



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

L E I Nº 2.344, de 30 de dezembro de 2015

EMENTA: Dispõe sobre a instituição do **CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE ITABUNA** e, dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABUNA faz saber que a Câmara de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica instituído o **Código de Obras do Município de Itabuna**, que estabelece as normas para elaboração e aprovação de obras, tendo como objetivos gerais:

I - assegurar o padrão de qualidade dos empreendimentos e seu entorno, obras, reformas e demolições, de modo a garantir aos seus usuários, estética, higiene, salubridade, segurança e conforto;

II - promover a utilização autônoma e segura do ambiente, edificação, equipamentos urbanos e elementos para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida; e

III - servir de parâmetro para a regularização das edificações antigas ou construídas anteriormente à edição da presente Lei, ressalvados os casos da necessidade de regulamentação especial, em zonas de especial interesse social.

Art. 2º - As disposições deste Código somente não se aplicam às edificações existentes ou a serem construídas na zona rural do Município destinadas ao uso exclusivo de sua economia.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

Seção I Do Proprietário e do Possuidor

Art. 3º - Considera-se proprietário do imóvel, para os fins estabelecidos nesta Lei, a pessoa física ou jurídica que comprove a aquisição da propriedade imóvel pela Usucapião, pelo Registro do Título Translativo no Registro de Imóveis e pela Acesso nos termos da Lei Nacional nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 1º - Para fins do disposto no “caput” deste artigo, equipara-se a condição de proprietário, o possuidor que não tendo a seu favor um documento hábil comprove esta qualidade, agindo como se o fosse, exercendo sobre o imóvel um dos poderes inerentes à propriedade, conforme determina o art. 1.196 da Lei Nacional nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro.

§ 2º - Na hipótese de questionamento acerca da Posse do Imóvel, para fins de comprovação da propriedade aplicar-se-á a regra do art. 1.211 da Lei Nacional nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro, inclusive para fins de exclusão de responsabilidade do Município de Itabuna.

Art. 4º - São deveres do proprietário ou possuidor do imóvel:

I - responder pelas informações prestadas ao Executivo;

II - providenciar para que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico;

III - promover e zelar pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;

IV - dar o suporte necessário às vistorias e fiscalizações das obras, permitindo-lhes o livre acesso ao canteiro de obras e apresentando a documentação técnica sempre que solicitado;

V - apresentar, quando solicitado, laudo técnico referente às condições de risco e estabilidade do imóvel;

VI - manter o imóvel e seus fechamentos em bom estado de conservação.

§ 1º - O laudo técnico referente às condições de risco e estabilidade do imóvel deverá ser elaborado por profissional com habilitação expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e/ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU e ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT.

§ 2º - As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel, assim entendido a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

§ 3º - A depredação por terceiro ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário ou o possuidor da manutenção do bom estado de conservação do imóvel e de seus fechamentos.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 5º - Sem prejuízo da responsabilidade técnica profissional, os proprietários ou possuidores dos imóveis, são responsáveis:

I - pelo descumprimento dos condicionamentos estabelecidos pelo Poder Público e pela execução em desconformidade com os projetos aprovados;

II - pelo emprego eventual ou proposital de material inadequado ou de má qualidade;

III - pelos inconvenientes e riscos decorrentes da guarda, de modo impróprio, de materiais e equipamentos;

IV - pela manutenção da limpeza e desobstrução dos trechos de logradouro adjacentes à obra (ruas, passeios e praças) com retirada de entulho e outros;

V - por incômodos ou prejuízos causados às edificações vizinhas durante os trabalhos;

VI - pela falta de precaução e acidentes que envolvam operários e terceiros;

VII - pela permanência do alvará e plantas aprovadas no local da obra.

Art. 6º - Quando houver necessidade de apresentação do título de propriedade ou de documento que ateste a posse, o proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte do Poder Público em reconhecimento do direito de propriedade.

Seção II Do Profissional

Art. 7º - São considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações os profissionais de nível superior, legalmente habilitados para o exercício da atividade, regularmente inscritos no CREA e/ou no CAU, e na Prefeitura Municipal de Itabuna- PMI, aqui denominados responsáveis técnicos, bem como as empresas constituídas por esses profissionais.

Art. 8º - Caberá ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra tratar, junto ao Executivo, dos assuntos técnicos relacionados aos projetos e às obras de sua responsabilidade, devendo atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos estipulados.

§ 1º - Para os efeitos deste Código será considerado responsável técnico pelo projeto o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho;

§ 2º - Para os efeitos deste Código será considerado Responsável Técnico pela execução da Obra o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado na PMI e observância das Normas Brasileiras – NBR.

§ 3º - A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções cabe aos profissionais, nos termos da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT.

§ 4º - Na hipótese de a autoria do projeto ser assumida por dois ou mais profissionais, estes serão solidariamente responsáveis.

Art. 9º - Serão apresentados para aprovação do Executivo apenas os projetos mencionados nesta Lei em seu Anexo VIII.

Art. 10 - O responsável técnico pelo projeto de edificação e execução das obras declarará sua responsabilidade em formulário próprio, conforme modelo constante no Anexo X desta lei.

Parágrafo único - A declaração do responsável técnico deverá ser anexada no ato da solicitação de aprovação do projeto de edificação.

Art. 11 - São deveres dos responsáveis técnicos, nos limites das respectivas competências:

I - prestar, de forma correta e inequívoca, informações ao Executivo e elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;

II - executar obra licenciada, de acordo com o projeto aprovado e com a legislação vigente;

III - cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

IV - assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra, dentro do prazo legal de sua responsabilidade técnica;

V - zelar pela proteção e segurança dos que trabalham na obra, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

VI - promover a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, de modo a evitar danos a terceiros, bem como a edificações e propriedades vizinhas, passeios e logradouros públicos;

VII- evitar ruídos excessivos ou desnecessários principalmente na vizinhança de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes e nos setores residenciais onde ficam vedados quaisquer trabalhos de execução de obras no período das 20 (vinte) as 7 (sete) horas do dia imediato;

VIII – manter os trechos de logradouro adjacentes à obra, (ruas, passeios e praças), permanentemente desobstruídos e limpos com retirada de entulho e outros;

IX – instalar tapumes e andaimes, garantindo a segurança e a acessibilidade do público;

X - deixar no local da obra o alvará da construção bem como o jogo completo de plantas;

XI - dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras.

Art. 12 - É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e atenda às exigências desta Lei, assumindo o novo profissional, a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

Parágrafo Único -Para atender este “caput” o novo responsável deverá encaminhar ofício ao órgão competente da Prefeitura Municipal de Itabuna informando do fato, em duas vias, sendo que uma delas ficará em seu poder, com o recebido do órgão técnico.

Art. 13 - Será obrigatoriamente comunicada ao CREA/CAU para aplicação das medidas de sua competência, qualquer irregularidade observada na habilitação profissional do responsável técnico ou infração legal de que participe.

Seção III Do Executivo

Art. 14 - É competência exclusiva do Poder Executivo Municipal aprovar os projetos, licenciar e fiscalizar a execução das obras, certificar a conclusão das mesmas e aplicar as penalidades cabíveis, visando ao cumprimento da legislação vigente, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, da execução ou da utilização da obra ou da edificação concluída.

CAPÍTULO III

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

DO LICENCIAMENTO

Seção I Disposições Gerais

Art. 15 - Qualquer construção, reconstrução, reforma, demolição, instalação pública ou particular, acréscimo, movimento de terra, muro de arrimo, só poderá ser iniciada após devidamente licenciada pela Prefeitura, que expedirá o respectivo alvará, observadas as disposições deste Código.

§ 1º - A Licença de Demolição será requerida quando houver total derrubamento de uma edificação; a demolição parcial ou o total derrubamento de um bloco de um conjunto de edificações caracteriza - se como reforma.

§ 2º - O movimento de terra e/ou muro de arrimo, vinculado a edificação ou a reforma, bem como a demolição total vinculada a edificação nova, poderão ser requeridos e licenciados pela Licença de Construção da obra principal.

§ 3º - Visando atender os §§ 1º e 2º, deste artigo, será obrigatório parecer prévio da Defesa Civil, nos casos de Demolição Total ou movimento de terra que cause possíveis danos ou prejuízos a terceiros.

Art. 16 - Os projetos de empreendimentos de urbanização e de obras deverão ser licenciados em três fases:

I - Licença de Localização, de caráter urbano-ambiental, sem correspondência no sistema atual, tendo por objetivo verificar a legalidade e a conveniência de obras em uma dada localização, dispensada em caso de obras residenciais em loteamentos devidamente aprovados;

II - Licença de Construção, correspondente à Licença de Execução de Obras de Urbanização e de Edificação, tendo por objetivo assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto, bem como o cumprimento dos condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos na Licença de Localização, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se à avaliação dos projetos; e

III - “Habite-se”, tendo por objetivo verificar a fiel execução do projeto, em relação aos condicionamentos urbanísticos, ambientais e de habitabilidade estabelecidos pela Licença de Construção, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se a liberar a construção ou o empreendimento para o respectivo uso.

Art. 17 - Estão dispensadas da aprovação de projeto e do licenciamento as seguintes obras:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

I - instalação de canteiro de obras, barracão e estande de vendas em obras licenciadas, desde que não ocupem área pública e não se localizem em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;

II - muros ou cercas divisórios nos limites do terreno;

III - instalação de grades de proteção;

IV - serviços de manutenção e construção de passeios, nos termos do Código de Posturas do Município;

V - construção de abrigos para animais domésticos e cobertas, em unidades residenciais, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e área máxima de 2 m² (dois metros quadrados);

VI - escadas e rampas descobertas sobre terreno natural, respeitados os parâmetros da legislação vigente;

VII - impermeabilização de lajes;

VIII - a limpeza ou pintura externa e interna dos imóveis que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou tela de proteção.

§ 1º - A dispensa prevista neste artigo não se aplica às obras em edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, as quais deverão ser executadas de acordo com diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

§ 2º - A dispensa da aprovação do projeto não desobriga o interessado do cumprimento das normas pertinentes nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

Art. 18 - Nenhuma edificação poderá ser licenciada:

I - sobre terrenos não edificáveis definidos pelo Plano Diretor e pela legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo;

II - em terrenos com dimensões incompatíveis com as definições do Plano Diretor, excetuando-se os lotes ou terrenos já cadastrados na Prefeitura Municipal até a data da publicação desta Lei;

III - em terreno úmido, alagadiço, pantanoso, instável, em áreas de encosta ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 19 - As edificações tombadas devem atender às disposições específicas da legislação pertinente e às disposições administrativas editadas pelos órgãos competentes, municipais, estaduais e federais.

Parágrafo único - As modificações nas edificações tombadas, com fundamento nesta Lei, deverão ser submetidas à apreciação dos órgãos competentes, municipal, estadual e/ou federal.

Seção II Dos Documentos Requeridos

Art. 20 - Os interessados deverão apresentar, com os respectivos requerimentos, os documentos previstos no Anexo VII, desta Lei.

§ 1º - Nas peças gráficas, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada uma margem de erro de até 5% (cinco por cento).

§ 2º - Os autores de projetos e responsáveis pela execução da obra assinarão todas as plantas, elementos, cálculos e especificações submetidas à licenciamento, assumindo sua integral responsabilidade civil, a partir da data do protocolamento do pedido de licença pela inobservância de qualquer das disposições deste Código, referente à obra.

Art. 21 - São isentos de apresentação de projeto, por parte do requerente, os seguintes serviços de obra:

- a) reformas internas das unidades residenciais e não residenciais que não gerem alteração da estrutura e da área líquida edificada;
- b) casas populares tal como definidas neste Código.

§ 1º - No caso de reforma descrita na alínea “a” deste artigo, será apresentado, por parte do requerente, relatório descrevendo os serviços a serem realizados, assinado pelo proprietário ou possuidor e responsável técnico da obra;

§ 2º - No caso de casa popular como definida neste Código, será apresentado croqui legível ou requerido projeto modelo, junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Art. 22 - Os projetos de aprovação de edificação e de licenciamento deverão seguir o padrão de representação gráfica conforme o estabelecido no Anexo VIII desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 23 - Deverão ser apresentadas:

- I – 02 (duas) vias do projeto completo;
- II – 01 (um) arquivo digital gravado em “CD” ou “DVD” em extensão “DWG” ou “PDF”.

Seção III **Da Análise de Orientação Prévia**

Art. 24 - O interessado em construir poderá solicitar uma análise de orientação prévia, a critério do interessado, com objetivo de obter informações sobre a viabilidade de licenciamento do projeto com relação:

- I - ao uso do solo;
- II - à infraestrutura;
- III - às restrições ambientais e de tombamento de imóveis, quando for o caso, e dos condicionamentos possíveis de serem indicados para minimizar impactos ou potenciais impactos sobre a vizinhança, a paisagem e o meio ambiente, inclusive os visuais;
- IV - à abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano;
- V - ao número de unidades imobiliárias especificadas, por categoria de uso;
- VI - à fração ideal do terreno por edificação, quando se tratar de empreendimento em condomínio;

§ 1º - A análise de orientação prévia não é obrigatória e não gera direitos para o interessado.

