego e de segurança dos pedestres;

IV - melhorar a circulação intraurbana, através da criação de vias alternativas à rua José de Jesus;

V - promover a melhoria das condições de acesso às cachoeiras como meio de fortalecer a atividade turística;

VI - articular-se com a iniciativa privada, visando à adequação do transporte coletivo às condições das vias urbanas, incentivando a utilização de microônibus e o aumento no número de viagens;

VII - promover a melhoria e a manutenção das estradas vicinais, oferecendo condições para o desenvolvimento da produção agrícola e pecuária e para o incentivo à atividade turística;

VIII – utilizar técnicas de "eco-estrada" e "estrada parque" nas estradas de acesso aos núcleos urbanos.

TÍTULO II
DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 5º. O zoneamento ambiental aplica-se em todo o território da Área de Proteção Ambiental do Sana e compreende as seguintes zonas:

I - **Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS):** zona onde é possível identificar áreas cobertas com vegetação primária e vegetação remanescente em estágio secundário avançado de regeneração. São áreas formadoras de corredores, onde a estabilidade dos *habitats* ainda permite a preservação e reprodução da fauna. Ao mesmo tempo, são áreas de alta sensibilidade, propícias à formação de processos de erosão devido à influência da altitude, devendo ser preservadas através de um controle rígido, evitando-se ao máximo a utilização.

II - **Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS):** zona destinada à recomposição das paisagens nos trechos em que houve interferência ou estão degradados. Nesta tipologia de zona é permitido o uso da propriedade sob controle rígido, utilizando-se dos recursos naturais, por meio de técnicas de manejo sustentado, sem prejuízo à biota.

III - **Zona de Ocupação Controlada (ZOC):** zona destinada ao desenvolvimento de núcleos territoriais urbanos, devido ao estágio avançado de ocupação.

IV - **Zona de Uso Agropecuário (ZUAp):** zona possuidora de mananciais para abastecimento próximos a culturas agrícolas, nas quais não serão permitidos os usos indevidos e práticas capazes de causar danos sensíveis ao meio ambiente.

V – **Zona de Reservas Particulares (ZRP):** zona composta por reservas particulares, destinadas à pesquisa e à implantação de atividades de manejo sustentado com enfoque educacional. São regidas por legislação própria, independente da zona ambiental em que estejam inseridas.

§ 1º. Aplicam-se às zonas que compõem o zoneamento ambiental, além do disposto nesta Lei, a seguinte legislação:

a) Lei de Crimes Ambientais nº 9.605/1998
b) Código Florestal Federal, Lei no 4.771/1965
c) Sistema Nacional de Unidades de Conservação, Lei n° 9.985/2000
d) Resolução CONAMA nº 1, de 31/01/94
e) Resolução CONAMA nº 03, de 18/04/1996
f) Resolução CONAMA n° 10, de 14/12/1988
g) Resolução CONAMA nº 10, de 1/10/1993
h) Resolução CONAMA nº 249, de 01/02/1999
i) Resolução CONAMA nº 013, de 06/12/1990
j) Resolução CONAMA n° 278, de 24/05/2001
k) Resolução CONAMA nº 303, de 20/03/2002
l) Resolução CONAMA n.° 11, de 14/ 12/1988
m) Código Municipal de Meio Ambiente, Lei Complementar nº 027, de 26/12/2001

§ 2º. As zonas ambientais foram divididas em subzonas e estão delimitadas no Mapa de Zoneamento Ambiental, parte integrante desta lei, cujos limites encontram-se descritos no Anexo I.

§ 3º. As diretrizes para o uso e a conservação dos recursos naturais presentes em cada zona estão estabelecidas nos quadros apresentados a seguir:

DAS DIRETRIZES PARA O USO DAS ZONAS AMBIENTAIS

I - Zona de Preservação da Vida Silvestre:

a) Usos permitidos:
- reflorestamento com espécies nativas em áreas próximas a nascentes degradadas, encostas e topos de morros;
- pesquisa científica.

b) Usos tolerados:
- atividades de turismo controladas através de monitores e utilizando técnicas de acesso com baixo impacto sobre o ambiente.

c) Usos proibidos:
- edificação de qualquer espécie, criação extensiva de animais, agricultura intensiva, utilização de agrotóxicos, ocupações de faixas limítrofes de mananciais, extrações minerais e disposição de resíduos;
- implantação e operação de qualquer tipo de indústria;
- parcelamento do solo para fins urbanos;
- outros usos proibidos na legislação ambiental.

II - Zona de Conservação da Vida Silvestre:

a) Usos permitidos:
- reflorestamento com espécies nativas em áreas próximas a nascentes degradadas, encostas e topos de morros;

- pesquisa científica;
- atividades de turismo controladas através de monitores e utilizando técnicas de acesso com baixo impacto sobre o ambiente;
- incentivo a atividades agro-silviculturais com auxílio de técnicas de manejo sustentado.

b) Usos tolerados:
- novas edificações, desde que utilizados sistemas próprios de saneamento, disposição de lixo e adequação de projetos às exigências ambientais;
- readequação de projetos de edificações, no que se refere a sistemas de efluentes e águas servidas.

c) Usos proibidos:
- edificações irregulares;
- criação extensiva de animais;
- agricultura intensiva, utilização de agrotóxicos;
- ocupação de faixas limítrofes de mananciais;
- extração mineral;
- parcelamento do solo para fins urbanos;
- outros usos proibidos na legislação ambiental.

III - Zona de Ocupação Controlada:

a) Usos permitidos:
- reflorestamento com espécies nativas em áreas próximas a nascentes degradadas, encostas e topos de morros;
- atividades de turismo, recreação e lazer;
- parcelamento do solo para fins urbanos;
- edificações residenciais, comerciais e de serviços.

b) Usos tolerados:
- implantação e operação de fábricas caseiras;
- eventos que proporcionem aglomerações de pessoas, desde que licenciados pelo Município e/ou pelo Conselho Gestor da APA.

c) Usos proibidos:
- construções em faixas limítrofes de mananciais e corpos d'água;
- extração mineral;
- outros usos proibidos na legislação ambiental.

IV - Zona de Reservas Particulares:

a) Usos permitidos: restritos ao disposto no Decreto de Criação das respectivas RPPN's.

b) Usos tolerados: restritos ao disposto no Decreto de Criação das respectivas RPPN's.

c) Usos proibidos: Inerentes à legislação ambiental específica para Unidades de Conservação dessa categoria.

V - Zona de Uso Agropecuário:

a) Usos permitidos:
- reflorestamento com espécies nativas em áreas próximas a nascentes degradadas, encostas e topos de morros;
- atividades de turismo, recreação e lazer;
- parcelamento do solo para fins rurais e do tipo sítio de recreio, com lote mínimo de 5.000,00 m^2 (cinco mil metros quadrados);
- atividades agropastoris em áreas com declividade inferior a 45° (quarenta e cinco graus) e que utilizem técnicas de manejo compatíveis aos ambientes que as cercam.

b) Usos tolerados:
- implantação e operação de fábricas caseiras de transformação de matéria-prima oriunda de criações e cultivos, tais como laticínios, fabriquetas de produtos naturais, etc.;
- abertura de vias de acesso.

c) Usos proibidos:
- construções em faixas limítrofes de mananciais e corpos d'água;
- extração mineral;
- outros usos proibidos na legislação ambiental.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO URBANO AMBIENTAL

Art. 6º. O zoneamento urbano ambiental aplica-se aos núcleos urbanos definidos no zoneamento ambiental como Zonas de Ocupação Controlada e está dividido nas seguintes zonas urbanas:

I - **Zona Residencial (ZR):** localizada no Arraial do Sana, é a zona predominantemente residencial e integrada às atividades de comércio e serviços locais. Favorável à instalação de meios de hospedagem de apoio ao turismo. Ocupação horizontal de baixa densidade, com estímulo ao adensamento pela utilização de glebas vazias e integração com ruas existentes.

II – **Zona de Comércio e Serviços (ZCS):** situada ao longo da Rua José Jesus da localidade do Arraial do Sana e compreendendo a localidade da Barra do Sana , é a zona destinada à concentração de atividades de comércio, serviços e indústrias de pequeno porte de apoio à população local e ao turista. Ocupação de média densidade e verticalização baixa.

III - **Zona de Uso Especial (ZUE):** situada no entorno do acesso às cachoeiras no Arraial do Sana, é a zona destinada à concentração de serviços de apoio à atividade turística, através do desenvolvimento de comércio e serviços especializados. Ocupação horizontal de baixa densidade.

IV - **Zona de Interesse Ambiental (ZIA):** zona destinada à conservação de remanescentes de vegetação de valor ambiental, existentes nos núcleos urbanos. Indicação para formação de parques urbanos.

V – **Zona de Expansão Urbana (ZEU):** definida por uma faixa limitada por curvas de nível e que se desenvolve ao longo da estrada de acesso à localidade do Arraial do Sana e do Rio Sana. Destinada à expansão do núcleo urbano, com ocupação de baixa densidade.

§ 1º. Os núcleos urbanos estão representados no Mapa de Limites dos Núcleos Urbanos, parte integrante desta lei, cuja descrição encontra-se no Anexo II.

§ 2º. As zonas urbanas estão delimitadas no Mapa de Zoneamento Urbano Ambiental, parte integrante desta lei, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III.

CAPÍTULO III
DOS USOS E DAS ATIVIDADES

SEÇÃO I
DAS CATEGORIAS DE USOS

Art. 7º. Consideram-se, para aplicação das normas de uso e ocupação do solo nas zonas urbanas, os seguintes usos:

I - residencial:

a) unifamiliar: uma unidade habitacional autônoma por lote;
b) multifamiliar: mais de uma unidade habitacional autônoma por lote;

II – comercial: comércio varejista ou atacadista;

III – de serviços: prestação de serviços, inclusive institucionais;

IV – industrial: indústria de transformação ou de beneficiamento;

Art. 8º. As zonas urbanas deverão obedecer às seguintes diretrizes de usos e atividades:

I - Zona Residencial (ZR) e Zona de Expansão Urbana (ZEU): predominância residencial com atividades comerciais e de serviços de pequeno porte, mas que não ofereçam impactos ambientais negativos, incômodo ou risco à vizinhança;

II - Zona de Comércio e Serviços (ZCS): integração de atividades comerciais, de serviços de pequeno e médio porte e industriais de pequeno porte, compatibilizadas ao uso residencial, admitindo-se incômodo moderado ou eventual à vizinhança;

III - Zona de Uso Especial (ZUE): integração de atividades comerciais e de serviços de apoio ao turismo, compatibilizadas ao uso residencial, admitindo-se incômodo moderado ou eventual à vizinhança;

IV – Zona de Interesse Ambiental (ZIA): admitido o uso da propriedade sob controle rígido, visando à conservação da vegetação, através de técnicas de manejo sustentado, sem prejuízo à biota.

SEÇÃO II
DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

Art. 9º. As atividades de usos comercial, de serviços e industrial classificam-se em:

I - Atividades tipo 1: podem conviver com o uso residencial sem limitações específicas à sua localização e caracterizam-se:

a) quanto à natureza, em atividades que não oferecem riscos à segurança, nem incômodo à vizinhança e não provocam impactos significativos ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbana;
b) quanto à escala de operação, em atividades de pequena escala de operação.

II - Atividades tipo 2: podem ser controladas por meio de normas edilícias e exigências urbanísticas e/ou através de análise prévia dos órgãos municipal e estadual responsáveis pelo meio ambiente e caracterizam-se:

a) quanto à natureza, em atividades que podem oferecer incômodo eventual ou moderado à vizinhança, tais como ruídos, movimentação moderada de veículos ou riscos de acidentes e impacto significativo ao meio ambiente;
b) quanto à escala de operação, em atividades de pequena, média ou grande escala de operação.

§ 1º. Para efeito do enquadramento das atividades, considera-se área útil a área destinada à atividade principal, excluindo-se áreas para estacionamento e instalação de equipamentos de apoio.

§ 2º. As atividades, segundo os usos comercial, de serviços e industrial, estão enquadradas na listagem Classificação de Atividades para as Zonas Urbanas, apresentada a seguir:

DA CLASSIFICAÇÃO DE ATIVIDADES

I - ATIVIDADES TIPO 1

A) USO COMERCIAL
Comércio varejista:
a) antiguidades;
b)armarinho/bijuterias;
c) armazém/ mercadorias em geral, exceto venda de animais vivos (com área útil inferior a 60m^2);
d)artigos de decoração;
e)artigos desportivos;

f)artigos de plástico e borracha;
g)artigos do vestuário;
h)artigos fotográficos;
i)artigos lotéricos;
j)bar/ café/ lanchonete;
l) bazar;
m)brinquedos;
n)calçados/artefatos de couro;
o)carnes e derivados;
p)padaria/confeitaria/*bombonière;*
q)farmácia/drogaria/perfumaria;
r)loja de flores e folhagens (com área útil inferior a $60m^2$);
s)livraria;
t)ótica;
u)papelaria;
v)presentes/artesanatos/*souvenirs;*
x)quitanda;
y)tabacaria/revistas;
z)eletrodomésticos (com área útil inferior a $60m^2$).