§ 2º - Para solicitação da orientação prévia, o interessado deverá encaminhar o pedido a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, anexando desenhos e informações necessárias para análise.

Art. 25 - O prazo para a expedição da análise de orientação prévia é de:

- I - 30 (trinta) dias para parcelamentos e usos especiais ou de impacto; e
- II - 15 (quinze) dias para os demais.

Parágrafo único - O prazo poderá ser interrompido quando a análise depender de informações complementares a serem prestadas pelo requerente.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Seção IV Da Licença de Localização

Art. 26 - A Licença de Localização deverá ser requerida pelo interessado para:

- I - edificações especiais (como definidas no Anexo VI desta Lei);
- II - edifícios situados em área tombada ou no entorno de edifícios tombados;
- III - abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano;
- IV - obras com potencial de impacto de vizinhança e potencialmente poluidoras (como definidas no Anexo VI desta Lei);
- V - edificações de grande porte (como definidas no Anexo VI desta Lei).

Art. 27 - As Licenças de Localização das obras descritas no art. 26 serão obrigatoriamente submetidas ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Art. 28 - A Licença de Localização de uma atividade classificada como com potencial de impacto ambiental ou de vizinhança, fica condicionada à avaliação de impacto de vizinhança, na forma da lei ambiental, devendo ser analisados os seguintes aspectos, no mínimo:

- I - impacto de imagem urbana;
- II - emissão de poluentes;
- III - atração ou movimentação de fluxo de pessoas;
- IV - interferência na circulação de veículos;
- V - demanda por estacionamento, espaço de carga e descarga e embarque e desembarque; e
- VI - capacidade de suporte da infraestrutura local;
- VII – poluição sonora.

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

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 29 - O prazo para a expedição da Licença de Localização é de:

I - para pronunciamento do setor técnico competente:

- a) 30 (trinta) dias úteis para parcelamentos e usos especiais ou de impacto;
- b) 20 (vinte) dias úteis para os demais;

II - 30 (trinta) dias úteis - para pronunciamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável;

III - 10 (dez) dias úteis para o despacho final do Secretario de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - Nos casos de projetos que necessitem análise ambiental, o prazo poderá ser dilatado pelo período máximo de 60 (sessenta) dias, até que efetuados os estudos necessários para a apresentação do Parecer Técnico ou de Resolução, pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente.

Art. 30 - Para a Licença de Localização serão exigidos os documentos previstos no Anexo VII, desta Lei.

Art. 31 - A Licença de Localização para construção em lotes de parcelamentos não aprovados ficará condicionada à regularização destes.

Art. 32 - A validade da Licença de Localização será de 02 (dois) anos.

Seção V **Da Licença de Construção**

Art. 33 - A Licença de Construção deverá ser requerida pelo interessado para:

I - implantação de parcelamentos e construção;

II - reforma;

III - implantação de canteiros de obras, em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;

IV - implantação e utilização de construção temporária para vendas de lotes ou unidades autônomas de condomínios;

V - movimento de terras;

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

VI - a demolição total de edificação, ou que afete elementos estruturais; e

VII - muros de arrimo.

Art. 34 - A Licença de Construção em lotes de parcelamentos não aprovados ficará condicionada à regularização destes.

Art. 35 - Quando se tratar de imóvel tombado, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano solicitará, se necessário, pareceres dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

Art. 36 - O Poder Executivo solicitará parecer do órgão Ambiental Municipal, se a execução de obras de urbanização ou de edificação causar, ou tiver o potencial de causar, significativos danos ao meio-ambiente.

§ 1º - Será obrigatória a apresentação da Licença Ambiental para a liberação da implantação dos empreendimentos potencialmente poluidores de acordo com a Lei de Políticas de Meio Ambiente e de Proteção a Biodiversidade do Estado da Bahia e o Código Ambiental Municipal.

§ 2º - A Licença de Construção para atividades de exploração de qualquer mineral, quando em locais de potencial turístico ou de importância paisagística ou ecológica, será objeto de estudos rigorosos e pareceres dos órgãos competentes envolvidos, e a sua concessão estará vinculada à extrema importância e os benefícios gerados para a população do Município em função da sua implantação.

Art. 37 - Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável deliberar sobre os projetos de obras de grande porte, com impacto de vizinhança, de edificações especiais e dos que serão edificados fora dos limites do perímetro urbano.

Art. 38 - A licença de Construção será provisória nos casos de parcelamento do valor devido pela expedição desta, ficando a expedição da Licença definitiva e habite-se condicionados a quitação de todas as parcelas.

§ 1º - Só poderão ser parcelados os valores referente ao solo criado via Outorga Onerosa, definidos pelo Plano Diretor do Município de Itabuna, no ato da expedição da licença de Construção, sendo de até seis parcelas mensais e sucessivas.

§ 2º - A Licença de Construção Provisória só será emitida após pagamento da primeira parcela.

Art. 39 - A Licença de Construção terá prazo de validade de 01 (um) anos para início da obra e 05 (cinco) anos para sua conclusão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 1º - O prazo mencionado no caput deste artigo não correrá durante impedimento judicial, desde que devidamente comprovada sua duração por documento hábil.

§ 2º - Findo o prazo previsto no caput deste artigo sem que a obra tenha sido concluída, observar-se-á o seguinte:

I - o Alvará de Construção poderá ser revalidado por igual período, desde que não tenha havido alteração na legislação pertinente;

II - na ocorrência de alteração na legislação, o Alvará de Construção poderá ser revalidado apenas para a conclusão da parte correspondente à estrutura já executada, por período de mais 05 (cinco) anos.

Art. 40 - A revalidação da Licença de Construção prevista no § 2º do art. 39 desta Lei será realizada mediante requerimento e após verificação do estágio da obra pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - A revalidação deverá ser solicitada até 30 dias antes da data de vencimento do mesmo.

§ 2º - O requerente receberá cópia do protocolo da solicitação de revalidação da Licença de Construção, que deverá ser mantida na obra.

§ 3º - A Secretaria de Desenvolvimento Urbano terá 15 (quinze) dias para efetuar a vistoria da obra e se manifestar sobre a revalidação da Licença.

§ 4º - Decorrido o prazo de validade da Licença de Construção, sem solicitação de sua revalidação, a referida licença caducará, cabendo ao proprietário ou possuidor da obra solicitar nova aprovação do projeto conforme a legislação vigente.

Art. 41 - Para a Licença de Construção serão exigidos os documentos constantes do Anexo VII desta Lei.

Art. 42 - As edificações de casas populares para uso próprio ficam sujeitas a processo simplificado de licenciamento.

Parágrafo único – Para estes casos, quando solicitado, o Executivo fornecerá o projeto modelo, aprovado, com a planta de situação compatível com a situação topográfica do lote em questão.

Art. 43 - O movimento de terra e/ou muro de arrimo, vinculado a edificação ou a reforma, bem como a demolição total vinculada a edificação nova, poderão ser requeridos e licenciados pela Licença de Construção da obra principal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 44 - Serão observados os seguintes prazos no andamento dos pedidos de licença de que trata esta seção:

a) de 20 (vinte) dias úteis para o pronunciamento do setor competente;

b) de 10 (dez) dias úteis para a apreciação e despacho final do Secretário de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - Os prazos previstos nas alíneas deste artigo poderão ser prorrogados até o seu dobro quando por motivo justificado, não se puder completar as diligências que o processo exigir.

§ 2º - O curso dos prazos para emissão das licenças ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas pelo setor técnico.

§ 3º - Constatada, a qualquer tempo, a necessidade de manifestação dos conselhos municipais, em processo de licenciamento em curso na Secretaria de Desenvolvimento Urbano, os prazos ficarão suspensos durante a análise dos conselhos.

Art. 45 - Esgotados os prazos previstos nas alíneas "a" e "b" do artigo anterior, não ocorrendo as hipóteses dos parágrafos 1º, 2º e 3º e do Art. 80, também desta Lei, sem que o pedido de licença receba despacho final, poderá o requerente dar início à construção, desde que comunique à Prefeitura sua intenção de fazê-lo e recolha os tributos devidos.

Parágrafo único - As construções iniciadas na forma deste artigo ficarão sujeitas à demolição das partes que estejam em desacordo com as exigências deste Código.

Art. 46 - Será cancelada a Licença de Construção:

I - quando se completar o prazo de prescrição previsto no art 39, desta Lei;

II - quando se apurar a realização de obras em desacordo com o projeto aprovado;

III - quando ficar constatado ter havido erro, fraude ou incúria na análise do projeto e ou na emissão do alvará.

§ 1º - No caso da alínea III instaurar-se-á o competente inquérito administrativo para que se apurem as responsabilidades.

§ 2º - Competirá o despacho de cancelamento e comunicação à mesma autoridade que houver deferido o pedido de licença.

Art. 47 - Antes de expedido o alvará, nenhuma autorização será dada para a ligação de água a serviço da obra.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 48 - O alvará de construção conterà:

- a) número do pedido de licença;
- b) número conhecimento;
- c) nome do requerente e do responsável técnico;
- d) endereço do imóvel;
- e) natureza da obra e número de pavimentos; e
- f) outras observações que se tornarem necessárias.

Parágrafo único - O Alvará de Construção incluirá as autorizações relativas à construção, demolição, movimentação de terra e entulho e supressão de vegetação, se forem o caso.

Art. 49 - Quando introduzidas modificações essenciais no projeto aprovado, deverá o interessado requerer expedição de novo alvará em substituição ao anterior, observadas às disposições deste Código, sendo para isso cobrada a taxa referente à área ampliada, quando houver.

§ 1º - Aprovado o projeto modificativo e sendo deferido o pedido de novo Alvará, os prazos serão contados a partir do deferimento do novo pedido.

§ 2º - A emissão de novo alvará implica no cancelamento do alvará anterior.

Art. 50 - As residências multifamiliares horizontais com acessos independentes e diretos ao logradouro público, sem área comum, equiparam-se às edificações residenciais unifamiliares para efeito do disposto nesta Lei.

Seção VI **Do Habite-se**

Art. 51 - A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a concessão do Habite-se.

Parágrafo Único – O “caput” deste artigo não incidirá sobre edificações unifamiliares até 50 m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 52 - A conclusão da obra será comunicada ao Executivo pelo proprietário, possuidor ou responsável técnico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 1º - A comunicação de que trata este artigo e a expedição do "habite-se" deverá ser providenciada dentro do prazo de validade da licença para edificação sob pena de ser cobrada multa;

§ 2º - Consideram-se obras concluídas as que atendam, cumulativamente, às seguintes condições:

I - tenham instalações hidros sanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas à rede pública, vagas de estacionamento demarcadas e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme exigências técnicas da legislação em vigor;

II - apresentem condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, quais sejam:

- a) contra piso concluído;
- b) paredes rebocadas internas e externas;
- c) cobertura concluída;
- d) esquadrias instaladas;
- e) perfeito escoamento das águas pluviais no terreno edificado;
- f) instalações de combate a incêndio executadas, quando necessário;
- g) condições de acessibilidade garantidas de acordo com as normas técnicas vigentes;
- h) instalação elétrica e esgotamento sanitário (água e esgoto).

Art. 53 – O Habite-se será concedido quando atendidas as seguintes condições:

I - apresentação da documentação pertinente, descritas no Anexo VII desta lei;

II - vistoria do imóvel, constatando:

- a) que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado; e
- b) que foram atendidas as condições previstas no § 2º do art. 52 desta Lei.

Parágrafo único - O prazo para vistoria e manifestação da autoridade fiscalizadora não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de entrada do processo comunicando a conclusão da obra, na Secretaria de Desenvolvimento Urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 54 - Poderá ser concedido o "habite-se" parcial para edificações compostas de partes que possam ser ocupadas, utilizadas ou habitadas, independentemente uma das outras, a critérios da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Art. 55 - Sempre que da vistoria resultar a inobservância do projeto aprovado, deverá o proprietário ou possuidor, no prazo que lhe der a prefeitura, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, ajustar a edificação aos termos do projeto além de efetuar o pagamento da multa prevista para o caso.

Parágrafo único - Quando a inobservância do projeto não importar em infração de disposições deste Código, poderão as alterações ser aceitas desde que, seja cancelado o alvará primitivo e expedido novo alvará nos autos do processo de habite-se, sendo cobradas as taxas referentes à possível ampliação além da multa prevista para este caso.

Art. 56 - Aplicam-se às obras de reforma e às casas populares licenciadas as disposições dos artigos anteriores, quando à expedição do "habite-se".

Art. 57 - Independência de "habite-se" as obras não sujeitas à emissão de licença.