B) USO DE SERVIÇOS:
a)agência de Correios;
b)agência de viagens e turismo;
c)agência telefônica;
d)barbearia, salão de beleza;
e)biblioteca;
f)conserto de artigos diversos, jóias e relógios, instrumentos musicais, artigos de couro etc.;
g)confecção sob medida de artigos do vestuário (alfaiate, costureira);
h)conselho comunitário e associação de moradores;
i)consultórios:
1.médicos;
2.odontológicos;
j)creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
l)escritórios profissionais;
m)estúdio de pintura, desenho e escultura;
n)meios de hospedagem (hotel, pousada, *camping*).

C) USO INDUSTRIAL:
a)edição, impressão e outros serviços gráficos (com área útil máxima de $60m^2$);
b)fabricação de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria;
c)indústria caseira de produtos alimentícios (conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais; sorvetes; chocolates, balas etc.);
d)indústria caseira de produtos de laticínios;
e)indústria caseira de bebidas;
f)indústria caseira de artefatos têxteis e peças de vestuário, inclusive de couro;
g)indústria caseira de artefatos de madeira, palha, cortiça e material trançado, exclusive móveis;
h)indústria caseira de sabões e artigos de perfumaria.

II - ATIVIDADES TIPO 2

A) USO COMERCIAL
Comércio varejista:
a)artigos religiosos;
b)artigos musicais ;
c)eletrodomésticos (com área útil superior a 60m^2);
d)material de construção (com área útil superior a 60m^2);
e)máquinas, aparelhos e equipamentos diversos;
f)móveis;
g)peças e acessórios para veículos;
h)restaurante e pizzaria**;
i)vidraçaria;
j)loja de flores e folhagens (com área útil superior a 60m^2);
l)armazém/ mercadorias em geral, exceto venda de animais vivos (com área útil superior a 60m^2).

B) USO DE SERVIÇOS:
a)banco;
b)boliche/bingo**;
c)centro cultural** ;
d)clínicas e policlínicas:
1. de repouso e geriatria;
2. médica;
3 odontológica ;
4-veterinária com internação e alojamento;

e)depósitos em geral (com área útil máxima de 200m^2) ;
f) entidade de classe e sindical;
g)equipamentos administrativos:**
1 estadual;
2 federal;
3 municipal;

h) estabelecimentos de ensino fundamental e médio;
i)estacionamento de veículos, coberto ou descoberto**;
j)laboratório clínico;
l)posto de atendimento médico;
m)templo e local de culto em geral ;
n)tinturaria e lavanderia.

C) USO INDUSTRIAL:
a)edição, impressão e outros serviços gráficos (em estabelecimentos acima de 60m^2 de área útil);
b)fabricação de artefatos de joalheria;
c)fabricação de instrumentos musicais artesanais;
d)fabricação de produtos alimentícios (conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais; sorvetes, chocolates e balas; massas alimentícias; especiarias, molhos, temperos);
e)fabricação de produtos de laticínio;
f)fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos;

g)fabricação de artefatos de madeira, palha, cortiça e material trançado;
h)fabricação de produtos de papel;
i)fiação, tecelagem e fabricação de artigos têxteis e de vestuário.

** Atividades de apoio ao turismo

§ 3º. Os usos e as atividades admitidos para cada zona urbana estão estabelecidos no Quadro de Usos e Atividades das Zonas Urbanas, apresentado a seguir:

QUADRO DE USOS E ATIVIDADES DAS ZONAS URBANAS

ZONAS	USOS E ATIVIDADES		LOCALIZAÇÃO
	Usos permitidos	Atividades permitidas	
ZR Zona Residencial	Residencial	Unifamiliar e multifamiliar	Arraial do Sana
	Comercial	Tipos1 Tipo 2, exclusivamente de apoio ao turismo	
	Serviços	Tipo 1	
	Industrial	Tipo 1	
ZCS Zona de Comércio e Serviços	Residencial	Unifamiliar e multifamiliar	Rua José jesus Barra do Sana
	Comercial	Tipos 1 e 2	
	Serviços	Tipos 1 e 2	
	Industrial	Tipos 1 e 2	
ZUE Zona de Uso Especial	Residencial	Unifamiliar e multifamiliar	Acesso às cachoeiras
	Comercial	Tipo 1 Tipo 2, exclusivamente de apoio ao turismo	
	Serviços	Tipos 1 Tipo 2, exclusivamente de apoio ao turismo	
	Industrial	Tipo 1	
ZIA Zona de Interesse Ambiental	Residencial	Unifamiliar	Arraial do Sana
	Serviços	Meios de hospedagem, exceto acampamentos turísticos ou *campings*	
ZEU Zona de Expansão Urbana	Residencial	Unifamiliar e multifamiliar	Arraial do Sana
	Comercial	Tipos 1 e 2	
	Serviços	Tipos 1	
	Industrial	Tipos 1	

SEÇÃO III

DOS EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE IMPACTO URBANO-AMBIENTAL

Art. 10. Entendem-se por **empreendimentos e atividades de impacto urbano-ambiental** os potencialmente causadores de alterações no ambiente natural ou construído, ou que provoquem sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam empreendimentos públicos ou privados, residenciais ou não residenciais.

Parágrafo único. A instalação ou construção de empreendimentos e atividades de impacto urbano-ambiental dependerá de aprovação do Conselho Gestor da APA.

Art. 11. São considerados para efeito desta lei os seguintes empreendimentos e atividades de impacto urbano-ambiental:
I – os empreendimentos localizados em terreno com área superior a 3 ha (três hectares);

II – os empreendimentos com área de construção superior a 10.000m^2 (dez mil metros quadrados);

III – as atividades listadas a seguir:

a) churrascaria;
b) depósito ou posto de revenda de gás;
c) depósitos em geral (com área útil superior a 200m^2);
d) material de construção (com área útil superior a 200m^2);
e) padaria com forno à lenha;
f) posto de abastecimento e de serviços para veículos;
g) restaurante e pizzaria com forno à lenha;
h) supermercado;
i) casa noturna;
j) centro comercial;
k) centro esportivo;
l) clube;
m) cinema e teatro;
n) garagem para ônibus ou outros veículos similares;
o) estação de radiodifusão ou televisão;
p) estação de telefonia;
q) hospital;
r) oficinas de esmaltação, galvanização, niquelagem e cromagem;
s) reparação e manutenção de veículos automotores;
t) retificação de motores;
u) serralheria ou tornearia;
v) tinturaria e lavanderia com caldeira;
w) abate e preparação de produtos de carne e pescado;
x) curtimento e outras preparações de couro;
y) fabricação de:
1)artefatos de cimento, concreto e borracha;
2)pneumáticos;
3)bebidas;

4)produtos cerâmicos;
5)óleos e gorduras vegetais e animais;
6)cimento;
7)produtos químicos e farmacêuticos;
8)defensivos agrícolas;
9)sabões, detergentes, produtos de limpeza e artigos de perfumaria;
10)tintas, vernizes, esmaltes e laca;
11)aditivos de uso industrial;
z) reciclagem de sucatas metálicas.

SEÇÃO IV
DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Art. 12. Instalações especiais são os equipamentos que podem causar interferência na paisagem natural ou construída, quer sejam públicos ou privados.

Art. 13. São consideradas instalações especiais:

I – estações de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações;

II – torres de transmissão de alta tensão;

III – antenas de telefonia móvel.

Parágrafo único. Estação de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações é o conjunto de equipamentos ou aparelhos dispositivos e demais meios necessários para a comunicação via rádio, incluindo todas as instalações complementares e estruturas de sustentação.

Art. 14. A implantação de instalações especiais deverá ser feita em obediência aos princípios e normas federais, estaduais e municipais pertinentes à matéria.

Art. 15. Ficam vedadas as instalações especiais nas seguintes áreas, ou a uma distância equivalente à altura das torres, em mínimo de 50,00m (cinqüenta metros):

I – áreas de interesse ambiental;

II – praças e vias públicas;

III – escolas, hospitais, estabelecimentos de diversão e afins.

SEÇÃO V
DAS ATIVIDADES DESCONFORMES

Art. 16. Consideram-se **atividades desconformes** aquelas pré-existentes à vigência desta Lei, que se encontram em desacordo com as normas de uso do solo, podendo ser classificadas como atividades compatíveis e atividades incompatíveis.

Art. 17. Atividades compatíveis são aquelas que não se enquadram na listagem das atividades permitidas e nas diretrizes de usos e atividades para a respectiva zona urbana, mas apresentam condições relativas a dimensões e funcionamento que não descaracterizam a zona urbana e que não tenham sido objeto de reclamações nos órgãos competentes por parte dos moradores da vizinhança.

Parágrafo único. Serão permitidas obras de ampliação ou reformas nos prédios que abriguem atividades compatíveis, desde que a ampliação não descaracterize a zona urbana, a critério do órgão municipal competente.

Art. 18. Atividades incompatíveis são aquelas que não se enquadram na listagem das atividades permitidas e nas diretrizes de uso e atividades para a respectiva zona urbana e que descaracterizam a área em que se encontram.

Parágrafo único. Serão permitidas ampliações ou reformas nos prédios que abriguem atividades incompatíveis, desde que concomitantes a obras de abrandamento do grau de desconformidade, a critério do órgão municipal competente.

CAPÍTULO IV
DA INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO

Art. 19. Consideram-se os seguintes parâmetros urbanísticos para o controle da intensidade de ocupação dos lotes das áreas urbanas:

I - gabarito máximo da edificação;

II - taxa de ocupação máxima do terreno;

III - afastamentos da edificação - frontal, laterais e de fundos;

IV - taxa de impermeabilização máxima.

Art. 20. O gabarito máximo da edificação é o número máximo de pavimentos permitido para o lote.

Art. 21. AS coberturas somente não serão consideradas pavimentos para efeito do cálculo do gabarito máximo da edificação, quando ocupadas por caixas d'água e casas de máquina de elevadores.

Art. 22. A taxa de ocupação máxima do terreno, expressa em percentuais, é a relação entre as projeções da construção, excetuando-se os beirais, e a área do terreno onde se implanta a edificação.

Art. 23. Os afastamentos da edificação são as distâncias obrigatórias das divisas de frente, laterais e de fundos do lote até a edificação, aplicada em toda a altura da edificação.

Art. 24. A taxa de impermeabilização máxima é a relação entre a área total construída ou pavimentada e as áreas descobertas e permeáveis do terreno, sendo estas dotadas de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça o serviço de drenagem de águas pluviais.

Art. 25. Os parâmetros urbanísticos de ocupação dos lotes urbanos para cada zona urbana estão estabelecidos no Quadro de Intensidade de Ocupação das Zonas Urbanas, apresentado a seguir:

QUADRO DE INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO DAS ZONAS URBANAS

Zonas	PARÂMETROS DE INTENSIDADE DE OCUPAÇÃO						
	Área mínima do lote	Testada mínima do lote	Gabarito máximo	Taxa de ocupação máxima	Afastamentos		Taxa de Impermeabilização
					Frontal	Lateral e fundos	
ZR Zona Residencial	800 m²	20 m	2 pav	30 %	5,00 m	3,00 m	5%
ZCS Zona de Comércio e Serviços	420 m²	12 m	2 pav	50 %	5,00 m	2,00 m	10 % conserv 5 % res.
ZUE Zona de Uso Especial	1.000 m²	25 m	2 pav	35 %	7,00 m	4,00 m	5%
ZIA Zona de Interesse Ambiental	1.000 m²	25 m	1 pav	20 %	10,00 m	5,00 m	5%
ZEU Zona de Expansão Urbana	1.000 m²	25 m	2 pav	35 %	7,00 m	4,00 m	5%

TÍTULO III
DAS NORMAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 26. O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá às normas deste Título e ao disposto em legislação estadual e federal, especialmente as leis federais nº 6.766/79 e nº 9.785/99, que a modifica, sem prejuízo do estabelecido na Lei Municipal nº 1.958/99.