Art. 58 - Comprovada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal a conclusão de uma obra habitada e não tendo ocorrido o pedido do Habite-se, será o seu proprietário ou possuidor intimado a requerê-lo no prazo de 30 (trinta) dias sob pena de ser cobrado o pagamento da multa pelo descumprimento desta Lei.

Parágrafo único - Decorrido o prazo referido no caput deste artigo a Prefeitura Municipal providenciará a inscrição em dívida ativa dos valores devidos.

Seção VII **Do Certificado e Licença para Mudança de Uso**

Art. 59 - Os órgãos municipais competentes, ouvidos a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e observada as condicionantes do Plano Diretor do Município de Itabuna, deliberará sobre os casos de mudança de usos indicados no Plano Diretor, mesmo se não alteradas as características da edificação, mediante requerimento prévio do interessado.

Parágrafo único - O órgão municipal competente emitirá o Certificado de Mudança de Uso, indicando a nova destinação aprovada para o imóvel, considerando as condições estabelecidas neste Código para o uso solicitado.

Seção VIII **Da Regularização**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 60 - O Poder Executivo poderá regularizar imóveis concluídos sem a devida licença, efetuando a “Regularização de Imóvel Irregular” mediante apresentação dos documentos descritos no Anexo VII desta lei.

§ 1º - O requerente deverá dar entrada ao processo de Regularização de Imóvel irregular apresentando os documentos citados nos itens 16 e 17 do ANEXO VII desta lei.

§ 2º - Para fins de regularização a análise do projeto será feita conforme critérios da legislação vigente.

§ 3º - Quando o imóvel a ser regularizado encontrar-se em desacordo com as leis municipais este deverá ser adequado sob pena de não ser licenciado.

§ 4º - As regras descritas no parágrafo anterior não se aplicam a imóveis construídos e habitados, até a publicação desta lei.

§ 5º - Após análise do setor técnico e deferido o pedido de regularização pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano, serão expedidas as licenças de Construção mediante a comprovação de pagamento das taxas definidas em lei para estes casos.

§ 6º - Para regularização de imóveis construídos sem licença serão cobradas taxas diferenciadas conforme especificado no Código Tributário de Itabuna.

Art. 61 - Concluída a regularização, será concedida a Licença de Construção e Habite-se, mediante pagamento do preço público devido e das multas cabíveis pela realização da construção de forma irregular.

Art. 62 - É permitida a regularização de uma ou mais unidades autônomas, independentemente da regularidade urbanística de todas as edificações existentes no mesmo lote, desde que as unidades autônomas não sejam de único proprietário ou possuidor e sejam de uso residencial unidomiciliar:

§ 1º - O projeto apresentado para análise deverá conter, além das exigências comuns a todas as edificações:

I - certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis do terreno e da unidade autônoma ou um dos documentos previstos no art. 3º, “caput”, e § 1º;

II - uma via da planta geral com:

a) planta de situação da área total do terreno com identificação numérica das unidades autônomas e suas respectivas dimensões;

b) planilha de controle e registro, com a área total do terreno, áreas e percentuais das áreas de uso comum e privativas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

c) planilha com informações sobre a regularidade urbanística de cada uma das unidades privativas, apresentando demonstrativo da possibilidade de regularização, nos casos das unidades autônomas não regulares;

d) demonstrativo do atendimento aos parâmetros urbanísticos do município determinados no Quadro I do Plano Diretor do Município de Itabuna calculados por unidade autônoma e por toda a edificação através de planilha de áreas.

§ 2º - Na hipótese de haver interferência de irregularidade de outras unidades autônomas em área de uso comum, que causem danos e/ou prejuízos a terceiros, a regularização somente será possível para a edificação como um todo, e sob responsabilidade de todos os proprietários ou possuidores.

Art. 63 - Para regularização das edificações destinadas a abrigar as atividades que se seguem, destinadas a serviços de uso coletivo, serão exigidas as condições de acessibilidade contidas na legislação e nas normas técnicas vigentes:

- I - estabelecimentos de ensino de qualquer nível;
- II – teatros;
- III – cinemas;
- IV – auditórios;
- V – estádios;
- VI - ginásios de esporte;
- VII - casas de espetáculos;
- VIII - salas de conferência e similares.

Art. 64 - As edificações não regularizadas ficam sujeitas às penalidades previstas nesta Lei art. 201.

Seção IX **Da Licença de Demolição**

Art. 65 - A Licença para Demolição será requerida quando houver total derrubamento de uma edificação;

§ 1º - A demolição parcial caracteriza - se como reforma e, portanto fica condicionada à obtenção de Autorização de reforma, nos termos desta legislação.

§ 2º - O requerimento de licença para demolição exigirá a responsabilidade de profissional habilitado e será assinado conjuntamente por este e pelo proprietário ou possuidor.

§ 3º - É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel o recolhimento e destinação final de todo entulho ou material proveniente da demolição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 66 - A demolição de imóvel de interesse de preservação depende de autorização prévia do órgão competente.

Parágrafo único - Constatada a demolição em curso ou concluída de imóvel de interesse de preservação sem o devido licenciamento, ou de imóvel tombado, o valor da multa corresponderá a, no mínimo, 01 (uma) e a, no máximo, 10 (dez) vezes o respectivo valor venal do imóvel, conforme definir o Conselho de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Art. 67 - Após conclusão da demolição licenciada ou na hipótese de regularização de demolição não licenciada, o requerente deverá solicitar à Secretaria de Desenvolvimento Urbano a emissão da Certidão de Demolição.

§ 1º - A emissão da Certidão de Demolição fica condicionada, à constatação, por meio de vistoria, da efetiva demolição;

§ 2º - A Certidão de Demolição deverá ser emitida no prazo máximo de 30 (tinta) dias após sua solicitação.

§ 3º - No caso de regularização de demolição efetuada sem o devido licenciamento, a emissão da Certidão de Demolição fica condicionada ao pagamento da multa.

§ 4º - Se for constatada a existência de nova edificação no local, a emissão da Certidão de Demolição da edificação anterior fica condicionada à regularização da atual.

Art. 68 - Em qualquer demolição e retirada de entulho, o responsável técnico e o proprietário ou possuidor, serão os responsáveis por todas as medidas de segurança de terceiros, do logradouro público e de propriedades vizinhas, bem como por todas as medidas necessárias à garantia de limpeza e circulação dos transeuntes, nos termos da legislação em vigor.

Seção X Procedimentos Administrativos

Art. 69 - Os pedidos de licença serão protocolados e encaminhados para a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Departamento de Controle e Ordenamento do Solo, juntamente com os documentos e projetos necessários, após recolhimento da taxa de expediente.

Art. 70 - O processo será submetido à análise do setor técnico responsável que opinará, observadas as disposições deste código e demais leis municipais, sobre o seu deferimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 1º - Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável a definição e apreciação dos projetos de obras de grande porte, com impacto de vizinhança, de edificações especiais e dos que serão edificados fora dos limites do perímetro urbano.

§ 2º - Ao Conselho Municipal de Meio Ambiente serão encaminhados, para parecer, as obras potencialmente poluidoras.

Art. 71 - O exame do projeto de edificação levará em conta a análise dos parâmetros definidos por lei que afetam a paisagem urbana e a qualidade de vida da coletividade, em especial:

- I – coeficiente de aproveitamento;
- II – taxa de ocupação e de permeabilização;
- III – afastamento lateral, frontal e de fundos;
- IV – altura na divisa e da edificação;
- V – fosso de iluminação e ventilação;
- VI – área de estacionamento;
- VII – circulação vertical e horizontal coletivas;
- VIII – pé-direito;
- IX – acessibilidade.

§ 1º - É responsabilidade dos responsáveis técnicos pela elaboração de projetos e dirigentes técnicos de obras a observância e o cumprimento das demais disposições relativas à edificação previstas nas legislações federal, estadual e municipal.

§ 2º - A aprovação do projeto arquitetônico será concedida com base nos documentos que os interessados apresentarem para exame e na responsabilidade assumida pelo profissional responsável pelo projeto, perante o Poder Público e terceiros, pelo cumprimento da legislação vigente e das demais normas complementares, mediante assinatura do Termo de Compromisso constante no Anexo X desta Lei.

§ 3º - O Executivo poderá verificar, a qualquer momento, se os projetos aprovados atendem à legislação vigente.

§ 4º - Caso o Poder Público constate divergência entre a legislação vigente, as responsabilidades assumidas e as informações prestadas pelo responsável técnico, a administração deverá:

- I - promover a revogação da Licença de Construção;

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

II - indeferir o processo;

III - notificar o proprietário ou o possuidor e o responsável técnico da revogação da Licença de Construção;

IV - encaminhar denúncia ao CREA/CAU e à Procuradoria Geral do Município, se constatada a possível prática de crime nos termos da legislação penal.

Art. 72 - O andamento do processo de aprovação de projeto deverá ser acompanhado pelo responsável técnico e/ou pelo proprietário ou possuidor.

Art. 73 - O exame do projeto das edificações unifamiliares será simplificado, dispensando-se, neste caso, a análise das dimensões dos compartimentos internos.

Parágrafo único – A análise simplificada de que trata este artigo não desobriga o interessado do cumprimento das normas pertinentes nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

Art. 74 - O responsável técnico e o proprietário ou possuidor são responsáveis pelas dimensões dos lotes no qual se situa o projeto de edificação a ser aprovado, cabendo aos mesmos responder por invasão do logradouro público ou à propriedade de terceiros.

Art. 75 - Poderão ser aceitas divergências entre as dimensões do lote, do conjunto de lotes ou do terreno constante da planta de aprovação do parcelamento em relação ao levantamento topográfico, respeitadas as dimensões do logradouro público.

§ 1º - Na ocorrência do disposto no caput deste artigo, para os efeitos da aplicação dos parâmetros definidos na Lei do Plano Diretor de Itabuna, considerar-se-á o seguinte:

I - as dimensões apuradas no levantamento topográfico da situação existente, para o caso em que estas sejam menores que as constantes da planta de parcelamento aprovada ou no Registro do Imóvel;

II - as dimensões constantes da planta de parcelamento aprovada ou no Registro do Imóvel, no caso em que estas sejam menores que as dimensões apuradas no levantamento topográfico da situação existente.

§ 2º - Para fins do disposto no inciso I do § 1º deste artigo, os terrenos ou lotes adjacentes devem ser regularmente aprovados e apresentar as divisas consolidadas.

§ 3º - A aprovação de projeto nas condições expressas no caput deste artigo dependerá da prévia apresentação, pelo proprietário ou possuidor do lote ou do conjunto de lotes, de declaração que isente o Município de responsabilidade perante terceiros.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 76 - Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, e necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, terão o prazo de 30 dias, após o despacho do setor técnico, para que as falhas sejam sanadas.

§ 1º - Os pedidos serão indeferidos e arquivados caso não sejam atendidas as pendências no prazo previsto, podendo este ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias a pedido do interessado;

§ 2º - Após o arquivamento do processo, conforme disposto no parágrafo 1º, o pedido somente voltará a ser realizado mediante a entrada de novo processo e o pagamento de novas taxas.

Art. 77 - Ouvido o setor técnico competente, e Conselhos quando necessário, o processo receberá o despacho final do Secretário de Desenvolvimento Urbano.

Art. 78 - Deferido o pedido de licença, o processo será encaminhado para cálculo dos tributos, multas e emolumentos devidos, para, depois de pagos, ser expedida a respectiva licença.

§ 1º - O recolhimento dos tributos e emolumentos deverá dar-se no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do despacho de deferimento do processo. Findo esse prazo o processo será arquivado.

§ 2º - Caso a obra tenha sido iniciada ou concluída sem o pagamento dos tributos, multas e emolumentos devidos a dívida será encaminhada para dívida ativa.

Art. 79 - As licenças serão expedidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e devidamente assinadas pelo Secretário após o pagamento dos respectivos tributos, multas e emolumentos devidos.

Art. 80 - O curso dos prazos para emissão das licenças ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas pelo setor técnico após análise do processo.

§ 1º - Constatada, a qualquer tempo, a necessidade de manifestação dos conselhos municipais, em processo de licenciamento em curso na Secretaria de Desenvolvimento Urbano, os prazos ficarão suspensos durante a análise dos conselhos.

§ 2º - Prazos menores poderão ser fixados por ato do Executivo;

Art. 81 - A manifestação dos conselhos municipais deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis, justificadamente, por igual prazo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 82 - A aprovação do projeto de construção não significa o reconhecimento da legitimidade dos direitos de posse, domínio ou quaisquer outros sobre o lote ou conjunto de lotes, nem a regularidade do uso da edificação.

Parágrafo único - O Município de Itabuna não responderá a questionamentos de munícipes relativos à regularidade dos direitos de posse, domínio ou quaisquer outros sobre lotes ou conjunto de lotes.

CAPÍTULO IV **DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS**

Seção I **Da Instalação**

Art. 83 - O responsável técnico pela execução da obra deverá executar os serviços conforme o projeto aprovado pela Prefeitura, devendo ainda agir conforme as disposições desta Lei.