Parágrafo único. O parcelamento do solo urbano só poderá ser efetuado nas Zonas de Ocupação Controlada definidas no zoneamento ambiental e quando previamente instruído e aprovado pela autoridade municipal competente, estando o infrator sujeito às obrigações, sanções e penalidades previstas nesta Lei e legislação federal pertinente.

Art. 27. São modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos: o loteamento e o desmembramento.

§ 1º. Considera-se **loteamento** a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou modificação, prolongamento ou ampliação de vias de circulação públicas já existentes.

§ 2º. Considera-se **desmembramento** a subdivisão total ou parcial da gleba em lotes destinados à edificação, desde que não implique em abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 28. Quanto à forma, os parcelamentos poderão, ainda, ser classificados como condomínio e vila.

§ 1º. Considera-se **condomínio** a subdivisão da gleba em lotes destinados ao uso residencial e áreas comuns indivisas, destinadas ao uso pelos condôminos.

§ 2º. Considera-se **vila** a subdivisão da gleba em lotes voltados para uma única via de circulação que se comunica com o logradouro público.

Art. 29. Considera-se **lote** o terreno servido por equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 30. É proibido o parcelamento do solo em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, provenientes de lagoas temporárias ou cursos d´água;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas às exigências específicas das autoridades competentes;

IV - onde as condições geológicas ou geotécnicas não aconselhem a edificação.

CAPÍTULO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

Art. 31. Nos projetos de loteamento deverão ser destinados, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços livres e áreas verdes e construção do sistema de vias de circulação.

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

§ 2º. Consideram-se **urbanos** os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º. Não serão considerados como áreas verdes os canteiros centrais de vias, as rótulas viárias, as áreas localizadas em passeios ou situações similares.

Art. 32. Ao longo de dormentes, faixas de domínio público de rodovias, ferrovias ou dutos e ao longo das águas correntes será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros) e 30,00m (trinta metros), respectivamente, de cada lado, salvo maiores exigências previstas em legislação específica.

§ 1º. Nos fundos de vales e talvegues, será obrigatória a reserva de 15,00m (quinze metros) de faixa *non aedificandi* para escoamento das águas pluviais e passagem de redes de esgotamento sanitário, independente da existência ou não de cursos d´água.

§ 2º. O Poder Público Municipal poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixas *non aedificandi* destinadas à implantação de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica ou telefonia.

Art. 33. Os lotes serão dimensionados de acordo com a zona urbana em que se situe e conforme disposto no Quadro de Intensidade de Ocupação das Zonas Urbanas, parte integrante desta lei.

Parágrafo único. Os lotes que abrigarem faixas *non aedificandi* deverão possuir dimensões tais que garantam o pleno atendimento dos índices urbanísticos previstos nas normas de uso e ocupação do solo para a zona em que se localizem.

Art. 34. As quadras deverão possuir comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros).

Parágrafo único. O comprimento da quadra poderá exceder os 200,00m (duzentos metros), estabelecidos no *caput* deste artigo, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - preservação de uma área *non aedificandi* no interior do quarteirão para plantio de árvores, constituída pelos fundos dos lotes e com área mínima equivalente a 10% 9dez por cento) do total da quadra;

II -previsão de servidões públicas para pedestres a cada 200,00m (duzentos metros) ou fração e atendendo aos seguintes critérios:

a) ter, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) de largura;
b) não servir de acesso principal a nenhum lote;
c) serem incluídas no projeto de iluminação pública do parcelamento.

Art. 35. Nos projetos de desmembramento com área superior a 10.000m^2 (dez mil metros quadrados), deverão ser destinados, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba total para instalação de equipamentos comunitários e áreas livres.

Art. 36. Os projetos de condomínios deverão atender, além do disposto nos artigos 32,33 e 34, aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – deverão ser destinados, no mínimo, 15% (dez por cento) do total da gleba para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e criação de áreas verdes;

II – as vias de circulação interna ou de acesso aos lotes deverão possuir largura mínima de 6,00m (seis metros);

III – em hipótese alguma o condomínio poderá impedir ou prejudicar o acesso público às margens de rios e lagoas.

Art. 37. Os projetos de vila deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – deverão ser destinados, no mínimo, 10% (dez por cento) do total da gleba para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e criação de áreas verdes;

II – a via de circulação interna deverá possuir largura mínima de 6,00m (seis metros) e uma praça de retorno ao final com raio mínimo de 6,00m (seis metros);

III – os lotes deverão ser dimensionados de acordo com a zona urbana em que se situe e conforme disposto no Quadro de Intensidade de Ocupação das Zonas Urbanas, parte integrante desta lei.

Art. 38. Compete ao proprietário do loteamento, condomínio ou vila a execução das seguintes obras de infra-estrutura básica:

I – sistema de escoamento das águas pluviais;

II – rede de iluminação pública;

III – redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável;

IV – energia elétrica domiciliar;

V – abertura das vias de circulação com colocação de meios-fios e construção de servidões públicas, quando houver;

VI – demarcação dos lotes, quadras e logradouros.

§ 1º. O proprietário do loteamento, condomínio ou vila deverá, ainda, ser responsável pela realização de obras de contenção de encostas e taludes ou outras obras que se fizerem necessárias para garantir a segurança dos lotes e a livre circulação de veículos e pedestres.

§ 2º. A implantação de redes de esgoto sanitário e abastecimento de água deverá ocorrer em continuação aos sistemas existentes ou, na ausência destes, deverá ser adotada solução alternativa para a oferta dos serviços que contemplem todo o loteamento, condomínio ou vila.

Art. 39. As vias que integram o sistema de circulação dos loteamentos deverão atender à seguinte classificação:

I - **vias principais**: permitem ligações entre as localidades e áreas principais de uso, apresentam média e alta fluidez de tráfego, e são próprias para o transporte coletivo, o transporte de cargas pesadas e o transporte individual;

II - **vias coletoras**: recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as vias principais, apresentam média fluidez de tráfego e são próprias para o transporte coletivo, o transporte de cargas leves e o transporte individual.

III - **vias locais**: promovem a distribuição do tráfego local, apresentam baixa fluidez de tráfego, e são próprias para o transporte individual;

IV – **ciclovias**: são vias conjugadas às vias principais e coletoras próprias ao tráfego de bicicletas, que desempenham funções de lazer e complementares na mobilidade urbana.

§ 1º. As vias do loteamento deverão estar articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e adequadas à topografia local.

§ 2º. Havendo impossibilidade de se cumprir o disposto no parágrafo anterior, deverão ser construídas praças de retorno ao final das vias com raio mínimo igual a 6,00m (seis metros).

§ 3º. As vias de circulação serão dimensionadas segundo sua classificação e de acordo com a tabela de Dimensionamento das Vias de Circulação, apresentada a seguir:

Classificação	Arterial	Coletora	Local
Dim. Total m^2	20,00	11,00	10,00
Leito carroçável (m)	14,00	7,00	6,00
Passeio público (m)	2,00	2,00	2,00
Ciclovia (m)	2,00	-	-

Art. 40. As vias de circulação dos loteamentos deverão atender, ainda, às seguintes condições:

I - nas vias principais, coletoras ou locais será obrigatória a previsão de arborização;

II - na implantação de vias principais, será obrigatória a previsão de áreas específicas para estacionamentos e pontos de transporte coletivo;

III – nas vias principais, coletoras ou locais somente serão permitidos desníveis com no máximo 2,00m (dois metros) de altura em relação aos terrenos marginais e talude com declividade máxima de 40%.

CAPÍTULO II

DA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 41. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao órgão municipal competente, através de consulta prévia, que informe as diretrizes urbanísticas para o traçado viário, o uso do solo, a divisão em quadras e lotes, a localização

e áreas aproximadas para equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e praças, apresentando para este fim o requerimento e a planta do imóvel contendo, pelo menos:

a) divisas da gleba a ser parcelada, na escala mínima de 1:20.000, com indicação do norte magnético;
b) curvas de nível de metro em metro, abrangendo toda gleba;
c) localização dos cursos d'água e áreas arborizadas;
d) construções existentes na área;
e) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba;
f) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Parágrafo único. Os projetos de desmembramentos, condomínios e vilas estão dispensados da consulta prévia para fixação de diretrizes previstas no *caput* deste artigo.

Art. 42. A Prefeitura Municipal, com base na documentação exigida do interessado, nas disposições desta Lei e da legislação federal e estadual aplicável, indicará na planta do imóvel:

a) as condições de uso e ocupação do solo e as dimensões mínimas dos lotes, de acordo com as normas de uso e ocupação do solo para a zona em que se localiza o loteamento;
b) o traçado básico do sistema viário principal;
c) a indicação das áreas a serem destinadas ao uso público;
d) as faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais e as áreas *non aedificandi*, quando houver;
e) os critérios para o atendimento às exigências em infra-estrutura;
f) a localização de projetos previstos pelo Poder Público Municipal que afetem a área.

§ 1º. O órgão municipal competente terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis para fornecer ao interessado as diretrizes para o loteamento, contados a partir da data de solicitação da consulta prévia.

§ 2º. As diretrizes oficialmente definidas pelo órgão municipal competente, vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados a partir de sua expedição.

Art. 43. Com base nas diretrizes oficialmente definidas, o interessado elaborará o projeto do loteamento e o submeterá ao exame para aprovação pelo órgão municipal competente, através de requerimento instruído com os seguintes documentos:

I – 3 (três) cópias do projeto de loteamento, incluindo memorial descritivo e cronograma de execução das obras;
II - título de propriedade do imóvel;
III - certidão de ônus reais;
IV - certidão negativa de tributos municipais.

Art. 44. O projeto de loteamento deverá conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

I - planta de situação do parcelamento, na escala de 1:5.000 (um para cinco mil);

II - projeto do parcelamento na escala 1:1.000 (um para mil), contendo pelo menos:

a) as curvas de nível de metro em metro;
b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
d) os perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças;
e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
g) a subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;
h) as áreas *non aedificandi*, devidamente cotadas;
i) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento;
j) o quadro síntese de áreas por lote.

III – projetos complementares de:

a) águas pluviais;
b) esgotamento sanitário;
c) abastecimento de água;
d) arborização das vias de circulação e praças;
e) terraplanagem e arruamento das vias de circulação;
f) rede elétrica e iluminação pública.

IV – o cronograma de execução das obras, com duração máxima de 2 (anos) anos;

V – memorial descritivo contendo, obrigatoriamente:

a) a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas urbanas predominantes;
b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
c) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Parágrafo único. Qualquer alteração no projeto de loteamento deverá ser precedida de aprovação pelo órgão municipal competente.

Art. 45. Para a aprovação de projetos de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão municipal competente acompanhado dos seguintes documentos:

I - 3 (três) cópias do projeto de desmembramento, incluindo memorial descritivo e cronograma de execução das obras para projetos com área igual ou superior a 10.000m^2 (dez mil metros quadrados);

II - título de propriedade do imóvel;

III - certidão de ônus reais;

IV - certidão negativa de tributos municipais.

Art. 46. O projeto de desmembramento deverá ser apresentado na escala 1:1.000 e conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

a) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

b) a indicação do tipo de uso predominante no local;

c) a indicação da divisão de lotes pretendida, atendidas às exigências em relação ao dimensionamento dos lotes de acordo com a zona urbana onde estiver situado o imóvel;

d) as curvas de nível de metro em metro;

e) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento , quando a área a ser desmembrada for superior a 10.000m^2 (dez mil metros quadrados).

Art. 47. Para a aprovação de projetos de condomínios, o interessado apresentará requerimento ao órgão municipal competente acompanhado dos seguintes documentos:

I - 3 (três) cópias do projeto de condomínio, incluindo memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

II - título de propriedade do imóvel;

III - certidão de ônus reais;

IV - certidão negativa de tributos municipais.

Art. 48. O projeto de condomínio deverá conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

I - planta de situação do condomínio na escala de 1:5.000 (um para cinco mil);

II - projeto do condomínio na escala 1:1.000 (um para mil), contendo pelo menos:

a) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

b) a divisão dos lotes e quadras, quando for o caso, com as respectivas dimensões e numerações;

c) a indicação das áreas comuns, parcela indivisa da gleba;

d) as curvas de nível de metro em metro;

e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

g) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

h) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
i) as áreas *non aedificandi*, devidamente cotadas;
j) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do condomínio, quando for o caso;
k) o quadro síntese de áreas.

III – projetos complementares de:
a) águas pluviais;
b) esgotamento sanitário;
c) abastecimento de água;
d) arborização das vias de circulação;
e) terraplanagem e arruamento das vias de circulação;
f) rede elétrica e iluminação pública.

IV – o cronograma de execução das obras, com duração máxima de 2 (anos) anos;

V – memorial descritivo contendo, obrigatoriamente:
a) a descrição sucinta do condomínio, com suas características e a fixação da zona ou zonas urbanas predominantes;
b) as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
c) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes nas adjacências.

Art. 49. Para a aprovação de projetos de vila, o interessado apresentará requerimento ao órgão municipal competente acompanhado dos seguintes documentos:

I - 3 (três) cópias do projeto de vila;

II - título de propriedade do imóvel;

III - certidão de ônus reais;

IV - certidão negativa de tributos municipais.

Art. 50. O projeto de vila deverá conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

I - planta de situação da vila, na escala de 1:5.000 (um para cinco mil);

II - projeto da vila na escala 1:1.000 (um para mil), contendo pelo menos:

a) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
b) a divisão dos lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
c) as curvas de nível de metro em metro;
d) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
e) as áreas *non aedificandi*, devidamente cotadas;
f) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro da vila, quando for o caso;
g) o quadro síntese de áreas.

III – projetos complementares de:

a) águas pluviais;
b) esgotamento sanitário;
c) abastecimento de água;
d)⇒rede elétrica e iluminação pública.

CAPÍTULO III
DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 51. A Secretaria Municipal de Obras, em um prazo de 90 (noventa) dias úteis, para o caso de loteamentos e condomínios, e de 60 (sessenta) dias úteis, para o caso de desmembramentos e vilas, manifestar-se-á sobre o deferimento do pedido de aprovação do projeto ou sobre a imposição de exigências ainda a serem cumpridas pelo interessado.

Parágrafo único. O ato de aprovação do projeto de loteamento, condomínio ou vila será acompanhado da licença para sua implantação, com prazo de validade de 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos.

Art. 52. Antes da expedição do ato de aprovação do projeto de loteamento, condomínio ou vila e respectiva licença para implantação, deverá o proprietário ser comunicado para que, num prazo máximo de 15 (quinze) dias, o mesmo apresente ao órgão responsável da Prefeitura a garantia para a execução das obras e serviços.

§ 1°. Como garantia para execução das obras e serviços exigidos, o proprietário apresentará um dos seguintes bens:

I - caução de um conjunto de lotes do próprio parcelamento do solo;

II - carta de fiança com previsão de correção baseada no índice econômico vigente;

III - outro imóvel de sua propriedade localizado no Município;

IV - quantia em dinheiro.

§ 2°. O bem posto em garantia deve ter valor não inferior a 100% (cem por cento) do custo previsto pelo Município para a realização das obras e serviços legalmente exigidos, cabendo ao Poder Executivo Municipal a decisão sobre a aceitação do bem indicado pelo proprietário.

§ 3°. Os imóveis constantes dos incisos III e IV do §1° deverão ser outorgados para garantia hipotecária da execução das obras de infra-estrutura, através de instrumento público e às expensas do proprietário.

§ 4°. O Município poderá liberar parte do valor da carta de fiança, da garantia hipotecária ou da quantia em dinheiro, proporcionalmente à execução dos serviços de infra-estrutura, com no mínimo 50% (cinqüenta por cento) executados, a requerimento do proprietário e após as competentes vistorias.

Art. 53. O parcelamento do solo será considerado apto para aceitação da sua implantação pelo órgão municipal competente, após a realização total das obras e serviços.

§ 1º. Uma vez realizada a totalidade das obras e serviços de infra-estrutura do parcelamento do solo, o órgão municipal competente, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará a carta de fiança, a garantia hipotecária ou a quantia em dinheiro e expedirá o termo de verificação.

§ 2º. O prazo para a realização da vistoria pelo Município será de 30 (trinta) dias, a contar da data do requerimento.

Art. 54. Após a expedição do termo de verificação pelo Município, o proprietário do parcelamento do solo terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para efetuar o registro no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º. Desde a data de registro do parcelamento passam a integrar o domínio do Município as vias, espaços livres e as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo.

§ 2º. Estão isentas da exigência do parágrafo anterior as vias de circulação dos condomínios e vilas, que permanecerão sob domínio privado.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 55. Constitui crime contra a Administração Pública, nos termos da legislação federal:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público responsável, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Município de Macaé;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do parcelamento do solo do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

IV - registrar o parcelamento do solo não aprovado pelos órgãos responsáveis, bem como o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento do solo não registrado.

Parágrafo único. Os crimes definidos nos incisos I a III deste artigo são qualificados, se cometidos:

a) por meio de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento, desmembramento, condomínio ou vila não registrados no Registro de Imóveis competente;

b) com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Art. 56. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos nos incisos I, II e III do artigo anterior, incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

TÍTULO IV
DAS NORMAS PARA CONSTRUÇÃO

Art. 57. Os projetos de construção ou reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto, salubridade e acessibilidade de que trata este Capítulo e às seguintes diretrizes gerais, sem prejuízo das determinações previstas na Lei Complementar nº 016/99, que institui o Código de Obras do Município:

I – subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;

II – correta orientação da construção e dos vãos de iluminação e ventilação e a escolha dos materiais adequados em função das condicionantes climáticas locais;

III – garantia das boas condições de acessibilidade, circulação e utilização das edificações e espaços públicos por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 58. É dever do Poder Público Municipal, empresas, concessionários de serviços públicos, associações, organizações, instituições, entidades, cidadãos e aqueles implicados em geral no assunto, no âmbito de suas respectivas atribuições, empenharem-se no atendimento, na complementação, no aperfeiçoamento e na divulgação das disposições estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. Além dos órgãos do Poder Executivo Municipal competentes no assunto, constituem potenciais intervenientes no processo de aplicação desta Lei:

I - o Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico, que envolva risco para pessoas, instalações ou mercadorias;

II - os órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do meio ambiente;

III – o Conselho Gestor da APA;

IV - as concessionários dos serviços públicos;

V - o órgão responsável pela fiscalização do exercício profissional, no âmbito dos assuntos abrangidos por esta Lei.

Art. 59. Cabe ao Município a aprovação do projeto de arquitetura e o licenciamento para execução da obra, observando as disposições desta Lei, bem como a fiscalização do cumprimento dos padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

Art. 60. A aprovação do projeto e a emissão de licença para construção não implicam em responsabilidade técnica da Municipalidade quanto à execução da obra.

Art. 61. O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não significando a sua aceitação, por parte do Município, o reconhecimento do direito de propriedade sobre os imóveis envolvidos nos processos.

Art. 62. O proprietário do imóvel ou seu sucessor, a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições desta Lei e das leis municipais pertinentes.

Art. 63. O responsável técnico pela obra assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com esta Lei.

Art. 64. É obrigação do responsável técnico a colocação de placa nas obras sob a sua responsabilidade, que deverá conter as seguintes informações:

I – endereço completo da obra;

II – nome do autor do projeto e o número do registro no CREA;

III – nome do responsável técnico e o número do registro no CREA;

IV – número e data da licença para construção;

V – finalidade da obra.

Art. 65. Se, durante a realização da obra, quiser o responsável técnico isentar-se de responsabilidade, deverá comunicar por escrito ao órgão municipal competente, que poderá aceitar o afastamento, caso não verifique nenhuma irregularidade.

§1º. O proprietário deverá apresentar, no prazo de 7 (sete) dias, em caso de ocorrência do disposto no *caput*, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão municipal competente comunicação a respeito, sob pena de não poder prosseguir a execução da obra.

§2º. Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação à Prefeitura, que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

CAPÍTULO I
DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 66. Cabe ao Município fornecer diretrizes a projetos, receber comunicações, autorizar, licenciar as atividades de projeto e de execução de obra, através dos seguintes processos administrativos:

a) aprovação de projeto e licença para construção;

b) licença para demolição;

c) licença para pequenas obras;

d) autorização para instalações provisórias;

e) "habite-se".

SEÇÃO I
DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

Art. 67. Quaisquer obras de construção, demolição ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão de licença pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências contidas nesta Lei.

Parágrafo único. O órgão municipal competente poderá solicitar a aprovação prévia pelo órgão estadual de controle ambiental ou pelo Conselho Gestor da APA, das construções ou reformas capazes de causar, sob qualquer forma, impactos adversos ao meio ambiente.

Art. 68. Estão isentas da aprovação de projeto e da licença para construção as seguintes obras:

I - limpeza e pintura externa de edificações, desde que não impliquem em instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;

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

III - reformas em edificações residenciais, que não determinem acréscimo na área construída do imóvel e que não afetem os elementos construtivos e estruturais;

IV – reformas de edificações em geral, desde que a ampliação na área construída ocorra no pavimento térreo do imóvel e não seja superior a 18,00m^2 (dezoito metros quadrados);

V – construção e conserto de passeios públicos em geral.

Art. 69. Deverão ser encaminhados ao órgão municipal competente, para aprovação do projeto de arquitetura e concessão de licença para construção, os seguintes documentos:

I - quatro cópias do projeto arquitetônico;

II - cópia de documento comprobatório da propriedade do imóvel;

III - cópia da guia de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;

IV - comprovante de pagamento da licença para construção;

V - laudo de exigências expedido pelo Corpo de Bombeiros, para os casos previstos na legislação pertinente;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pela execução da obra.

Parágrafo único. O Município devolverá ao interessado um jogo de cópias, ficando os demais arquivados na Prefeitura Municipal.

Art. 70. O interessado poderá solicitar ao órgão municipal competente a análise prévia de projetos em elaboração, que instruirá a sua conclusão sobre aspectos básicos da legislação em vigor para o caso, não constituindo essa análise ato administrativo formal que gere direitos adquiridos ao interessado.

Art. 71. O órgão municipal competente poderá, antes da aprovação do projeto e da expedição da licença de construção, realizar vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações fornecidas no projeto pelo interessado e as condições para implantação da edificação no terreno.

Art. 72. Dependerão de consulta prévia e aprovação do Conselho Gestor da APA a construção de empreendimentos de impacto urbano-ambiental definidos nas normas de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Na consulta prévia referida no *caput* deste artigo deverão ser observados os seguintes aspectos:

I - a compatibilização do empreendimento às diretrizes de uso e atividades indicadas para a Zona Urbana na qual será implantado;

II - a preservação dos recursos naturais e a manutenção e valorização do patrimônio cultural na área na qual será implantado ou no seu entorno;

III - a adequação à estrutura urbana, sobretudo quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;

IV - a adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição;

V - a adequação à infra-estrutura urbana;

VI - a adequação à paisagem natural ou construída.

Art. 73. O órgão municipal competente terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para pronunciar-se sobre os processos referentes à aprovação de projetos, salvo motivo devidamente justificado.

Art. 74. Em caso de desacordo com a legislação em vigor, o projeto deverá ser reapresentado, conforme as exigências feitas pelo órgão municipal competente, e fixado novo prazo para aprovação, não superior a 30 (trinta) dias úteis.

Art. 75. No ato de aprovação do projeto será concedida a licença para construção, que terá prazo de validade de 2 (dois) anos, podendo ser revalidada anualmente até o término da obra.

§ 1º. Decorrido o prazo inicial de validade da licença para construção sem que a obra tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogada a licença.

§ 2º. Se o prazo inicial de validade da licença se encerrar durante a construção, esta só terá prosseguimento se o profissional responsável ou o proprietário enviar solicitação de prorrogação por escrito, com pelo menos 15 (quinze) dias corridos de antecedência em relação ao prazo de vigência.

§ 3º. A revalidação da licença mencionada no *caput* deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

Art. 76. Em caso de paralisação da obra, o responsável deverá informar o Município.

§1º. Para o caso descrito no *caput* deste artigo, mantém-se o prazo inicial de validade da licença para construção.

§2º. A revalidação da licença para construção poderá ser concedida, desde que a obra seja reiniciada pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo de vigência da licença e estejam concluídos os trabalhos de fundação.

Art. 77. É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura, após sua aprovação, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente, sob pena de cancelamento da licença para construção.

§ 1º. A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados com licença ainda em vigor, que envolva acréscimo de área ou de altura na construção, somente poderá ser iniciada após a sua aprovação.

§ 2º. Para os casos descritos no parágrafo anterior deverão ser encaminhados ao órgão municipal competente os seguintes documentos:

I - número do processo de aprovação do projeto;

II - projeto modificativo, contendo as alterações realizadas no projeto de arquitetura original e devidamente assinado pelos profissionais responsáveis.

§ 3º. O prazo da licença para construção ficará suspenso enquanto o projeto modificativo estiver submetido à análise e aprovação.