Art. 84 - Para dar início à obra, é obrigatória a instalação de placa de identificação em posição visível a partir do logradouro público.

§ 1º - A placa de identificação de obra deverá conter as seguintes informações:

I - número da respectiva Licença de Construção;

II - nome e número do registro do CREA/CAU do Responsável Técnico pelo projeto;

III - nome e número do registro do CREA/CAU do Responsável Técnico pela execução da obra;

IV - nome e número do CNPJ da empresa responsável pela direção da obra, se for o caso;

V - número e descrição de autorizações complementares, quando for o caso.

§ 2º - A placa de identificação não poderá ter nenhuma mensagem publicitária.

§ 3º - A placa de identificação deve obedecer aos seguintes critérios:

I - ter no máximo 1,00 m² (um metro quadrado);

II - não possuir dispositivo de iluminação ou animação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

III - não possuir estrutura própria de sustentação.

§ 4º - Casas populares até 50m² (cinquenta metros quadrados) não incidirá exigência deste artigo.

Art. 85 - O proprietário ou possuidor deverá manter, no canteiro de obras, cópia do Alvará de Construção e do projeto aprovado, em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 86 - O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e no Código de Posturas.

Art. 87 - Durante a execução de obra, reforma ou demolição, o responsável técnico e o proprietário ou possuidor, visando à proteção de pedestres ou de edificações vizinhas, deverão instalar dispositivos de segurança, tais como tapumes, andaimes e telas de proteção, conforme critérios definidos nesta Lei, na legislação específica sobre a segurança e medicina do trabalho e ainda no Código de Posturas.

Seção II Do Movimento de Terras

Art. 88 - A execução do movimento de terras deverá ser previamente licenciada e obedecerá ao direito de vizinhança, às Normas Técnicas Brasileiras, à legislação ambiental, à legislação de posturas e ao disposto nesta Lei.

Art. 89 - Na execução do movimento de terra é obrigatório:

I - adoção de medidas técnicas de segurança necessárias à preservação da estabilidade e integridade das edificações, das propriedades vizinhas e da área pública;

II - apresentação de projeto de terraplanagem elaborado por responsável técnico acompanhado de ART de projeto e execução da mesma;

III - acompanhamento por responsável técnico.

Parágrafo único - O proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável técnico pela modificação das condições naturais do terreno que cause instabilidade ou dano de qualquer natureza a logradouro público ou terreno vizinho é obrigado a executar as obras corretivas necessárias, no prazo estabelecido pelo Executivo, com parecer prévio da Defesa Civil do Município de Itabuna.

Art. 90 - Não deverão ser utilizadas soluções técnicas que provoquem o bloqueio da drenagem pluvial, o carreamento de matéria sólida para as vias públicas e acumulação das águas de chuva.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Seção III Dos Materiais e Entulhos

Art. 91 - É proibida a permanência de qualquer tipo de material de construção ou entulho em vias ou logradouros públicos.

§ 1º - Os materiais de construção ou entulho que não forem retirados das vias ou logradouros públicos no prazo determinado pela autoridade municipal competente serão recolhidos pelo Poder Executivo, que deverá cobrar do proprietário ou possuidor da obra as despesas com a remoção, além das multas cabíveis.

§ 2º - Os materiais recolhidos pela prefeitura em via pública deverão ser retirados pelo proprietário ou possuidor, do depósito específico, no prazo de 72 (setenta e duas) horas.

§ 3º - Esgotado o prazo previsto no parágrafo anterior, dar-se-á ao material o destino que for estabelecido em ato executivo.

§ 4º - Os entulhos deverão ser destinados a áreas reservadas para este fim pelo Poder Municipal ou em áreas autorizadas pelo proprietário ou possuidor com anuência do Poder Público do Município de Itabuna.

Art. 92 - As pessoas físicas ou jurídicas que necessitarem depositar entulhos na via pública, por curto espaço de tempo, deverão fazê-lo por meio de caçambas estacionárias ou containers desde que este não atrapalhe o trânsito de pessoas e veículos.

§ 1º - A necessidade de depositar entulhos na via pública verifica-se quando da impossibilidade comprovada de local no interior do imóvel em questão, onde estão sendo gerados os entulhos.

§ 2º - Entende-se por caçamba estacionária ou container o recipiente metálico utilizado para o transporte de material sólido ou pastoso com capacidade máxima de 5m³ (cinco metros cúbicos).

§ 3º - Entende-se por curto espaço de tempo o prazo necessário para completar a capacidade máxima da caçamba estacionária, mais 24 (vinte e quatro) horas.

§ 4º - No caso de entulho conter material orgânico perecível, o prazo máximo de permanência da caçamba estacionária na via pública será de 48 (quarenta e oito) horas, independentemente do disposto no parágrafo anterior.

Art. 93 - As caçambas estacionárias deverão ter sinalização reflexiva em cada uma de suas faces laterais, composta por duas tarjas de 10cm x 20cm (dez centímetros de altura e vinte centímetros de largura), posicionadas junto às arestas verticais das faces, na altura média.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Parágrafo único - Além da sinalização reflexiva, as referidas faces deverão conter nome e telefone da empresa pertencente.

Art. 94 - As caçambas estacionárias, quando colocadas sobre o passeio público, deverão permitir o espaço de 1m (um metro) livre para o trânsito de pedestres.

Art. 95 - A localização da caçamba estacionária na pista de rolamento da via pública ocorrerá quando da dificuldade de posicioná-la no passeio público.

§ 1º - Na ocorrência do disposto no “caput” deste artigo, a caçamba deve ser posicionada a 0,20m (vinte centímetros) do meio-fio e seu lado maior paralelo a este, não devendo o lado menor da caçamba exceder a 1,60m (um metro e sessenta centímetros).

§ 2º - Deverá ser observado o afastamento mínimo de 10m (dez metros) do alinhamento predial da esquina.

Art. 96 - A localização da caçamba estacionária na via pública deverá ser na frente do imóvel em questão.

Parágrafo único - Não havendo possibilidade da localização mencionada no “caput”, deste artigo, o Poder Público Municipal indicará outro local próximo na via pública.

Art. 97 - A colocação da caçamba estacionária na via pública deverá ser realizada somente por empresas legalmente autorizadas pelo Poder Público Municipal.

Art. 98 - O transporte das caçambas estacionárias deverá ser efetuado por veículos apropriados, pertencentes às permissionárias.

§ 1º - As caçambas carregadas, ao serem transportadas, deverão ser totalmente cobertas por lona vinílica ou similar, devidamente fixada.

§ 2º - Todos os veículos para transporte das caçambas estacionárias, autorizadas pelo Executivo, deverão passar pela Inspeção Veicular, anualmente.

Art. 99 - A não-observância do disposto nos artigos 92, 93, 94, 95 e 96 desta Lei, após notificação, sujeitará os responsáveis que não cumprirem seus termos, ao pagamento de multas definidas no Anexo XI.

Art. 100 - É de inteira responsabilidade da empresa permissionária a colocação e disposição da caçamba da via pública.

Seção IV Da Proteção

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 101 - Para todas as construções, excetuadas as residências unifamiliares, será obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, de forma a proteger a via pública e a impedir o acesso de pessoas estranhas ao serviço.

Art. 102 - Nenhuma construção, reparo, reforma ou demolição será executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres, observando e respeitando o art. 101, desta Lei.

§ 1º - Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição da Licença de Construção da obra e terão altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 2º - Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,0 m (um metro), será obrigatório o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, 2/3 (dois terços), de forma a proteger o pedestre;

§ 3º - Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) e deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional e a critério da PMI, o desvio do trânsito de pedestre para parte do leito carroçável devidamente protegida;

§ 4º - Os andaimes não deverão exceder o alinhamento dos tapumes.

Art. 103 - Nas obras ou serviços que se desenvolverem em edificação com mais de 04 (quatro) andares, será obrigatória a execução, a partir do piso do segundo andar, de:

- a) plataformas de segurança a cada 8,00m (oito metros) ou 03 (três) pavimentos;
- b) vedação externa que envolva totalmente a edificação até o final dos serviços de fachada.

Art. 104 - Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública ou a visibilidade de placas, avisos e sinais de trânsito e demais instalações de interesse público.

Art. 105 - Retirados os tapumes e andaimes será obrigatória a imediata recomposição dos danos causados ao logradouro.

Seção V Das Obras Paralisadas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 106 - Ocorrendo paralisação de obra por período superior a 90 (noventa) dias, o tapume instalado sobre o passeio deverá ser recuado para o alinhamento do terreno, e o passeio deverá ser desobstruído, pavimentado e limpo.

Art. 107 - O proprietário ou possuidor de obra paralisada ou de edificação abandonada será diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e a terceiros, em decorrência da paralisação ou abandono da mesma.

Parágrafo único - Um parecer prévio da Defesa Civil do município de Itabuna estabelecerá possíveis danos ou prejuízos causados pela obra paralisada ou abandonada.

Seção VI Das Obras Complementares

Subseção I Dos Passeios

Art. 108 - Serão exigidas construção e manutenção de passeios em toda a frente de terrenos localizados em logradouros públicos providos de meios-fios por parte dos proprietários ou possuidores, com padrão estabelecido pela prefeitura, que regulamentará a matéria.

§ 1º - O piso das calçadas e passeios deverá ter superfície regular, ser de material resistente, antiderrapante sob qualquer condição e não conter mudanças abruptas de nível.

§ 2º - Na hipótese de existir mudanças abruptas na linha natural do perfil da via e ou logradouro público, o interessado submeterá um projeto à Prefeitura para adequação.

§ 3º - Nos Logradouros novos a largura dos passeios deverá seguir padrão mínimo estabelecido no Plano Diretor.

Art. 109 - As rampas de acesso de veículos poderão ocupar, a partir do meio-fio, espaço de até o máximo de 1/4 (um quarto) de largura do passeio, sendo no mínimo 0,90 m (noventa centímetros) o espaço livre restante.

Parágrafo único - Será proibida a execução de rampas com saliências projetadas do meio-fio para o leito do logradouro, ou do alinhamento do gradil para o passeio.

Art. 110 - A inexistência de passeio ou a falta de conservação dos existentes importará na realização das obras necessárias, diretamente pela Prefeitura que cobrará do responsável as despesas, com acréscimo de taxa de administração fixada em 30%



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

(trinta por cento) do valor total da obra de construção ou manutenção do passeio, sem prejuízo de aplicação das multas previstas.

§ 1º - A execução das obras referidas no caput deste artigo condiciona-se a expedição de aviso prévio dirigido às pessoas admitidas como proprietários ou possuidores pelo art. 3º, caput, e § 1º desta Lei e somente serão executadas, após decorridos 30 (trinta) dias contados da data de notificação.

§ 2º - No caso de danificação ocasionada pelo Poder Público Federal, Estadual e ou Município, bem como pelas Entidades da Administração Indireta e suas Fundações dos Entes Federados e, ainda, pelas Pessoas Jurídicas de Direto Privado, estes deverão, sob pena de responder por dano ao Patrimônio Público Municipal, promover e arcar com a recuperação o mesmo deverá fazer a recuperação dos passeios e calçadas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do evento danoso.

Subseção II

Do Arrimo de Terras, das Valas e Escoamento de Águas

Art. 111 - Será obrigatória a execução de obras de arrimo de terras, sempre que o nível de um terreno seja superior ao logradouro onde situe.

§ 1º - Poderá ser exigida a execução de arrimo de terra no interior de terreno ou em suas divisas, quando ocorrer qualquer diferença de nível e a critério dos órgãos técnicos.

§ 2º - Os órgãos técnicos poderão dispensar a realização de obras de arrimo desde que seja apresentado laudo técnico que declare serem desnecessárias tais obras.

Art. 112 - Exigir-se-ão, para condução de águas pluviais e as resultantes de infiltrações, sarjetas e drenos, comunicados diretamente com a rede do logradouro, de modo a evitar danos à via pública ou a terrenos vizinhos.

Art. 113 - Será exigida a canalização ou a regularização de cursos de água e de valas nos trechos compreendidos dentro de terrenos particulares devendo, as obras, ser executadas de acordo com projeto, especificações e fiscalização direta da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e parecer da Secretaria de Meio Ambiente.

CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES

Seção I Disposições Gerais

Art. 114 - Considera-se área construída a somatório das áreas cobertas de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, à exceção de:

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

I - área sob beiral e marquise, desde que esses tenham dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), não ultrapassem a metade do afastamento mínimo e estejam de acordo com o Código de Posturas;

II - área aberta sob pérgula em edificação residencial;

III - saliências, nos termos do § 1º do art. 125 desta Lei;

IV - área sob toldo;

V - área sem utilização sob projeção da edificação;

VI – área de reservatório de água.