Art. 78. Durante a construção da edificação devem ser mantidos na obra e com fácil acesso à fiscalização os seguintes documentos:

I - alvará de licença para construção;

II - cópia do projeto aprovado, assinada pelo órgão municipal competente e pelos profissionais responsáveis.

Art. 79. A aprovação de projetos de reformas de edificações envolvendo alteração de uso estará submetida à análise das devidas adaptações da arquitetura do imóvel original, de modo a atender aos requisitos exigidos pela legislação para o novo uso pretendido.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Fazenda e o setor de cadastro técnico municipal da Prefeitura serão informados da mudança de uso das edificações, após o habite-se, com a finalidade de atualização da base de dados do Município.

SEÇÃO II
DA LICENÇA PARA PEQUENAS OBRAS

Art. 80. Dependerão de licença para pequenas obras:

I – reforma de edificação em geral, com ampliação máxima da área construída do imóvel equivalente a 18,00m^2 (dezoito metros quadrados), localizada no pavimento térreo do imóvel; e

II – construção e reforma de muros divisórios com altura superior a 2,00m (dois metros) e muros de contenção.

Art. 81. A solicitação da licença para pequenas obras deverá ser feita em requerimento padrão da Prefeitura, acompanhado do projeto de arquitetura simplificado e dos seguintes documentos:

I - cópia de documento comprobatório da propriedade do imóvel ou do contrato de locação, acompanhado de autorização do proprietário;

II – cópia do "habite-se" do imóvel;

III - cópia de quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

Art. 82. O órgão municipal competente terá o prazo de 20 (trinta) dias úteis para pronunciar-se sobre os processos referentes à aprovação de pequenas obras, salvo motivo devidamente justificado.

Art. 83. Caberá ao proprietário ou locatário garantir que a obra seja executada com a assistência de profissional habilitado.

Parágrafo único. Constatada a existência de risco referente à segurança ou à estabilidade da obra, será exigida a apresentação de solução técnica, sob responsabilidade de profissional habilitado.

SEÇÃO III
DA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 84. Os projetos de arquitetura para efeito de aprovação e outorga de licença para construção, deverão conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

I - data, nome e assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável pela obra no cabeçalho de todas as pranchas;

II - planta esquemática da situação do lote, com orientação do norte magnético, nome e cotas de largura de logradouros e dos passeios contíguos ao lote, distância do lote até a esquina mais próxima, indicação da numeração dos lotes vizinhos e do lote a ser construído, quando houver;

III - quadro contendo a relação das áreas de projeção e da área total de cada unidade ou pavimento, área do lote e taxa de ocupação;

IV - planta de localização, na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), onde constarão:

a) projeção da edificação ou das edificações dentro do lote e as cotas, figurando, ainda, rios, canais e outros elementos informativos;

b) dimensões das divisas do lote e dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outras edificações porventura existentes;

c) dimensões externas da edificação;

d) nome dos logradouros contíguos ao lote;

e) localização dos sistemas de captação e tratamento e destino final de esgotos, quando for o caso.

V - planta baixa de cada pavimento da edificação na escala mínima de 1:100 (um para cem) ou 1:50 (um para cinqüenta), a critério do órgão competente do Município e em que constem:

a) dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação e ventilação;

b) finalidade de cada compartimento;

c) traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;

d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;

VI - cortes transversais e longitudinais na escala mínima de 1:100 (um para cem) ou 1:50 (um para cinqüenta), a critério do órgão competente do Município e em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris e demais elementos, com indicação, quando necessário, dos detalhes construtivos em escalas apropriadas;

VII - planta de cobertura com indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas, tipo e inclinação da cobertura, caixa-d'água, na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);

VIII - elevação das fachadas voltadas para a via pública, na escala mínima de 1:100 (um para cem) ou 1:50 (um para cinqüenta), a critério do órgão competente do Município;

IX – memorial de cálculo do esgotamento sanitário, contendo a solução para tratamento e destino final a ser adotada, segundo à Norma Técnica Brasileira nº 7.229/1993 da ABNT, quando não houver rede pública instalada no logradouro público.

Parágrafo único. No caso de projetos envolvendo movimento de terra, será exigido corte esquemático com indicação de taludes, arrimos e demais obras de contenção.

Art. 85. Os projetos de arquitetura simplificados, para efeito de aprovação e concessão de licença para pequenas obras, deverão conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

I – data e endereço da obra, finalidade do projeto, nome e assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra;

II - planta de localização, na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), onde constarão:

a) projeção da edificação ou das edificações existentes dentro do lote e as cotas, figurando, ainda, rios, lagoas, canais e outros elementos informativos;

b) projeção do acréscimo de edificação a ser executado com as cotas e dimensões dos afastamentos em relação às divisas do lote e a outras edificações porventura existentes;

III – quadro de áreas contendo: área total existente, área acrescida, área do lote, taxa de ocupação e taxa de sobreposição;

IV – pelo menos um corte transversal ou longitudinal na escala mínima de 1:100 (um para cem), suficiente ao perfeito entendimento do projeto, com indicação das alturas externas da edificação e do acréscimo;

V – elevação das fachadas que contenham a área acrescida;

VI – planta de cobertura com indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas, tipo e inclinação da cobertura, na escala mínima de 1:200 (um para duzentos).

SEÇÃO IV
DA LICENÇA PARA DEMOLIÇÃO

Art. 86. Nenhuma demolição de edificação poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão municipal competente, através de requerimento, que, após vistoria, expedirá a licença para demolição.

§ 1º. O proprietário deverá anexar ao requerimento os seguintes documentos:

I - cópia de documento comprobatório da propriedade do imóvel;

II - cópia do carnê de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, com pagamento em dia;

III - comprovante de pagamento da licença para demolição.

§ 2º. A licença para demolição será expedida juntamente com a licença para construção, quando for o caso.

SEÇÃO V
DO "HABITE-SE"

Art. 87. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

Parágrafo único. É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

I - garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afeta;

II - possuir todas as instalações previstas em perfeito estado de funcionamento;

III - for capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto, conforme o projeto aprovado;

IV - não estiver em desacordo com as disposições deste Código;

V - tiver garantida solução de esgotamento sanitário prevista em projeto aprovado.

Art. 88. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja precedida de vistoria pelo órgão municipal responsável e expedido o respectivo "habite-se", sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Lei.

Art. 89. Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao órgão municipal competente o "habite-se" da edificação que deverá ser precedido de vistoria.

Parágrafo único. Para solicitação do "habite-se", o proprietário deverá apresentar ao órgão municipal competente os seguintes documentos:

I - cópia ou número da licença para construção;

II - cópia do certificado de aprovação emitido pelo Corpo de Bombeiros, para os casos previstos em legislação pertinente.

Art. 90. A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do seu requerimento, e o "habite-se" concedido ou recusado dentro de outros 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo único. Durante a vistoria deverá ser verificado o cumprimento das seguintes exigências:

I - estar a edificação em condições de habitabilidade;

II - estar a obra executada de acordo com os termos do projeto aprovado pela Prefeitura.

Art. 91. Será concedido o "habite-se" parcial de uma edificação nos seguintes casos:

I - prédio composto de parte comercial e parte residencial utilizadas de forma independente;

II - quando se tratar de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;

III – edificações em vila, estando o acesso devidamente concluído;

IV – edificações em condomínio, desde que concluídas as obras de uso comum.

Parágrafo único. O "habite-se" parcial não substitui o "habite-se" total que deve ser concedido ao final da obra.

SEÇÃO VI
DA AUTORIZAÇÃO PARA INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

Art. 92. Dependerão de autorização para instalações provisórias, a ser concedida a título precário e por tempo determinado:

I – a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção em parte do passeio público;

II – a construção de canteiros de obras localizados em imóvel distinto da realização da obra;

III – as instalações de caráter temporário como estandes de vendas, arquibancadas, parques de diversão, feiras de exposição ou atividades congêneres.

Art. 93. A solicitação da autorização para instalações provisórias deverá ser feita em requerimento padrão do Município, acompanhado de representação gráfica ou descritiva que permita a clara compreensão da instalação.

Parágrafo único. Caberá ao órgão municipal competente exigir a nomeação de profissional técnico, que se responsabilize pela instalação, de acordo com a natureza da atividade a ser autorizada.

Art. 94. O órgão municipal competente terá o prazo de 20 (trinta) dias úteis para pronunciar-se sobre os processos referentes às instalações provisórias, salvo motivo devidamente justificado.

Parágrafo único. A autorização de que trata o *caput* deste artigo poderá ser cancelada a qualquer tempo, de forma discricionária, ou quando for constatado seu desvirtuamento.

CAPÍTULO II
DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Art. 95. A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedida a licença para construção.

Parágrafo único. São atividades que caracterizam o início de uma construção:
I - o preparo do terreno, com ou sem movimento de terra;

II - a abertura de covas para fundações;

III - o início de execução das fundações.

Art. 96. É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

Art. 97. Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e à segurança dos que nela trabalham, dos pedestres,

das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observado o disposto neste Capítulo.

Art. 98. Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento do terreno sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

Art. 99. A colocação de tapumes e andaimes no passeio público deverá garantir livre de obstáculos uma passagem para circulação dos pedestres de, no mínimo, 1,00m (um metro).

Parágrafo único. O órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, ocupação superior à fixada no *caput*, desde que comprovada sua necessidade e sejam adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres pelo logradouro.

Art. 100. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I
DOS PASSEIOS E TERRENOS

Art. 101. Compete ao proprietário a construção, a reconstrução e a conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não.

Art. 102. Os passeios deverão se adequar às condições locais, garantir trânsito, acessibilidade e segurança às pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuírem para a boa qualidade ambiental e paisagística do lugar.

Parágrafo único. A construção ou reforma dos passeios deverá atender aos seguintes padrões construtivos:

I - o piso deverá ser regular, de material resistente, estável e antiderrapante, sob qualquer condição climática;

II - os desníveis, sempre que possível, deverão ser vencidos por rampas;

III - a inclinação transversal máxima admitida será de 2% (dois por cento);

IV - no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) deverão estar livres de obstáculos para circulação em linha reta;

V - deverão ser construídas rampas de acesso junto às faixas de travessia, dimensionadas segundo à Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade.

Art. 103. Os acessos de veículos aos lotes deverão ser feitos por meio de rebaixamento de meio-fio, sem o uso de cantoneiras ou qualquer elemento que provoque saliências no passeio.

Parágrafo único. A rampa de que trata o *caput* do artigo deverá ter, no máximo, 0,50m (cinqüenta centímetros) de extensão.

Art. 104. São obrigatórias a construção, reconstrução e conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão do alinhamento frontal dos terrenos não edificados, situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, competindo aos seus proprietários o cumprimento desta norma.

Parágrafo único. A altura máxima dos muros divisórios será de 3,00m (três metros), não sendo permitidas quaisquer soluções construtivas, acabamentos, equipamentos e instalações que ameacem a segurança dos pedestres ou dos terrenos adjacentes.

Art. 105. O órgão municipal competente poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 106. A execução de escavações, cortes e aterros com mais de 3,00m (três metros) de altura ou profundidade em relação ao perfil natural do terreno poderá ser precedida de estudo de viabilidade técnica, a critério do órgão municipal competente, com o objetivo de verificar as condições de segurança e estabilidade do terreno e a preservação de atributos ambientais nativos.

Art. 107. Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

Parágrafo único. Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos ou pareceres que certifiquem a realização das medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para a sua ocupação.

Art. 108. As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

SEÇÃO II

DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 109. O dimensionamento, a especificação e o emprego dos materiais e elementos construtivos deverão assegurar estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade às edificações, ficando sua utilização sob responsabilidade do profissional que deles fizer uso.

Parágrafo único. É de inteira responsabilidade do profissional responsável pela obra o emprego de materiais não consagrados pelo uso, podendo o órgão municipal competente exigir comprovação técnica de bom desempenho daqueles que possam vir a comprometer a qualidade desejada.

Art. 110. Nas coberturas deverão ser utilizados materiais impermeáveis, resistentes à ação dos agentes atmosféricos e que não representem fonte importante de carga térmica e de ruído para as edificações.

Art. 111. As fachadas e demais paredes externas das edificações deverão estar revestidas com material de acabamento e devidamente conservadas.

SEÇÃO III
DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS EM BALANÇO

Art. 112. Os beirais deverão possuir projeção máxima de balanço equivalente a 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao perímetro da edificação e ser construídos de forma a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Art. 113. Serão permitidas as projeções de marquises sobre os passeios, desde que respeitadas as seguintes condições:

I - possuir profundidade máxima permitida igual a 3,00m (três metros) e mínima igual a 1,00m (um metro);

II - possuir no mínimo a distância de 0,50m (cinqüenta centímetros) de afastamento do meio-fio;

III - possuir altura mínima igual a 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

IV - não interferir nas condições do logradouro quanto à sinalização, posteamento, arborização e redes de infra-estrutura.