Art. 115 - Não serão computados como área construída para efeito da aplicação do coeficiente de aproveitamento:

I - Acessos à edificação descoberto;

II - Bilheterias, portarias, guaritas, respeitando o limite máximo de 10m² (dez metros quadrados);

III - Área de Varandas;

IV - Circulações verticais de uso comum, poços de elevadores, e “halls” de escada e elevadores;

V - Pavimento térreo em pilotis em edifícios de uso residencial, desde que livre desembaraçado e sem qualquer vedação;

VI - Garagens;

VII - Áreas de uso comum em edifícios residenciais pluridomiciliares.

Parágrafo único - O Coeficiente de Aproveitamento máximo poderá ser ampliado, em casos específicos, desde que aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano Sustentável e pagas as taxas referente ao valor da Outorga Onerosa.

Art. 116 - Toda edificação deverá dispor de:

I - sanitário social, de comunicação direta com o seu interior.

II - sistema de esgoto ligado a rede pública onde houver, ou, fossa séptica adequada.

III - instalação de água ligada a rede pública, onde houver ou, de outro meio, permitido de abastecimento.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

IV - instalação de rede elétrica ligada a rede pública, onde houver.

V - passeios adequados onde se limite com vias públicas que tiverem meio-fio assentado com a altura, alinhamento e acabamento de acordo com o recomendado pelo presente Código.

VI - reservatório com capacidade mínima de 2.000 (dois mil) litros por unidade comercial ou habitacional exceto para casa popular onde este mínimo será 1000 (mil) litros.

Art. 117 - A execução de instalações prediais de água potável, esgoto, luz, energia, telefone, observação, sob a responsabilidade do Dirigente Técnico, as normas das empresas concessionárias.

Art. 118 - Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e calor em níveis superiores aos previstos na legislação específica.

Parágrafo único - Os equipamentos mecânicos, independentemente de seu porte, não serão considerados como área edificada.

Art. 119 - Além do atendimento às disposições deste Código e aos padrões de desempenho mínimos recomendáveis, os componentes das edificações deverão atender às especificações constantes das NBR, mesmo quando sua utilização não seja obrigatória pela legislação edilícia.

Art. 120 - O conveniente dimensionamento, especificação e emprego de materiais, elementos construtivos e instalações deverão assegurar estabilidade, segurança e salubridade às obras, edificações e equipamentos, garantindo desempenho, no mínimo, similar aos padrões estabelecidos neste Código.

Art. 121 - As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadirem o leito da via pública.

Art. 122 - As coberturas deverão ser feitas de modo a impedir o despejo de águas pluviais nos terrenos vizinhos e logradouros públicos, devendo estas ser canalizadas e ter seus condutores ligados a sarjetas, a sistemas de esgotamento de águas pluviais ou à caixa de captação.

Art. 123 - As estruturas e paredes aparentes edificadas nas divisas do lote deverão ter as faces externas acabadas.

Parágrafo único - O disposto no “caput” deste artigo somente incidirá no momento da concessão do Habite-se.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Seção II Das Fachadas

Art. 124 - Não será licenciada edificações cujo projeto apresente fachada que aberre ao consenso comum ou possa quebrar a harmonia do conjunto arquitetônico do logradouro onde vá situar-se.

Art. 125 - Não será permitida qualquer saliência na parte da fachada correspondente ao pavimento térreo, quando a edificação se situar no alinhamento de gradil, remetendo ao estabelecido no PDDU, QUADRO 01 (ZONA E PARÂMETROS URBANÍSTICOS).

§ 1º - Havendo recuo da edificação, admitir-se-ão saliências não excedentes de 0,20 m (vinte centímetros) em relação ao alinhamento aprovado.

§ 2º - Em saliências utilizadas para a instalação de sistemas de ar-condicionado, é obrigatório haver dispositivo que impeça o gotejamento ou despejo de resíduos sobre a vizinhança ou logradouro público.

Art. 126 - Nas edificações construídas no alinhamento do gradil será vedada a instalação de esquadrias que se abram com projeção sobre o passeio.

Art. 127 - Serão permitidas as projeções de marquises sobre os alinhamentos e os afastamentos obrigatórios, desde que:

I - as águas pluviais coletadas sobre as marquises sejam conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem;

II - não excedam a largura de 2/3 do passeio nas áreas comerciais e 1/3 nas áreas residenciais;

III - altura mínima de 3,0 m (três metros) em relação ao nível do passeio;

IV - não prejudiquem a arborização e a iluminação pública e não ocultem placas de identificação;

§ 1º - Será admitida a extensão da construção sobre a projeção de marquise nas áreas residenciais em até 1/3 (um terço), a partir do 2º (segundo) Pavimento.

§ 2º - A construção de marquises será considerada reforma, sujeitando-se à disciplina deste Código.

Art. 128 - A instalação de toldos será permitida em áreas não residenciais desde que satisfeitas às seguintes condições:

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

I - balanço que não exceda a largura do 2/3 (dois terços) do passeio;

II - altura de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do passeio;

III - não prejudiquem circulação, a arborização e a iluminação e não ocultem placas de nomenclatura de logradouro;

IV - sejam compostos de materiais removíveis, tais como: ferro, alumínio, plástico, vidro, acrílico, policarbonato, madeira, tecidos ou similares.

§ 1º - As áreas cobertas com toldos de que trata o "caput" serão consideradas edificações transitórias e não serão computadas como áreas construídas.

§ 2º - O pedido de licença para instalação de toldos será instruído com plantas, corte e fachada, em 03 (três) vias, além de especificar o material a ser empregado.

Art. 129 - Admitir-se-á execução de balanço, em edificações que possuem recuo frontal, nunca excedente a 1/3 (um terço) da área de recuo a partir do segundo pavimento da edificação.

Parágrafo único - O disposto o "caput" deste artigo não se aplica às edificações no alinhamento do gradil.

Art. 130 - Em casos em que haja um padrão de fachadas pré-estabelecido, as novas edificações deverão seguir o mesmo padrão de marquise e galeria externa.

§ 1º - Nas Avenidas Amélia Amado e Fernando Gomes as fachadas das novas edificações ou reformas deverão acompanhar o padrão existente sendo ele: 3 m (três metros) de galeria externa e 2 m (dois metros) de passeio.

§ 2º - Na Avenida Cinquentenário as novas edificações deverão seguir o padrão de marquise existente.

Art. 131 - As casas de máquinas de elevadores, reservatórios e ainda qualquer elemento acessório aparente, acima das coberturas, deverão incorporar-se à massa arquitetônica da edificação recebendo tratamento compatível com a estética do conjunto.

Art. 132 - O tratamento das fachadas dos imóveis tombados ou situados em áreas tombadas ou de interesse histórico, arquitetônico e de atrativo turístico ficará sujeito à legislação específica do órgão competente federal, estadual ou municipal.

Seção III Dos Ambientes e Compartimentos

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Subseção I Disposições Gerais

Art. 133 - Os compartimentos terão sua destinação considerada pela sua designação no projeto e também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta, e deverão atender aos parâmetros técnicos correspondentes às funções que neles serão desempenhadas, conforme estabelecido nos Anexos II, III, IV e V desta Lei.

§ 1º - Em caso de conflito, prevalece, para fins de aprovação de projeto, a finalidade lógica do compartimento em relação à designação constante no projeto.

§ 2º - As funções a que se refere o caput deste artigo poderão ocorrer em espaço sem compartimentação física, desde que sejam respeitados os parâmetros técnicos mínimos exigidos para cada compartimento ou ambiente.

Art. 134 - Os compartimentos das edificações são classificados em:

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

§ 1º - Os compartimentos de permanência prolongada são aqueles destinados a, pelo menos, uma das seguintes funções:

- I - repouso;
- II - estar ou lazer;
- III - tratamento ou recuperação de saúde;
- IV - trabalho, reunião, ensino;
- V - recreação;
- VI - prática de esportes ou exercício físico;
- VII - consumo de alimentos;
- VIII - preparo de alimentos.

§ 2º - Os compartimentos de utilização transitória são aqueles destinados a, pelo menos, uma das seguintes funções:

- I - circulação e acesso de pessoas;
- II - higiene;

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

III - guarda de veículos;

IV - guarda de materiais.

§ 3º - São considerados compartimentos de utilização especial aqueles que por sua finalidade, e a juízo da Prefeitura, possam dispensar abertura de vãos para o exterior.

Art. 135 - Para todo tipo de edificação, aplica-se, ainda, o seguinte:

I - nos casos de teto inclinado, o ponto mais baixo do pé direito deverá atender as dimensões mínimas constantes nos ANEXOS II, III, IV e V, nas edificações de uso residencial e não residencial;

II - nenhum compartimento poderá ser subdividido com prejuízo das áreas e dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei;

III - é obrigatória a instalação de guarda-corpo com altura mínima de 1,00m (um metro), sempre que houver desnível superior a 1,00m (um metro) entre pisos;

IV - os vãos de acesso não poderão ter altura inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Art. 136 - As habitações de interesse social, e casas populares poderão ser objeto de especificações mínimas compatíveis com a sua realidade socioeconômica, por resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Subseção II **Das Edificações de Uso Residencial Unifamiliar**

Art. 137 - Os compartimentos ou ambientes das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar obedecerão aos parâmetros mínimos contidos no Anexo II desta Lei.

§ 1º - Entende-se por unifamiliar a edificação constituída por uma única unidade residencial, em um lote ou terreno onde não existam outras edificações.

§ 2º - Quando do atendimento às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida parâmetros antropométricos específicos deverão ser levados em consideração.

§ 3º - Os responsáveis técnicos e o proprietário ou possuidor são os únicos responsáveis pelas as dimensões mínimas no interior das residências não especificadas neste código.

Subseção III **Das Edificações de Uso Residencial Multifamiliar**

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 138 - As edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar terão, em cada unidade residencial, ambientes para estar, repouso, preparo de alimentos e higiene e obedecerão aos parâmetros mínimos contidos no Anexo III desta Lei.

§ 1º - Consideram-se ambientes de higiene a instalação sanitária e a área de serviço.

§ 2º - Cada unidade residencial terá pelo menos uma instalação sanitária, vedada sua abertura para o ambiente de preparo de alimentos.

§ 3º - Será admitida a conjugação em um mesmo espaço de todos os ambientes citados no caput deste artigo, excetuadas as instalações sanitárias, desde que esse espaço tenha:

I - forma que permita, em seu piso, um diâmetro mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - ponto de água e esgoto para preparo de alimentos.

§ 4º - A área líquida mínima da unidade será de 20,00m² (vinte metros quadrados).

§ 5º - Na conformação de ambientes distinta da prevista no § 3º deste artigo, a área total mínima será o somatório das áreas mínimas de cada ambiente, observados os valores constantes do Anexo III.

Art. 139 - Os compartimentos ou ambientes da edificação residencial multifamiliar destinados ao uso comum obedecerão aos parâmetros mínimos contidos no Anexo V desta Lei.

Art. 140 - Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social integrantes de programas de governos municipais, estaduais e federais deverão garantir o mínimo de 5% (cinco por cento) das suas unidades acessíveis a pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, obedecendo às normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Subseção IV Das Edificações de Uso Não Residencial

Art. 141 - Os compartimentos ou ambientes das edificações destinadas ao uso não residencial obedecerão aos parâmetros mínimos contidos nos Anexos IV e V desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 142 - As edificações destinadas a usos não residenciais deverão dispor de, no mínimo, dois lavabos em cada pavimento.

Parágrafo único - As instalações sanitárias destinadas a uso comum deverão atender ao previsto na legislação de medicina e segurança do trabalho e acessibilidade e, quando derem acesso a compartimentos destinados a trabalho, refeitório ou consumo de alimentos, serão providas de antecâmara ou anteparo.

Art. 143 - As edificações destinadas a usos específicos, como de educação e saúde, deverão obedecer, ainda, às normas dos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, cabendo ao responsável técnico providenciar o licenciamento do projeto nessas instâncias previamente à aprovação de projeto junto ao Executivo, quando necessário.

Seção IV

Das Circulações e Escadas em Edificações de Uso Residencial Multifamiliar e Não Residencial

Art. 144 - As circulações horizontais e verticais e os halls das edificações serão classificados como de uso privativo quando pertencerem a unidades autônomas, e como de uso comum quando destinadas ao acesso a mais de uma unidade autônoma, ou quando houver uso público ou coletivo.

Parágrafo único - As circulações horizontais e verticais e os halls de que trata o caput deste artigo obedecerão ao disposto nos Anexos III, IV e V desta Lei e à legislação e às normas técnicas pertinentes.

Art. 145 - Será obrigatória a instalação de no mínimo 01 (um) elevador nas edificações com 06 (seis) e 07 (sete) pavimentos e 02 (dois) elevadores nas que possuam 08 (oito) ou mais pavimentos. Os mínimos referidos anteriormente poderão ser acrescidos ou decrescidos sempre que o exigir, baseado no cálculo de tráfego da edificação, previsto nas normas da ABNT, com apresentação de ART/RRT, do referido cálculo.

Parágrafo único - Os andares reservados para estacionamentos e aqueles localizados abaixo do nível da rua também são considerados como pavimentos para efeito do disposto no caput deste artigo.

Art. 146 - É obrigatória a instalação de elevadores ou escadas rolantes quando a circulação vertical de qualquer unidade privativa a pelo menos um dos acessos do edifício, às áreas comuns de lazer e estacionamento de veículos atingir um desnível superior a 12,00m (doze metros).

Parágrafo único - O acesso à casa de máquinas dos elevadores será feito por circulação de uso comum da edificação.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 147 - As escadas deverão observar as seguintes exigências:

I - a altura do degrau não deve ser maior que 0,18cm (dezoito centímetros), e o piso não deve ter menos de 0,28cm (vinte e oito centímetros) ressalvadas as normas de segurança para as escadas coletivas;

II - os degraus em leque ou de escada helicoidal terão, no mínimo, 0,28cm (vinte e oito centímetros) na parte média do piso;

III - nas escadas de uso comum, a cada 18 (dezoito) degraus, no máximo, deverá conter patamar com extensão mínima igual à largura da escada;

IV - corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares, a partir do primeiro degrau;

V - os pisos não devem ser escorregadios, nem apresentar ressaltos em sua superfície;

VI - em todas as habitações coletivas as caixas de escada deverão ser iluminadas e ventiladas conforme o Anexo V desta Lei, excetuadas as escadas de incêndio, que deverão obedecer à legislação específica.

Parágrafo único - Nas edificações coletivas com dois ou mais pavimentos, não será permitido o emprego exclusivo de escada helicoidal para o acesso aos demais níveis.

Art. 148 - As escadas e rampas de uso coletivo não poderão ser dotadas de quaisquer bocas coletoras de lixo, caixas de incêndio, porta de compartimento ou de elevadores, chaves elétricas e outras instalações estranhas à sua finalidade, exceto os pontos de iluminação.

Seção V **Da Iluminação e Ventilação das Edificações**

Art. 149 - Todo compartimento ou ambiente deverá ter vãos que o comuniquem com o exterior, garantindo iluminação e ventilação proporcionais à sua função, de acordo com as disposições desta Seção e dos Anexos II, III, IV e V desta Lei.

§ 1º - As hipóteses de dispensa do cumprimento do disposto no caput deste artigo estão incluídas nos Anexos III, IV e V desta Lei.

§ 2º - Será permitida a adoção de dispositivos especiais para iluminação e ventilação artificiais em:

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

I - lavabos;

II - compartimentos de utilização especial, como definidos no Art. 134 desta lei.

Art. 150 - A iluminação e a ventilação do compartimento deverão observar as seguintes condições:

I - nenhum ponto do compartimento deve distar do vão de iluminação, livre de obstáculos, mais que duas vezes e meia o seu pé-direito;

II - quando o compartimento ou ambiente for iluminado e ventilado através de varandas e pela área de serviço, atenderá:

a) vãos de iluminação e ventilação com distância máxima de 3,0m (três metros) da face externa da varanda ou da área de serviço;

b) profundidade do compartimento, medida a partir da parede onde se encontra o vão de iluminação, limitada a duas vezes o seu pé-direito;

c) o vão de iluminação e ventilação poderá ser fechado por esquadria, desde que garantidas as condições de ventilação, respeitadas as demais normas legais pertinentes.

Art. 151 - O vão de iluminação e ventilação poderá ser voltado para área de iluminação fechada.

Art. 152 - No caso de compartimentos de permanência prolongada iluminados através de área de iluminação fechada, esta deverá seguir o seguinte padrão:

I – edificações de até 5 (cinco) pavimentos – possuir área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - edificações de 6 (seis) até 7 (sete) pavimentos – possuir área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - edificações de 8 (oito) ou mais pavimentos – possuir área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00 m (dois metros).

Art. 153 - O fosso de iluminação e ventilação poderá ter área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros) e permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 1,0 m (um metro), no caso de atender, exclusivamente, compartimentos de permanência transitória em edificações de até 7 (sete) pavimentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Parágrafo único – Nos casos de edificações acima de 7 (sete) pavimentos a área mínima do fosso de iluminação passa a ser de 2,00 m² (dois metros quadrados).

Art. 154 - A permissão para aberturas de vãos de iluminação e ventilação voltados para as divisas dos lotes, em edificações dispensadas da exigência de afastamentos lateral e de fundo mínimos pela Lei do Plano Diretor, deverá atender o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para as divisas laterais e de fundo, e em sua perpendicular, qualquer abertura deve estar a 0,75m (setenta e cinco centímetros) conforme disposto no Código Civil.

Art. 155 - As áreas de iluminação abertas ou fechadas que servirem a mais de uma unidade familiar deverão ter largura mínima de 3,0m (três metros);

Art. 156 - Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas, em acordo com as normas técnicas da ABNT;

Seção VI Da Acessibilidade das Edificações

Art. 157 - A construção, modificação e ampliação de edifício público ou privado obedecerão às disposições previstas nas legislações federal, estadual e municipal referentes à acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como às normas técnicas pertinentes.

Parágrafo único - No caso de modificação ou ampliação de edificação anteriormente licenciada, destinada ao uso residencial, comercial, de serviços ou industrial, os requisitos de acessibilidade deverão ser exigidos apenas na parte da edificação em alteração, excetuada a hipótese de impossibilidade de atendimento aos mesmos, comprovada por meio de laudo técnico.

Art. 158 - Em edificações de uso público ou coletivo as construções, reformas ou ampliações deverão ser executadas de modo a garantir pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos que impeçam ou dificultem a sua acessibilidade.

Art. 159 - As edificações de uso público deverão dispor de sanitários acessíveis a pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida na razão de, no mínimo, uma cabine para cada sexo em cada pavimento da edificação, obedecendo às normas da ABNT.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 160 - No caso de edificações de uso coletivo onde devem existir banheiros de uso público, os sanitários destinados ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida devem obedecer às normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art. 161 - Em edificações de uso privado multifamiliar as construções, reformas ou ampliações deverão atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público, conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art. 162 - Os estabelecimentos de ensino de qualquer nível, etapa ou modalidade, públicos ou privados, proporcionarão condições de acesso e utilização de todos os seus ambientes ou compartimentos para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, inclusive salas de aula, bibliotecas, auditórios, ginásios e instalações desportivas, laboratórios, área de lazer e sanitários.

Art. 163 - É obrigatória a comunicação entre o hall do elevador e a escada de incêndio.

Parágrafo único - A exigência prevista no “caput” deste artigo poderá ser dispensada se atendidas as seguintes condições:

I - o elevador der acesso direto a cada uma das unidades autônomas da edificação;

II - cada uma das unidades autônomas da edificação tiver acesso à escada de incêndio.

Art. 164 - As novas construções, reformas ou ampliações deverão obedecer aos preceitos do desenho universal, ao Decreto Federal 5.296 e as normas técnicas da ABNT.

Seção VII

Das Instalações de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico

Art. 165 - As edificações deverão conter condições de prevenção e combate a incêndio e pânico, conforme determinam as Leis específicas de segurança e de combate a incêndio e as Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 166 - Serão exigidos extintores em todas as edificações, exceto as unifamiliares. Os extintores devem ser compatíveis com cada tipo de incêndio, sendo exigido o mínimo de dois por pavimento e seguindo as especificações das NBR respectivas.

Art. 167 – Em edificações acima de 12 (doze) metros de altura e ou 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), edificações de uso coletivo e uso público, a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

liberação da licença de construção está condicionada à aprovação de projeto de prevenção e combate a incêndio no Corpo de Bombeiros, e o habite-se condicionada à comprovação de vistoria e aprovação do imóvel por esta Corporação.

Parágrafo único - O disposto no caput deste artigo quanto à aprovação pelo Corpo de Bombeiros, aplicam-se também as edificações que tenha 02 (dois) ou mais elevadores, de uso coletivo e uso público.

Seção VIII

Das Áreas de Estacionamento, Garagens e Edifícios-Garagem

Art. 168 - As edificações em geral (hospedagem, motel, assistência à saúde, supermercados, loja, grupo de lojas, shoppings centers e centro comerciais, escolas, comércio varejista/atacadista, serviços, edifícios institucionais, abastecimento de veículos, educação, reunião e afluência, diversão e cultura, teatro, cinema e auditório, templos religiosos, salas, grupos de salas, edifícios de escritórios, edificações unifamiliares, edificações multiresidenciais, indústrias, congressos, exposições e feiras, parques, zoológicos e hortos, cemitério e crematório), além das exigências deste Código, deverão dispor de área para garagens, ou estacionamento para veículos, obedecidos os critérios estabelecidos no anexo XII que integra esta Lei.

§ 1º - As áreas denominadas de “recuo” poderão ser utilizadas como estacionamento.

§ 2º - O Poder Público Municipal regulamentará, no prazo de 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei, as exigências para a instalação de bicicletários nas edificações residenciais e não residenciais.

Art. 169 - As áreas de estacionamento e garagem das edificações seguirão os parâmetros estabelecidos nos Anexos III e V desta Lei.

Parágrafo único - É obrigatória a existência de sistema de ventilação permanente em garagens e estacionamentos fechados.

Art. 170 - Não serão computadas no coeficiente de utilização, as áreas reservadas à garagem e ao estacionamento, exceto nos casos de edifícios-garagem.

Art. 171 - As edificações destinadas a edifício-garagem, deverão:

I - ter local de acumulação com acesso direto do logradouro, que permita o estacionamento eventual de um número de veículos não inferior a 5% (cinco por cento) da capacidade total da garagem, não podendo ser numerados nem sendo computado nesta área o espaço necessário à circulação de veículos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

II - ter vãos de ventilação permanente com dimensões de 1/15 (um quinze avos) da área do compartimento;

III - ter vãos de entrada com largura mínima de 3,00m (três metros), no mínimo dois vãos quando comportar mais de 50 carros;

IV - ter os locais de estacionamento para cada carro largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros), numerados sequencialmente;

V - ter instalação sanitária de serviço composta de vaso, lavatório, mictório e local para chuveiro, na proporção de um conjunto para cada 10 (dez) funcionários;

VI - ter instalação sanitária para uso público, separada por sexo, localizada no pavimento de acesso, composta de, no mínimo, vaso sanitário e lavatório;

VII - ter o corredor de circulação largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), 4,00m (quatro metros) ou 5,00m (cinco metros) quando os locais de estacionamento formarem em relação ao mesmo, ângulo de até 30°, 45°, 60° e 90° respectivamente.

VIII - Quando forem providos de rampas, estas deverão ter declividade máxima de 20% (vinte por cento), sempre com revestimento antiderrapante, totalmente situadas no interior do lote e com as seguintes larguras mínimas:

- a) quando retas 3,00m (três metros);
- b) quando curvas 4,00m (quatro metros) ou 7,00m (sete metros) quando acima de 50 (cinquenta) vagas de estacionamento.

§ 1º - Os locais de estacionamento para cada carro, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista deverão permitir a entrada e saída independente para cada veículo.

§ 2º - Nos edifícios-garagem poderão haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento.

Art. 172 - Os casos omissos e especiais ficarão sujeitos a estudos particularizados, sendo submetidos a parecer do Conselho de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Art. 173 – As Garagens coletivas e comerciais e estacionamentos deverão prever vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, na proporção de 1% (um por cento) de sua capacidade, sendo obrigatória, no mínimo, uma vaga, com largura



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

adicional de 1,20m (um metro e vinte centímetros) das vagas contíguas e rampas adequadas para acesso seguro ao empreendimento ou passeio.

Art. 174 - Poderá ser exigida pista de desaceleração, a depender do porte do empreendimento e da sua localização dentro da malha viária do município.

Seção IX **Das Normas Especiais para Edificações**

Subseção I **Postos de Abastecimento**

Art. 175 - As edificações destinadas a postos de abastecimento, além das exigências previstas para as edificações em geral, deverão:

I - ser construídas em terreno com frente mínima de 20,00m (vinte metros) e área mínima de 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados), segundo determinação da ANP;

II - dispor de pelo menos dois acessos, guardados as seguintes dimensões mínimas; 4,00(quatro metros) de largura, 10,00m (dez metros) de afastamento entre si, distância 1,00m (um metro) das divisas laterais;

III - guardar recuo mínimo de 10,00m (dez metros);

IV - possuir canaletas destinadas à captação de águas superficiais em toda a extensão do alinhamento, convergindo para coletores em quantidade necessária, capazes de evitar sua passagem para a via pública;

V – sobre depósitos metálicos subterrâneos seguir-se-á regulamentação da Agência Nacional de Petróleo e Gás - ANP.

Art. 176 - Os postos de abastecimento deverão ter suas instalações dispostas de modo a permitirem fácil circulação dos veículos que delas se servirem.

§ 1º - As bombas de abastecimento deverão estar afastadas, no mínimo 6,00m (seis metros) do alinhamento do gradil, de qualquer ponto da edificação das divisas laterais, e do fundo, e com distância de 2,00m (dois metros) entre si.

§ 2º - Será obrigatória a instalação de aparelhos calibradores de ar e abastecimento de água, observado o recuo mínimo de 4,00m (quatro metros) de alinhamento e gradil.