Parágrafo único. As águas pluviais coletadas sobre as marquises deverão ser conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem.

Art. 114. Nas fachadas somente serão permitidas projeções de elementos construtivos em balanço, desde que atendidas às seguintes condições:

I – não constituam área de piso;

II – possuam projeção máxima de 0,20m (vinte centímetros), em relação ao perímetro da edificação;

III - estejam situadas a uma altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao nível passeio.

Parágrafo único. As áreas decorrentes dos elementos construtivos de que trata o *caput* do artigo não serão computadas como área construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação máxima do terreno.

Art. 115. Os elementos construtivos em balanço deverão respeitar os afastamentos mínimos exigidos para o terreno, de acordo com a zona em que se situe.

Parágrafo único. Serão permitidas projeções de elementos construtivos em balanço sobre os afastamentos mínimos exigidos para o terreno, desde que respeitadas as seguintes condições:

I – respeitar o mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) do limite do terreno;

II – possuir altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao nível do terreno;

III – corresponder a, no máximo, 1/3 (um terço) da largura da fachada onde estiver situado o balanço.

SEÇÃO IV
DOS COMPARTIMENTOS

Art. 116. Os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados na edificação e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico e acústico, e proteção contra a umidade, obtida pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

Art. 117. Os compartimentos das edificações, para os fins desta Lei, são classificados segundo à função preponderante que exercem, o que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade adequada de ventilação e iluminação.

§ 1°. São classificados como de permanência prolongada os compartimentos habitáveis, onde seja admitida a permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como: dormitórios, salas de estar, de jantar, de visita, de lazer, ambientes de estudos e de trabalho.

§ 2°. São classificados como de permanência transitória os compartimentos de uso ocasional ou temporário, onde seja admitida a permanência por tempo determinado, tais como: banheiros, vestiários, copas, cozinhas, áreas de serviços, corredores, despensas e depósitos.

Art. 118. Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter área mínima de 9,00m^2 (nove metros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) em qualquer região de sua área de piso.

Art. 119. Os compartimentos de permanência transitória deverão ter área mínima de 1,50m^2 (um metro e meio quadrado), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 1,00m (um metro) em qualquer região de sua área de piso.

§ 1º. Não estão incluídos nas especificações do *caput* os compartimentos destinados a copas, cozinhas, áreas de serviços ou similares, que deverão atender ao seguinte:

I - copas ou cozinhas deverão possuir área mínima de 5,00m^2 (cinco metros quadrados), de modo a permitir a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro;

II - áreas de serviços deverão possuir área mínima de 3,00m^2 (três metros quadrados), de modo a permitir a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de diâmetro;

§ 2º. Nas edificações residenciais, pelo menos um banheiro deverá possuir área mínima de 3,00m^2 (três metros quadrados), de modo a permitir a inscrição de um círculo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de diâmetro.

Art. 120. Os banheiros de uso público deverão ser separados por sexo e atender às seguintes especificações:
I - possuírem espaços independentes para cada bacia sanitária, com área mínima igual a 0,80m^2 (oitenta decímetros quadrados);

II - possuírem o acesso às bacias sanitárias garantido por circulação com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - disporem, no mínimo, de um compartimento para bacia sanitária adaptado ao uso por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, com dimensões mínimas de 1,70m (um metro e setenta centímetros) por 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) ou de acordo com as disposições previstas na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade.

Parágrafo único. Para os sanitários adequados ao uso por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida deverão ser observadas as seguintes exigências:

I - área de manobra equivalente a um círculo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de diâmetro;

II - área de transferência frontal e lateral com dimensões de 1,10 x 0,80m (um metro e dez centímetros x oitenta centímetros) para utilização de bacia sanitária;

III - área de aproximação com dimensões de 1,10 x 0,80m (um metro e dez centímetros x oitenta centímetros) para utilização de lavatório e mictório;

IV - barras horizontais e verticais para apoio e transferência;

V - acessórios e peças sanitárias com alturas adequadas.

Art. 121. Os compartimentos de permanência prolongada deverão possuir pé-direito mínimo igual a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), desde que garantida a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) do piso até os elementos estruturais aparentes.

Art. 122. Os compartimentos de permanência transitória deverão possuir pé-direito mínimo igual a 2,20m (dois metros e vinte centímetros), desde que garantida a altura

mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) do piso até os elementos estruturais aparentes.

Art. 123. No caso de tetos inclinados, deverá ser respeitada a altura mínima de 2,10m (dois metros e vinte centímetros) para o ponto mais baixo.

Art. 124. A construção de jiraus e mezaninos será permitida desde que não sejam prejudicadas as condições de ventilação, iluminação e segurança dos compartimentos e atendidas às seguintes condições:

I – possuir escada de acesso de acordo com a Seção VI deste Capítulo;

II – possuir área máxima equivalente a 1/3 (um terço) da área do compartimento em que forem instalados, para as edificações residenciais;

III - possuir área máxima equivalente a 1/2 (um meio) da área do compartimento em que forem instalados, para as edificações comerciais.

Parágrafo único. Os jiraus das edificações comerciais não serão considerados no cálculo das áreas mínimas estabelecidas para os compartimentos onde estiverem situados.

Art. 125. Conforme o uso a que se destinam, os jiraus e mezaninos serão classificados como compartimentos de permanência prolongada ou transitória e deverão respeitar os mesmos limites mínimos de pés-direitos estabelecidos neste capítulo, computando cada um dos compartimentos ou ambientes superpostos para fins de cálculo do gabarito máximo permitido pela legislação municipal.

SEÇÃO V
DA IMPLANTAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 126. A implantação das edificações no terreno deverá atender às disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo e às normas estabelecidas neste capítulo, de forma a assegurar condições adequadas de iluminação e ventilação dos seus compartimentos e das edificações adjacentes e a boa qualidade arquitetônica, urbanística e paisagística da cidade.

Art. 127. Todos os compartimentos de permanência prolongada deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

Art. 128. Sem prejuízo das demais exigências, nenhuma abertura poderá estar situada a uma distância inferior a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas do terreno, excluído o alinhamento dos logradouros, para os casos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 129. As aberturas para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas:

I – 1/ 6 (um sexto) da área do piso para os compartimentos de permanência prolongada;

II – 1/ 8 (um oitavo) da área do piso para os compartimentos de permanência transitória.

§ 1º. Para fins de ventilação, exige-se área de, no mínimo, metade da área exigida para iluminação, independentemente da esquadria utilizada.

§ 2º. Para o dimensionamento das aberturas localizadas sob áreas cobertas, deverá ser somada a porção de área externa proveniente da cobertura.

Art. 130. Não serão admitidos compartimentos de permanência prolongada com profundidade em relação ao plano de abertura para iluminação e ventilação superior a 2,5 vezes (duas vezes e meia) o pé-direito.

Art. 131. Admite-se a ventilação e iluminação de dois compartimentos de permanência transitória contíguos por uma única abertura, tomando-se como referência o somatório das áreas e profundidades dos dois compartimentos.

Art. 132. Nos compartimentos de permanência transitória, a iluminação natural poderá ser substituída por artificial e a ventilação poderá ser indireta ou induzida, através de dutos de exaustão horizontal e vertical ou equipamentos mecânicos, dimensionados de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 133. Para compartimentos destinados a atividades especiais, que, por sua natureza, não possam ter aberturas para o exterior, serão admitidas iluminação e ventilação artificiais, desde que justificadas pela natureza das atividades e dimensionadas de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 134. Será permitida a construção de prismas descobertos para ventilação e iluminação dos compartimentos, desde que respeitadas as seguintes dimensões:

I – compartimentos de permanência prolongada: dimensão mínima de 3,00m (três metros), área mínima de 9,00m^2 (nove metros quadrados);

II – compartimentos de permanência transitória: dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) e área mínima de 3,00m^2 (três metros quadrados).

Parágrafo único. Deverá ser considerada a maior dimensão para os casos de iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada e transitória por um único prisma.

SEÇÃO VI
DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES

Art. 135. Toda edificação pública, de uso coletivo ou privado deverá garantir, preferencialmente por meio de rampas, o acesso por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme o que dispõe a Lei Federal nº 10.098/00.

Art. 136. Os espaços destinados ao acesso e circulação de pessoas, tais como, vãos de portas, passagens, vestíbulos e corredores classificam-se em:

I - de uso privativo, quando se destinarem às unidades residenciais unifamiliares e às edificações em geral ou a seus compartimentos de uso restrito;

II - de uso coletivo, quando se destinarem ao uso público ou coletivo, com acesso ao público em geral.

Art. 137. Os espaços de circulação privativos deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros) e os espaços de circulação coletivos deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único. Circulações coletivas com comprimento superior a 10,0m (dez metros) deverão ter acrescido à largura mínima 0,10m (dez centímetros) por metro de comprimento excedente.

Art. 138. As aberturas para passagens e portas deverão ter os seguintes vãos livres mínimos:

I - compartimentos de permanência prolongada com 0,80m (oitenta centímetros);

II - compartimentos de permanência transitória com 0,70m (setenta centímetros).

Parágrafo único. Admite-se, nos compartimentos de serviço do tipo casa de máquina, depósito, despensa e similares, a utilização de vãos de passagens e portas de 0,60m (sessenta centímetros);

Art. 139. A construção de escadas de uso privativo ou público deverá atender às seguintes exigências:

I - degraus com altura mínima de 0,15m (quinze centímetros) e máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e piso com profundidade mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros) e máxima de 0,32m (trinta e dois centímetros);

II - construção com material incombustível e piso revestido de material antiderrapante;

III - corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares;

IV - lixeiras ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça, não poderão ser instaladas nos vãos das escadas;

V - patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;

VI - seqüência de degraus entre diferentes níveis preferencialmente reta, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 16 (dezesseis) degraus;

VII - sempre que possível, haverá vãos para renovação de ar e iluminação natural, na proporção de 1/8 (um oitavo) da área do piso;

VIII - disposição de forma a assegurar passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);

IX - ter lances retos, não se permitindo degraus e patamares em leque.

Art. 140. A construção de rampas deverá atender às seguintes exigências:

I - largura útil mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros);

II - construção com material incombustível e piso revestido de material antiderrapante;

III - um corrimão, no mínimo, com altura de 0,80m (oitenta centímetros) em toda sua extensão;

IV - patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;

V - patamar intermediário de repouso, obrigatório, com 1,50 x 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros x um metro e cinqüenta centímetros) em caso de mudança de direção da rampa.

Art. 141. Toda edificação de uso público obrigada a dispor de elevador terá, no mínimo, 1(um) elevador adaptado ao uso por pessoas portadoras de deficiência.

SEÇÃO VII
DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS E ESPECIAIS

Art. 142. Todas as instalações hidrossanitárias, elétricas e telefônicas deverão obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço.

Art. 143. Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água tratada com tampa, bóia, reserva para combate ao incêndio e altura suficiente para permitir o bom funcionamento nas tomadas de água, além de estar em local de fácil acesso para a realização de vistorias.

Art. 144. Os reservatórios de água subterrâneos deverão atender aos seguintes requisitos:

I – assegurar perfeita estanqueidade;

II – utilizar materiais que não venham a prejudicar a potabilidade da água;

III – possuir aberturas para inspeção e reparos;

IV – possuir extravasor dotado de dispositivo que impeça a contaminação da água por elementos externos.

Art. 145. É obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água e de esgotamento sanitário, quando esta existir, na via pública onde se situa a edificação.

§ 1º. Todas as edificações localizadas nas áreas onde não houver rede pública de esgotamento sanitário deverão apresentar soluções alternativas para tratamento e destinação final dos esgotos, de acordo com a Norma Técnica Brasileira nº 7.229/1993 da ABNT.

§ 2º. A seleção do sistema de tratamento de esgotos sanitários deverá considerar a natureza e a utilização do solo, profundidade do lençol freático, grau de permeabilidade

do solo e localização da fonte de água de subsolo para consumo e estará submetido à aprovação juntamente com o projeto de arquitetura.

§ 3º. Os sistemas de tratamento de esgotos deverão estar localizados de forma a garantir o acesso do serviço de limpeza pública e distar, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de poços de captação de água situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

§ 4º. As águas provenientes das pias de cozinha deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem esgotadas.