§ 3º - O piso do compartimento de lavagem será dotado de ralos com capacidade suficiente para captação e escoamento das águas servidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 177 - Será proibida a instalação de bombas ou micro postos em logradouros públicos, jardins e áreas verdes, inclusive as de loteamento.

Art. 178 - É vedada a edificação de postos:

a) com acesso direto por logradouros considerados primários em relação ao tráfego, quando o terreno possuir menos de 40,00m (quarenta metros) de testada;

b) em um raio de 100,00m (cem metros) de escolas, asilos e templos religiosos;

c) em um raio de 1.000m (hum mil metros) de outros postos, exceto em caso de vias arteriais ou coletoras onde será admitido um raio de 300m (trezentos metros) de outros postos localizados em via de tráfego oposto.

Subseção II

Das Edificações Destinadas a Mercados e Supermercados, Lojas de Departamento e Feiras Cobertas

Art. 179 - As edificações destinadas a mercados e supermercados deverão satisfazer às seguintes exigências, além das condições estabelecidas para edificações em geral:

I - pé direito livre mínimo de 4,00m (quatro metros) para mercados, de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para supermercados;

II - pisos revestidos de ladrilhos ou material similar com número de ralos suficiente para rápido escoamento de águas;

III - recuo mínimo de 6,00m (seis metros);

IV - aberturas de iluminação e ventilação com área total não inferior a 1/5 (um quinto) da área interna e dispostas de modo a proporcionar homogênea para todo o compartimento ou ventilação mecânica;

V - portas de entrada e saída com dimensão mínima de 3,0m (três metros);

VI - sanitários e vestiários separados para um e outro sexo e isolados de recintos de vendas e dos depósitos de produtos alimentícios;

VII - depósitos de produtos alimentícios adequadamente equipados e estrategicamente localizados;

VIII - depósito de lixo, com capacidade suficiente de armazenamento por um dia, localizado de modo que permita a remoção do lixo para o exterior sem afetar os locais de venda;

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

IX - não terem degraus em toda área destinada à exposição e venda, sendo as diferenças de nível resolvidas por meio de rampas;

Art.180 - As normas relativas a estacionamento de veículos e garagem estão descritas no art.168 desta Lei.

Art. 181 - O projeto de edificação para mercado especificará a designação de cada compartimento segundo o ramo comercial, subordinando-se às disposições deste Código, no que lhe for aplicável.

Subseção III Dos Hotéis

Art. 182 - As edificações destinadas a hotéis, além das disposições relativas às edificações em geral, deverão subordinar-se à seguinte condição:

a) recuo mínimo de 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros) em relação ao logradouro principal, com utilização da área resultante para acostamento de veículos;

Art.183 - As normas relativas a estacionamento de veículos e garagem estão descritas nos arts.168 a 174 desta Lei.

Subseção IV Das Edificações para Educação

Art. 184 - As edificações destinadas a educação, dos diversos graus deverão satisfazer as seguintes condições além das exigências da presente Lei que lhes foram aplicáveis:

I - os projetos deverão considerar a normalização de metodologia básica, bem como as diretrizes dos programas de dimensionamento e características funcionais, elaboradas pelo CEBRACE - Centro Brasileiro de Construção de Equipamentos Escolares do Ministério de Educação e Cultura;

II - localização a no mínimo 100,00m (cem metros) de qualquer edificação de fins industriais, hospitais, quartéis, estações rodoviárias, casas de diversões, depósitos de inflamáveis e explosivos ou quaisquer outros, cuja vizinhança, à juízo do órgão técnico competente, não seja recomendável;

III - recuo mínimo de 6,00 m (seis metros) em relação ao alinhamento do gradil, com aproveitamento da área resultante para acostamento de veículos;

IV - taxa de ocupação máxima de 50 % (cinquenta por cento), qualquer que seja o setor urbano em que se situa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art.185 - As normas relativas a estacionamento de veículos e garagem estão descritas nos arts.168 a 174, desta Lei.

Subseção V Dos Templos Religiosos

Art. 186 - As edificações destinadas a templos religiosos deverão satisfazer às seguintes condições, além das exigências deste Código para as edificações em geral:

I – recuo frontal mínimo de 6,00 (seis metros);

II - pelo menos 01 (um) conjunto sanitário constando de um vaso sanitário e 01 (um) lavatório por sexo, para uso do público, observando a proporção de 01 (um) conjunto para cada 200 (duzentos) assento, no estabelecimento;

III – pelo menos 01 (um) conjunto de sanitários, constando de 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório, adaptados para pessoas com deficiência.

Art. 187 - Na construção de edifícios destinados a templos religiosos serão respeitadas as peculiaridades de cada culto, desde que asseguradas todas as medidas de proteção, segurança e conforto público, contidas neste Código.

Art.188 - As normas relativas a estacionamento de veículos e garagem estão descritas nos arts.168 a 174, deste Código.

Subseção VI Dos Locais de Reunião e Afluência de Público, Auditórios, Cinemas, Teatros e Similares

Art. 189 - As edificações destinadas reuniões e afluência de público, auditórios, cinemas, teatros e similares, deverão satisfazer às seguintes condições, além das exigências deste Código para as edificações geral:

I - recuo frontal mínimo de 6,00m (seis metros);

II - as portas de acesso para o público serão, no mínimo, 02 (duas), sendo uma de entrada e outra de saída do recinto, situadas de modo a não haver sobreposição de fluxo, com largura mínima de 2,00m (dois metros), sendo que a soma das larguras de todas as portas equivalera à largura total, na proporção de 1,00m (um metro) para cada 50 (cinquenta) pessoas.

III – pelo menos 01 (um) conjunto de sanitário, constando de 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório, por sexo, para uso de público, observando a proporção de 01 (um) conjunto para cada 150 (cento e cinquenta) assentos, no estabelecimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

IV – pelo menos 01 (um) conjunto de sanitário, constando de 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório, para uso de público, adaptados para pessoas com deficiência.

Art.190 - As normas relativas a estacionamento de veículos e garagem estão descritas nos arts.168 a 174 desta Lei.

CAPÍTULO VI DO FECHAMENTO DOS LOTES E TERRENOS

Art. 191 - O lote, o conjunto de lotes ou o terreno lindeiro a logradouro público dotado de meio-fio será mantido fechado, limpo, drenado e roçado.

§ 1º - Entende-se por drenado o lote, o conjunto de lotes ou o terreno em condições de escoamento de águas pluviais, preservadas as eventuais nascentes e cursos d'água existentes e suas condições naturais de escoamento.

§ 2º - O fechamento deverá ser capaz de impedir o carreamento de material dos lotes para logradouro público, sendo vedada a utilização de formas de fechamento que causem danos ou incômodos aos transeuntes.

§ 3º - O lote, o conjunto de lotes ou o terreno não edificados deverão ser fechados no alinhamento com altura mínima de 2,00m (dois metros) e máxima de 5,0m (cinco metros).

§ 4º - As alturas dos fechamentos frontais mencionadas no parágrafo anterior serão medidas ponto a ponto em relação ao alinhamento do terreno, tendo como referência o nível do passeio público lindeiro a ele.

§ 5º - O fechamento de lote, de conjunto de lotes ou de terreno não edificados deverá possuir portão de acesso.

Art. 192 - A conservação de muros e cercas vivas e a recomposição dos danos que por acaso sofrerem serão da responsabilidade do proprietário ou possuidor do respectivo terreno.

Parágrafo único - A inexecução do trabalho de conservação ou o perecimento de muros e cercas vivas determinará a execução direta pela Prefeitura dos trabalhos indispensáveis à sua recomposição, as expensas do proprietário ou possuidor, com acréscimo de taxa de administração de 30% (trinta por cento) do valor da obra, sem prejuízo da aplicação da multa prevista por lei.

CAPÍTULO VII DA FISCALIZAÇÃO

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 193 - Compete ao Poder Público Municipal, no exercício da fiscalização de obras, e através do Setor de Fiscalização da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, na função do fiscal de obras:

I - notificar, multar, embargar e interditar as obras irregulares, aplicando as penalidades previstas para cada caso;

II – demolir construções sem licença, habitáveis ou não, que, a prejuízo do órgão fiscalizador, não tenham condições de regularização, após o devido estudo de equipe técnica, com emissão de parecer;

III - realizar vistoria e ordenar a demolição parcial ou total das edificações que estejam em precárias condições de estabilidade, desde que comprovadas por perícia técnica, e após notificação ao proprietário ou possuidor do imóvel, ou responsável;

IV - exigir a restauração ou construção de passeios das edificações em vias pavimentadas, bem como a construção ou restauração de muro em terreno baldio;

V - exigir a retirada de materiais, containers, andaimes, tapumes e barracões de obra sempre que se encontrem em logradouro público, que possam obstruir o trânsito normal de pessoas e veículos, ou que, pela sua presença, se constate perigo iminente de danos a terceiros ou ao patrimônio municipal;

VI - verificar a obediência de alinhamento determinado para a edificação;

VII - realizar, sempre que lhe aprouver, as vistorias julgadas necessárias para efetivo cumprimento do projeto aprovado.

Art. 194 - Toda obra poderá ser vistoriada pela Municipalidade, devendo o servidor público municipal incumbido desta atividade, ter garantido seu livre acesso ao local da obra.

Art. 195 - Deverá ser mantido no local da obra o documento que comprove a regularidade da atividade edilícia em execução, sob pena de notificação, autuação e multa nos termos deste Código.

Art. 196 - A Secretaria de Desenvolvimento Urbano realizará vistorias periódicas de acompanhamento de obras com os seguintes objetivos:

I - conferir a fidelidade da obra ao projeto de edificação licenciado;

II - identificar potenciais pendências para a futura concessão do Habite-se;

III – identificar irregularidades que demandem ação fiscal e aplicação das devidas penalidades.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 1º - Deverá ser emitido laudo de acompanhamento de obras com descrição das etapas já executadas e constatações da situação da obra em relação ao projeto aprovado e à legislação vigente.

§ 2º - Constatada irregularidade na execução da obra pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desatendimento de qualquer das disposições deste Código, o proprietário ou possuidor e o Responsável Técnico da Obra serão notificados e autuados nos termos deste Código.

§ 3º - O Poder Executivo poderá fiscalizar toda e qualquer edificação, mesmo após a concessão do Habite-se, para constatar sua conveniente conservação e utilização.

Art. 197 - A Prefeitura determinará "ex-officio" ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que:

I - qualquer edificação, concluída ou não, apresente insegurança que recomende sua demolição;

II - verificada a ameaça ou consumação de desabamento de terras ou rochas, obstrução ou desvios de cursos de água e canalização em geral, provocadas por quaisquer obras;

III - verificada a existência de instalações de aparelhos ou máquinas desprovidas de segurança ou perturbadoras do sossego da vizinhança, recomendem seu desmonte.

§ 1º - As vistorias serão feitas por comissão composta de 3 (três) membros, sendo, 01 (um) engenheiro, (01) um advogado e 01 (um) fiscal de obras, expressamente designados pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º - O Secretário de Desenvolvimento Urbano fixará prazo para apresentação do laudo.

§ 3º - A comissão procederá às diligências julgadas necessárias, apresentando suas conclusões em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 4º - O laudo de vistoria deverá ser entregue à Secretaria de Desenvolvimento Urbano no prazo pré-fixado.

§ 5º - Aprovadas as conclusões da Comissão de Vistoria comprobatórias de falha, estas serão sanadas pelo proprietário ou possuidor da obra, que, para tanto, será intimado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 6º - Na hipótese elencada no inciso II, deste artigo, o órgão competente da SEDUR informará à Defesa Civil, da situação observada.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES

Seção I Disposições Gerais

Art. 198 - Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições deste Código e demais normas ou atos regulamentadores, dele decorrentes.

Art. 199 - A fiscalização terá, para fins de correção de eventuais problemas urbanísticos e ambientais, como fundamento legal, além das disposições deste Código, as normas:

- a) do Plano Diretor;
- b) da Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano;
- c) da legislação de tombamento e normas dos órgãos competentes;
- d) da legislação ambiental, em especial, do Código Municipal do Meio Ambiente;
- e
- e) Código de Posturas.

Art. 200 - A contagem dos prazos estabelecidos neste Capítulo será feita em dias corridos, a partir do primeiro dia útil seguinte à data do recebimento da autuação, pessoalmente ou pelo correio;

Seção II Das Infrações e Penalidades

Art. 201 - O cometimento de infração implicará a aplicação das seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo de obra;
- III - interdição de edificação;
- IV – demolição (precedida sempre de estudo técnico especializado e parecer jurídico);
- V - apreensão do material de construção;
- VI - cassação de documento de licenciamento;

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

VII - suspensão de novo licenciamento.

§ 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 da outra, se cabível.