Art. 146. Todas as edificações deverão dispor de instalações elétricas, com medidores instalados em compartimentos tecnicamente adequados, em local de fácil acesso ao logradouro público.

Art. 147. Todas as edificações deverão dispor de instalações básicas de telefonia fixa, de acordo com os padrões e especificações recomendados pela empresa operadora do serviço e com as Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 148. As edificações construídas sobre as divisas do terreno deverão dispor dos elementos construtivos ou equipamentos necessários para não permitirem o lançamento de águas pluviais sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Art. 149. As instalações prediais nos edifícios públicos ou privados, destinados ao uso coletivo, deverão atender, no que couber, além do estabelecido nesta Subseção, ao que dispõe a Lei Federal 10.098/00, sobre normas e critérios para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 150. As edificações em geral, exceto as residências unifamiliares, deverão prever locais exclusivamente destinados à armazenagem do lixo, previamente à coleta pública.

§ 1º. Os compartimentos destinados à armazenagem do lixo deverão atender às seguintes exigências:

I – área mínima igual a 1,50m^2 (um e meio metros quadrados), para cada 200,00m^2 de área construída;
II – piso e paredes revestidos com materiais impermeáveis;
III – instalações hidrossanitárias;
IV – acesso com 0,80m (oitenta centímetros);
V – abertura para ventilação, na proporção de 1/10 (um décimo) da área do piso;

§ 2º. As edificações residenciais multifamiliares e as destinadas às atividades comerciais e de prestação de serviços com área inferior a 200,00m^2 (duzentos metros quadrados) estão isentas da exigência de compartimento para armazenagem do lixo.

§ 3º. Os hospitais e similares deverão atender à legislação específica e possuir instalações próprias para esse tipo de atividade.

Art. 151. Os botijões, cilindros e recipientes em geral de armazenamento de gás domiciliar ou industrial deverão ser instalados no pavimento térreo e em área externa à edificação, em condições de fácil acesso ao logradouro público.

Art. 152. O isolamento acústico será exigido nas edificações, que abriguem atividades capazes de produzir ruídos em níveis superiores ao recomendado pela Norma Técnica Brasileira nº 10.152/1987 da ABNT.

Art. 153. O projeto e a instalação dos equipamentos de segurança contra incêndio e pânico deverão seguir às orientações do Corpo de Bombeiros, observadas as determinações do Decreto Estadual nº 897/1976 e legislação complementar, bem como as Normas Técnicas Brasileiras.

SEÇÃO VIII
DOS ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS

Art. 154. Os estacionamentos de veículos deverão atender às seguintes exigências:

I – possuir área mínima por vaga de estacionamento igual a 12,50m^2 (doze metros e meio quadrados), com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros);

II - possuir área de acumulação, acomodação e manobra para veículos, calculada para comportar, no mínimo, 3% (três por cento) da sua capacidade;

III – possuir rampas com declividade máxima de 20% (vinte por cento);

IV – prever a reserva de vagas para usuários portadores de deficiência na proporção de 2% (dois por cento) da capacidade total do estacionamento, garantido o mínimo de uma e 1,20m (um metro e vinte centímetros) de circulação e acesso lateral.

Art. 155. O número de vagas nos estacionamentos de veículos deverá ser calculado segundo à seguinte proporção mínima:

I – uso residencial: uma vaga para cada unidade;

II – uso comercial e de serviços: uma vaga para cada 50,00m^2 (cinqüenta metros quadrados) ou fração de área construída.

Parágrafo único. Edificações comerciais e de serviços com até 50,00m^2 estão dispensadas da exigência constante no inciso II.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES POR USO

Art. 156. As edificações serão classificadas, de acordo com o tipo de atividade a que se destinam, em:

I - **residenciais**: aquelas destinadas à habitação, podendo ainda ser unifamiliar ou multifamiliar;

II - **não residenciais**: aquelas destinadas ao desenvolvimento de atividades comerciais, prestação de serviços, educação, saúde, hotelaria e industriais;

III - **de usos especiais**: aquelas destinadas ao desenvolvimento de atividades específicas, como os locais de reunião, recreação, lazer e religião.

Parágrafo único. As edificações de uso misto serão classificadas pela atividade predominante, devendo obedecer às exigências desta Lei para cada uma delas.

Art. 157. Todas as edificações deverão atender, naquilo que couber, às seguintes disposições legais e normativas específicas:

I - normas de segurança contra incêndio e pânico, do Corpo de Bombeiros;

II - normas de segurança e medicina do trabalho, constantes da Consolidação das Leis de Trabalho – CLT;

III - normas estabelecidas pelo Ministério da Saúde.

Parágrafo único. As edificações destinadas às atividades comerciais de gêneros alimentícios ou congêneres e as atividades comerciais ou de prestação de serviços de saúde deverão obedecer, além do disposto nesta Lei, ao que estabelecerem as autoridades sanitárias competentes.

Art. 158. As edificações destinadas a abrigar atividades de caráter temporário, de acordo com a natureza de sua atividade, deverão seguir os parâmetros mínimos relativos a conforto, segurança salubridade e acessibilidade estabelecidos nesta Lei e nas normas específicas complementares.

SEÇÃO I
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 159. Toda edificação destinada à habitação unifamiliar deverá ter, no mínimo, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário.

Art. 160. Nas edificações residenciais multifamiliares, cada unidade habitacional, além de dispor dos compartimentos mencionados no artigo anterior, deverá respeitar às seguintes áreas mínimas:

I – 45,00m2 (quarenta e cinco metros quadrados) para unidades residenciais com apenas um quarto;

II – 55,00m2 (cinqüenta e cinco metros quadrados) para unidades residenciais com dois ou mais quartos.

SEÇÃO II
DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 161. As edificações não residenciais, conforme o tipo de atividade e o número de trabalhadores, deverão ter ambiente para trabalho e instalações complementares dimensionados de acordo com o estabelecido na legislação trabalhista.

Parágrafo único. As edificações mencionadas no *caput* deste artigo deverão dispor, pelo menos, de instalações sanitárias para uso dos funcionários.

Art. 162. As edificações não residenciais destinados ao preparo, venda ou consumo de alimentos e bebidas deverão atender, no que couber, às exigências da autoridade sanitária responsável pela fiscalização de seu funcionamento e à legislação complementar pertinente.

Art. 163. As edificações comerciais destinadas à armazenagem, manipulação ou venda de produtos perigosos, inflamáveis ou explosivos, bem como suas instalações e equipamentos deverão atender, no que couber, à legislação complementar pertinente e às Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 164. As edificações comerciais destinadas ao consumo de alimentos deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, para uso público.

§ 1º. Estarão isentas das exigências estabelecidas no *caput* deste artigo as edificações com até 30,00m^2 (trinta metros quadrados) de área útil.

§ 2º. Para os casos previstos no parágrafo anterior, deverá a edificação possuir local adequado à lavagem de mãos para uso público.

Art. 165. Os empreendimentos ou estabelecimentos que explorem ou administrem a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas e outros serviços oferecidos aos hóspedes, quaisquer que sejam as suas denominações, inclusive os conhecidos como "flat" ou "apart-hotel", estarão sujeitos, além das determinações desta Lei, às normas legais definidas pela EMBRATUR.

§ 1º. Os meios de hospedagem classificam-se em:

I – **Hotel**: meio de hospedagem do tipo convencional e mais comum, normalmente localizado em perímetro urbano e destinado a atender turistas, tanto em viagens de lazer, quanto em viagens de negócios;

II - **Hotel de Lazer**: meio de hospedagem normalmente localizado fora dos centros urbanos, com áreas não edificadas amplas e com aspectos arquitetônicos e construtivos, instalações, equipamentos e serviços especificamente destinados à recreação e ao entretenimento, que o tornam prioritariamente destinado ao turista em viagem de lazer;

III – **Pousada**: meio de hospedagem de aspectos arquitetônicos e construtivos, instalações, equipamentos e serviços mais simplificados, apropriado à hospedagem do turista para aproveitamento do atrativo turístico junto ao qual o estabelecimento se situa.

§ 2º. Considera-se **meio de hospedagem** o estabelecimento que satisfaça, cumulativamente, às seguintes condições:

I - seja licenciado pelas autoridades competentes para prestar serviços de hospedagem;

II - seja administrado ou explorado comercialmente por empresa hoteleira.

§ 3º. Inclui-se no tipo **Hotel de Lazer** o empreendimento denominado "Resort", como tal entendido o que:

I - esteja localizado em área com conservação ou equilíbrio ambiental;

II - tenha sido sua construção antecedida por estudos de impacto ambiental e pelo planejamento da ocupação do uso do solo, visando à conservação ambiental;

III - tenha áreas total e não edificada, bem como infra-estrutura de entretenimento e lazer, significativamente superiores às dos empreendimentos similares;

IV - tenha condição de se classificar nas categorias luxo ou luxo superior.

Art. 166. Os meios de hospedagem deverão oferecer aos hóspedes, no mínimo:

I - alojamento, para uso temporário do hóspede, em unidades habitacionais específicas a essa finalidade;

II - serviços mínimos necessários ao hóspede, consistentes em:

a) portaria ou recepção para atendimento e controle permanente de entrada e saída;

b) guarda de bagagens e objetos de uso pessoal dos hóspedes, em local apropriado;

c) conservação, manutenção, arrumação e limpeza das áreas, instalações e equipamentos.

Parágrafo único. Unidade habitacional é o espaço destinado à utilização pelo hóspede, com acesso a partir das áreas principais de circulação comum do estabelecimento e que se subdivide nos seguintes tipos:

I - **quarto**: constituído, no mínimo, de quarto de dormir de uso exclusivo do hóspede, com local apropriado para guarda de roupas e objetos pessoais;

II - **apartamento**: constituído, no mínimo, de quarto de dormir de uso exclusivo do hóspede, com local apropriado para guarda de roupas e objetos pessoais e servido por banheiro privativo;

III - **suíte**: constituído de apartamento, conforme definição do inciso anterior, acrescido de pelo menos uma sala de estar.

Art. 167. Todos os meios de hospedagem, independente de sua classificação, deverão atender aos seguintes padrões construtivos:

I - edificações construídas ou expressamente adaptadas para a atividade;

II - áreas destinadas aos serviços de alojamento, portaria ou recepção, circulação, serviços de alimentação, lazer e uso comum, e outros serviços de conveniência do hóspede ou usuário, independentes das demais;

III - salas e quartos de dormir das unidades habitacionais dispondo de aberturas para iluminação e ventilação, abrindo para o exterior,

IV - serviços de abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, tratamento de efluentes e coleta de resíduos sólidos, com destinação adequada;

V – circulação para uso coletivo, conforme Seção VII deste Capítulo;

VI - instalações adaptadas ao uso por pessoas portadoras de deficiência, de acordo com a Norma Técnica Brasileira nº 9050/1994 da ABNT;

VII – estacionamento para veículos, na proporção de uma vaga para cada dois quartos de hóspedes.

Art. 168. Os compartimentos dos meios de hospedagem, independente de sua classificação, deverão atender às seguintes dimensões:

I – quarto de dormir com área mínima de 12,00m^2 (doze metros quadrados), de modo a permitir a inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de diâmetro, em pelo menos 90% (noventa por cento) das unidades habitacionais;

II – banheiro com área mínima de 3,00m^2 (três metros quadrados), em pelo menos 90% (noventa por cento) das unidades habitacionais;

III – sala de estar das unidades habitacionais do tipo suíte com área mínima de 9,00m^2 (nove metros quadrados;

IV – áreas sociais na proporção mínima de 1,50m^2 (um metro e meio quadrados) por unidade habitacional;

V – área não edificada no terreno na proporção mínima de 60,00m^2 (sessenta metros quadrados) por unidade habitacional.

Parágrafo único. Entendem-se por áreas sociais os seguintes compartimentos:

a) portaria e bar social;
b) *hall* de recepção;
c) salas de estar;
d) sala de TV;
e) sala de jogos;
f) sala de leitura;
g) salas de estar dos setores habitacionais;
h) terraços cobertos e mobiliados.

Art. 169. Para os fins desta Lei são também considerados meios de hospedagem os acampamentos turísticos ou "campings".

§ 1º. A lotação dos acampamentos turísticos ou "campings" deverá ser calculada segundo à proporção de uma vaga para barraca, *trailer* ou *motor-home* para cada 9,00m^2 (nove metros quadrados) de terreno, excluídas as áreas com construções ou destinadas às instalações de uso comum.

§ 2º. As áreas destinadas à instalação de barracas, *trailers* ou *motor-home* deverão ser numeradas.

Art. 170. A instalação de acampamentos turísticos ou "campings" deverá atender às seguintes condições:

I – o terreno deverá ser isolado por muro com cobertura vegetal, gradil ou cerca com altura máxima de 2,00m (dois metros);

II – as instalações, inclusive os espaços destinados à montagem das barracas, deverão estar afastadas, no mínimo 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas do terreno, assim como respeitar as faixas marginais de proteção de rios e cursos d´água definidas em legislação específica, garantindo o mínimo de 30,00m (trinta metros);

III – possuir instalações sanitárias separadas por sexo, calculadas na proporção de 1 para cada 15 (quinze) barracas e dotadas de vasos sanitários, lavatórios e chuveiros;

IV – possuir instalações de serviço dotadas de sistema de abastecimento de água e destinadas à lavagem de roupas e louças, independentes entre si;

V – possuir iluminação em diferentes pontos do terreno;

VI – possuir estacionamento para veículos calculado na proporção de 1 vaga para cada 10 barracas.

Parágrafo único. Dependerão de análise pelo órgão municipal competente os acampamentos turísticos pré-existentes à vigência desta Lei, com vistas à adequação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos neste artigo.

Art. 171. Nas edificações destinadas à educação, a interligação de níveis diferentes ou pavimentos deverá ser feita por meio de rampas.

Art. 172. As edificações destinadas à prestação de serviços de saúde deverão atender às normas estaduais e federais pertinentes.

Art. 173. As edificações destinadas ao funcionamento de indústrias, conforme o tipo de atividade e o número de trabalhadores, deverão ter ambiente para trabalho e instalações complementares dimensionados de acordo com o estabelecido na legislação trabalhista.

Parágrafo único. As edificações mencionadas no *caput* deste artigo deverão dispor, pelo menos, de instalações sanitárias para uso dos funcionários.

Art. 174. O destino final e tratamento dos efluentes das edificações industriais deverão ser previamente aprovados pelo órgão estadual de controle ambiental.

Art. 175. A distância mínima entre as instalações dos postos de abastecimento e serviços de veículos para escolas, hospitais e estabelecimentos de diversão de qualquer natureza deverá ser igual a 200,00m (duzentos metros) a contar do ponto extremo de sua testada.

Art. 176. A distância mínima entre os postos de abastecimento e serviços de veículos deverá ser igual a 500,00m (quinhentos metros) a contar do ponto extremo de sua testada.

SEÇÃO III
DAS EDIFICAÇÕES DE USOS ESPECIAIS

Art. 177. Os locais de reunião deverão ser dimensionados de forma a permitir sua adequada utilização, especialmente nos aspectos relacionados à acessibilidade, ao conforto e à segurança de seus usuários.

§ 1º. Deverão ser adotadas medidas de segurança contra incêndio e pânico conforme as exigências do Corpo de Bombeiros, observadas as determinações do Decreto Estadual nº 897/1976 e legislação complementar.

§ 2º. O acesso por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade será garantido às instalações de uso coletivo da edificação, bem como assegurada a reserva de 2% (dois por cento) dos assentos para a utilização de cadeira de rodas, de acordo com a Norma Técnica Brasileira nº 9050/1994 da ABNT.

Art. 178. Os locais de reunião terão sua lotação máxima calculada na proporção de uma pessoa para cada 0,70m^2, nas áreas destinadas a pessoas sentadas, e uma para cada 0,40m^2, nas áreas destinadas a pessoas em pé.

Art. 179. As portas de acesso dos locais de reunião deverão atender às seguintes disposições:

I - as saídas deverão ter comunicação direta com o logradouro público;

II - as folhas das portas de saída não poderão abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público.

Art. 180. Os corredores de acesso dos locais de reunião, além das disposições do artigo anterior, deverão atender às seguintes:

I - largura constante e mínima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) para os compartimentos com até 500,00m^2 (quinhentos metros quadrados);

II - acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura do corredor, por metro quadrado excedente a 500,00m^2 (quinhentos metros quadrados).

Art. 181. Instalações do tipo circos, parques de diversões, feiras e outras de caráter temporário, de afluência de público em geral, além de outras disposições da legislação, deverão atender às seguintes exigências:

I - situação dentro do terreno que garanta afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) do alinhamento com o logradouro público, das divisas com terrenos vizinhos e de qualquer edificação;

II - o terreno será isolado por muro, gradil ou cerca metálica;

III - existência de acessos independentes para entrada e saída do público, em condições de segurança para escape;

IV - existência de instalações sanitárias independentes, separadas por sexo, com solução adequada de destino final dos dejetos que não comprometa a qualidade do meio ambiente, para utilização pelo público e pelo pessoal de serviço;

V - no caso da utilização de animais ferozes, as jaulas, instalações em geral e as condições de controle dos animais deverão garantir segurança ao público;

VI - existência de instalação de iluminação de emergência.

CAPÍTULO V
DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 182. A fiscalização das obras será exercida pelo Município através de servidores autorizados.

Parágrafo único. O servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário do imóvel, responsável técnico ou seus prepostos.

Art. 183. Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições deste Código ou de outras leis ou atos baixados pelo Poder Público Municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

§ 1º. Qualquer cidadão poderá denunciar toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código ou de outras leis e regulamentos do Município, mediante denúncia formal à autoridade competente a quem caberá a devida apuração, providenciando as diligências necessárias e demais medidas legais cabíveis.

§ 2º. Ao autor da representação será assegurado o direito de acompanhamento do processo administrativo e acesso às suas conclusões.

§ 3º. No caso de ficar comprovada a presunção de má-fé do autor da denúncia, o mesmo ficará sujeito às sanções legais cabíveis.

SEÇÃO I
DA NOTIFICAÇÃO

Art. 184. A notificação é o instrumento descritivo no qual a fiscalização comunica alguma irregularidade verificada em relação a esta Lei e intima o infrator à eliminação ou correção da mesma dentro de prazo determinado.

§ 1º. A notificação deverá sempre preceder à lavratura de autos de infração, multas, embargos, interdições ou demolições de obras e construções que se apresentem na situação descrita no *caput*.

§ 2º. A notificação será entregue ao infrator, sempre que possível, no ato do exercício do poder de polícia, salvo situações excepcionais, quando se fará mediante remessa postal, com emissão de Aviso de Recebimento.

§ 3º. O prazo para a regularização da situação constatada será arbitrado pelo fiscal por período que não deve exceder a 90 (noventa) dias.

§ 4º. Decorrido o prazo estabelecido sem que o infrator tenha regularizado a situação apontada, lavrar-se-á o respectivo auto de infração, nos termos dos artigos seguintes deste Código.

Art. 185. Da notificação deverão constar as seguintes informações:

I - identificação do intimado;

II - motivo da notificação e prazo para correção da irregularidade;

III - a assinatura do agente fiscalizador com indicação do seu cargo ou função;

IV - a assinatura do próprio infrator ou dos seus representantes;

V - local e data da notificação.

SEÇÃO II
DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 186. Auto de infração é o instrumento descritivo no qual a fiscalização aplica a sanção cabível a qualquer violação desta e de outras leis, decretos e regulamentos do Município.

Art. 187. O auto de infração será lavrado, com precisão e clareza, pelo agente da fiscalização do Município e deverá conter as seguintes informações:

I - o local, a data e a hora da lavratura;

II -a identificação do autuado;

III - a descrição clara e precisa do fato que constitui infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes;

IV - a citação expressa do dispositivo legal infringido;

V - a penalidade cabível e intimação para apresentação de defesa, dentro do prazo de 20 (vinte) dias;

VI - a assinatura do agente autuante e a indicação do seu cargo ou função;

VII - a assinatura do próprio autuado ou infrator ou dos seus representantes.

Parágrafo Único. A assinatura do autuado não importa em confissão, nem a sua falta ou recusa em nulidade do auto ou agravamento da infração.

Art. 188. Dará motivo à lavratura de auto de infração:

I - o descumprimento de notificação preliminar, emitida pelo agente fiscalizador, em função de irregularidade verificada em relação a esta Lei;

II -os casos de perigo iminente ou infrações flagrantes que coloquem em risco a integridade física de pessoas e bens, exigindo ação imediata por parte do Poder Público.

Art. 189. O autuado será notificado da lavratura do auto de infração:

I - pessoalmente, no ato da lavratura, mediante entrega de cópia do auto de infração ao próprio autuado ou seu representante;

II - por via postal registrada, acompanhada de cópia do auto de infração, com Aviso de Recebimento a ser datado, firmado e devolvido ao destinatário ou pessoa de seu domicílio;

III - por publicação, em jornal de circulação no Município de Macaé, na sua íntegra ou de forma resumida, presumindo-se notificado 48 (quarenta e oito) horas depois da publicação.

SEÇÃO III
DA DEFESA E RECURSO

Art. 190. A defesa far-se-á por petição, dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da lavratura do auto de infração, onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§ 1º. A petição mencionará, obrigatoriamente:

I - a autoridade julgadora a quem é dirigida;

II - a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;

III - os dados do imóvel;

IV - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

V - as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões;

VI - o objetivo visado, com referência ao auto de infração que questiona.

§ 2º. A impugnação suspenderá a sanção até a decisão da autoridade competente.

§ 3º. A autoridade administrativa determinará, através de ofício ou de requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias, podendo ainda solicitar o parecer da Procuradoria Jurídica do Município.

§ 4º. Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará despacho no prazo máximo de 30 (trinta) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 191. O autuado será notificado da decisão:

I - por via postal registrada, com Aviso de Recebimento a ser datado, firmado e devolvido ao destinatário ou pessoa de seu domicílio;

II - por publicação, em jornal de circulação no Município de Macaé, na sua íntegra ou de forma resumida, presumindo-se notificado 48 (quarenta e oito) horas depois da publicação.

Art. 192. A decisão administrativa é irrecorrível e produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

§ 1º. Quando a decisão mantiver a autuação, mantém as penalidades aplicadas por meio do auto de infração.

§ 2º. Quando a decisão tornar insubsistente a autuação, revoga as penalidades aplicadas indevidamente.

Art. 193. Havendo renúncia expressa à apresentação de defesa ou recurso, dentro do prazo legal, o valor das multas constantes do auto de infração sofrerá redução de 50% (cinqüenta por cento) do valor da multa fiscal e poderá ser paga em 30 (trinta) dias contados da formalização da renúncia.

SEÇÃO IV
DAS SANÇÕES

Art. 194. Serão aplicadas pela autoridade competente, através de ato administrativo, no exercício do poder de polícia municipal, nos casos de violação das disposições desta lei, as seguintes sanções ao infrator:

I - **embargo**: que determina a paralisação imediata de uma obra, até a revogação da ordem;

II - **interdição**: que determina a proibição imediata de uso de parte ou da totalidade de uma edificação, até a revogação da ordem;

III - **demolição**: que determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação;

IV - **multa**: sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente.

§ 1º. A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

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

Art. 195. Aplica-se o **embargo** da obra nos casos de:

I - obra em andamento sem projeto aprovado e licença de construção, nos termos da lei;

II - desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta lei;

III - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública.

Art. 196. Aplica-se a **interdição** da edificação nos casos de:

I - obra ocupada sem o respectivo "habite-se" emitido pelo órgão municipal competente;

II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública;

III - ameaça à saúde pública.

Art. 197. O embargo e a interdição poderão implicar em cancelamento do alvará de licença e demolição, total ou parcial, da construção no caso de impossibilidade de reversão da situação que justificou a sua aplicação.

Art. 198. A demolição administrativa, total ou parcial, de uma obra ou edificação será imposta como sanção, às custas dos responsáveis pela construção, nos casos de:

I - incompatibilidade com a legislação vigente que não admita regularização;

II - risco para a segurança pública que, no caso de sua iminência, implicará no seu cumprimento imediato.

Parágrafo único. A ação demolitória far-se-á sem riscos à segurança pública e ao funcionamento dos sistemas urbanos e das redes de serviços públicos.

Art. 199. As multas serão fixadas e cobradas em moeda vigente, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Município, vigente ao tempo do seu recolhimento.

§ 1º. Nos casos de reincidência, as multas serão acrescidas, a cada vez, de 20% (vinte por cento) do seu valor original.

§ 2º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas nesta Lei, nem da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 200. O Poder Executivo Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 201. Fazem parte integrante desta Lei os mapas do Zoneamento Ambiental e do Zoneamento Urbano Ambiental do Arraial do Sana.

Art. 202. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, em 16 de dezembro de 2004.

SYLVIO LOPES TEIXEIRA
PREFEITO

Publicação O Debate
Edição Nº 5473
Data 17/12/04 pág. 10
SERVIDOR