§ 3º - A aplicação das penalidades não isenta o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

§ 4º - Para fins do disposto no “caput” deste artigo considera-se:

I - embargo de obra - interrupção compulsória e imediata da obra;

II - interdição da edificação - impedimento de sua ocupação e de seu uso.

Art. 202 - Responderá solidariamente com o infrator quem, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar.

Art. 203 - A pessoa jurídica ou física, penalizada por 05 (cinco) vezes, ainda que em obras diferentes, que não regularizar as pendências apontadas nos próximos 60 (sessenta) dias, fica impedida de aprovar projeto ou ser licenciada para executar obra até que sejam regularizadas.

Art. 204 - A multa será aplicada quando o infrator não sanar a irregularidade dentro do prazo fixado na notificação ou imediatamente, nas hipóteses em que não haja necessidade de notificação prévia.

Art. 205 - Verificada infração punível com multa, o fiscal lavrará o respectivo auto de infração, com registro resumido da ocorrência.

Art. 206 - Imposta a multa, de acordo com o ANEXO XI desta Lei, o infrator deverá efetuar o respectivo pagamento no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º - A multa não paga no prazo legal, será inscrita na dívida ativa.

§ 2º - A reincidência da infração gerará a aplicação de multas progressivas, com acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da multa anterior.

§ 3º - A reincidência será caracterizada a cada visita efetuada pela fiscalização quando constatada a permanência da irregularidade indicada na notificação, desde que transcorrido o prazo determinado para saná-la.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 4º - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

§ 5º - Os infratores que estiverem em débito relativo a multas municipais, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Poder Executivo, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 207 - A penalidade de embargo de obra em andamento será aplicada quando:

I - a obra estiver sendo executada sem o respectivo alvará, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 45 desta Lei;

II - for desrespeitado o respectivo projeto, em qualquer de seus elementos essenciais;

III - a obra for iniciada sem o acompanhamento de um responsável técnico;

IV - obra estiver sendo executada em área pública sem licença;

V - estiver em risco a estabilidade da obra ou imóveis vizinhos;

VI – estiver fora do alinhamento.

§ 1º - O Auto de Embargo será assinado pelo fiscal e pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano, ou, na ausência do último, pelo Diretor da Fiscalização da SEDUR.

§ 2º - No caso do item IV, V e VI, que justifiquem o embargo imediato da obra, o embargo poderá ser emitido pelo fiscal de Obras, tendo este que ser ratificado pelo Secretário ou, na ausência do último, pelo Diretor da Fiscalização da SEDUR, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

§ 3º - Em caso de risco de estabilidade deverá ser emitido laudo técnico, como especificado no art. 217, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, para que o embargo tenha validade.

§ 4º - Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 05 (cinco) dias úteis, tempo em que permanecerá com as obras paralisadas.

§ 5º - Durante o prazo em que vigorar o embargo, somente poderão ser executadas as obras necessárias à garantia da segurança da edificação ou dos imóveis vizinhos e as necessárias para fins de regularização, mediante autorização do Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 6º - O embargo só poderá ser suspenso quando forem completamente eliminadas as causas que o determinaram, tendo sido pagas as multas devidas.

§ 7º - A desobediência ao auto de embargo acarretará ao infrator a aplicação da pena de multa conforme previsto no Anexo XI desta Lei.

Art. 208 - A penalidade de cassação do Alvará de Construção será aplicada:

I - após 03 (três) meses do embargo, na hipótese de não terem sido efetivadas as providências para regularização da obra;

II - em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

III - em caso de interesse público, atestado por meio de parecer técnico ou jurídico.

Parágrafo único - Para efeito do disposto neste artigo, considera-se desvirtuamento da licença concedida:

I - a mudança de uso em relação ao projeto aprovado;

II - a mudança de nível de implantação em relação ao projeto aprovado;

III - mudança da construção em relação ao projeto aprovado.

Art. 209 - Dar-se-á interdição sempre que se verificar:

I - execução de obra que ponha em risco a estabilidade das edificações, ou exponha a perigo o público ou os operários;

II - prosseguimento da obra embargada;

III - imóveis localizados em área de risco.

§ 1º - Na hipótese prevista no inciso I deverá ser emitido laudo técnico, como especificado no art. 217 desta Lei, no prazo máximo de 05 (cinco) úteis, para que a Interdição tenha validade.

§ 2º - A interdição nos casos do item II se fará por despacho no processo de embargo.

§ 3º - O auto de interdição será assinado pelo fiscal e pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 4º - No caso descrito no inciso I, deste artigo, caso se justifique a interdição imediata da obra, o auto de interdição poderá ser emitido pelo fiscal de Obras, tendo este que ser ratificado pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

§ 5º - Na hipótese prevista no inciso III, o órgão competente da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR informará à Defesa Civil, da situação observada.

Art. 210 - Até cessarem os motivos da interdição será proibida a ocupação, permanente ou provisória, da edificação, podendo a obra ficar sob vigilância competente investido do Poder de Polícia.

Parágrafo único - Mediante requerimento do interessado ou determinação do Executivo, poderão ser autorizadas obras necessárias à garantia da estabilidade, segurança e correção da edificação nos termos deste Código, sendo necessária a apresentação de laudo técnico com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 211 - Se a edificação for destinada à habitação, o Poder Executivo deverá promover a sua desocupação compulsória, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores.

Art. 212 - No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, o do seu entorno, dando-se ciência aos proprietários ou aos possuidores, bem como, aos ocupantes dos imóveis envolvidos.

Parágrafo único - Não sendo atendida a intimação, será o proprietário ou possuidor autuado, e os serviços, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, serão executados de imediato pela Prefeitura Municipal de Itabuna e cobrados do proprietário ou possuidor, com correção monetária e sem prejuízo da aplicação de multas devidas e honorários profissionais cabíveis.

Art. 213 - O atendimento da intimação não desobriga o proprietário ou o possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena da aplicação das sanções cabíveis.

Art. 214 - O não cumprimento da intimação, para a regularização necessária ou interdição, implicará na responsabilização exclusiva do intimado, eximindo-se a Prefeitura Municipal de Itabuna de qualquer responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

Art. 215 - A desobediência ao auto de interdição acarretará ao infrator a aplicação da pena de multa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 216 - A demolição, total ou parcial, de obra ou edificação será imposta quando se tratar de:

I - construção irregular, assim entendida aquela que não for passível de regularização;

II - construção considerada em situação de risco iminente, conforme laudo técnico de profissional devidamente habilitado, em que o proprietário ou possuidor não queira ou não possa reparar;

III - obra paralisada, conforme previsto no caput do art. 106 desta Lei.

§ 1º - A demolição somente será realizada depois de ouvida a Procuradoria Jurídica sobre a legalidade do ato, à vista de laudo técnico.

§ 2º - Sempre que verificada a necessidade de demolição o responsável será intimado a realizá-la no prazo estipulado sob pena de serem feitos os serviços necessários pela própria Prefeitura, à custa do proprietário ou possuidor, acrescidas às despesas a taxa de administração calculada em 30% (trinta por cento) sobre o total do serviço.

§ 3º - Em caso de iminência de perigo ou de obras em área pública não licenciada, poderá a Prefeitura Municipal executar demolição sem previa ciência do proprietário ou possuidor, cobrando-lhe as despesas mencionadas no parágrafo anterior.

Art. 217 - O laudo técnico mencionado no inciso IV do art. 207, no § 1º do art. 209 e no inciso II do art. 216, todos desta lei, deverá ser elaborado por técnico indicado pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único – O laudo contemplará as obras necessárias à garantia da segurança da edificação ou dos imóveis vizinhos e as necessárias para fins de regularização, bem como as condições e o prazo em que estas deverão ser realizadas.

Seção III Da Aplicação das Penalidades e dos Recursos

Art. 218 - Sempre que se verificar falta de cumprimento de qualquer disposição deste Código, será o proprietário ou possuidor da edificação notificado e intimado a supri-la.

Parágrafo único - A notificação implica a obrigatoriedade de o infrator sanar a irregularidade dentro do prazo fixado pelo agente fiscal.

Art. 219 - Não sanada a irregularidade dentro dos prazos previstos, o infrator será autuado, aplicando-lhe a penalidade correspondente à infração.

Prefeitura Municipal

Av. Princesa Isabel, 678 – Centro Administrativo Municipal Firmino Alves – São Caetano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

§ 1º - O documento de autuação deverá ser assinado e recebido pelo autuado, seu representante legal ou preposto, e, em caso de recusa, esta circunstância deverá ser registrada pelo agente fiscal.

§ 2º - A publicação no Diário Oficial do Município dar-se-á quando houver recusa do recebimento do documento de autuação, pessoalmente ou via postal, ou no caso do infrator, seu representante legal ou preposto não serem encontrados.

Art. 220 - A notificação prévia poderá ser dispensada, hipótese em que será emitida notificação acessória e haverá aplicação direta da penalidade correspondente à infração.

Art. 221 - Os documentos de notificação e de autuação deverão conter:

- I - a identificação do infrator;
- II – endereço da obra ou edificação;
- III – data da ocorrência;
- IV - a descrição da ação ou omissão, que constitui violação ao disposto nesta Lei;
- V - o dispositivo legal infringido;
- VI - o prazo fixado para que a irregularidade seja sanada, quando for o caso;
- VII - a penalidade cominada ou aplicada, conforme o caso;
- VIII - a identificação da reincidência, quando for o caso;
- IX - assinatura do autuante e do autuado.

§ 1º- As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§ 2º- A assinatura do infrator no Auto de Infração não implica em confissão e aceitação de seus termos, não agravará a pena, nem tampouco, impedirá a tramitação normal do processo.

§ 3º- A negação ao recebimento e a assinatura da Notificação e do Auto de Infração não configura a nulidade da ocorrência.

Art. 222 - O infrator poderá apresentar recurso:

- I - em primeira instância:
 - a) contra a notificação, dentro do prazo fixado para sanar a irregularidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

b) contra outras autuações, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento ou da publicação do documento respectivo, conforme o caso;

II - em segunda instância, no prazo de 15 (quinze) dias, a partir do recebimento da comunicação da decisão de primeira instância ou da publicação da mesma, conforme o caso.

§ 1º - A interposição de recurso não suspende o prosseguimento da ação fiscal correspondente, ficando suspenso apenas o prazo para o pagamento da multa.

§ 2º - O recurso apresentado será encaminhado ao Secretário de Desenvolvimento Urbano para preferir decisão.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 223 - As edificações e ambientes destinados a usos especiais, tais como templos, auditórios, cinemas, casas de espetáculo, teatros, estádios esportivos, escolas e hospitais deverão respeitar as normas de segurança e demais normas técnicas específicas.

Art. 224 – Integram a presente Lei os ANEXOS de números I a XII, conforme discriminados a seguir:

- a) ANEXO I - Glossário;
- b) ANEXO II - Parâmetros Mínimos Relativos aos Compartimentos das Unidades Residenciais Unifamiliares;
- c) ANEXO III - Parâmetros Mínimos Relativos aos Compartimentos das Unidades Residenciais Multifamiliares;
- d) ANEXO IV - Parâmetros Mínimos Relativos aos Compartimentos das Unidades Privativas não Residenciais;
- e) ANEXO V - Parâmetros Mínimos Relativos aos Compartimentos das Áreas de Uso Comum;
- f) ANEXO VI - Classificação das Edificações não Residenciais;
- g) ANEXO VII - Documentos Requeridos;
- h) ANEXO VIII - Padronização de Representação de Projeto Arquitetônico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

i) ANEXO IX - Modelo de Carimbo;

j) ANEXO X - Termo de Compromisso do Responsável Técnico;

k) ANEXO XI - Tabela de Infrações e Penalidades Cabíveis;

l) ANEXO XII – Calculo da quantidade de vagas para estacionamento, de acordo com o uso das edificações.

Art. 225 - Após a conclusão da obra e, vencido o prazo legal de responsabilidade do responsável técnico pela mesma, é de total responsabilidade do proprietário ou possuidor promover sua conveniente utilização e a manutenção das condições de salubridade e segurança dos ocupantes do imóvel, assim como dos vizinhos e transeuntes.

Parágrafo único – O Poder Executivo Municipal poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza, após a concessão do Habite-se, visando a garantir o disposto no caput deste artigo, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 226 - Os imóveis construídos e não regularizados terão o prazo de 05 (cinco) anos após a publicação desta lei, para serem regularizados, obtendo 20% (vinte por cento) de desconto, nas taxas.

§ 1º - A taxa que trata artigo anterior, será especificada no Código Tributário do Município.

§ 2º - Nos casos descritos no “caput” deste artigo, serão aceitas soluções que não atendam integralmente as disposições deste Código, desde que não fique comprometida a salubridade nem a segurança contra sinistros, a critério do setor técnico.

§ 3º - Deverá ser feita ampla divulgação por parte do Poder Executivo, do estabelecido no “caput” deste artigo.

Art. 227 - Os assuntos que nesta lei estiverem omissos, serão encaminhados à Procuradoria Jurídica do Município, através da SEDUR, ou outro órgão equivalente, da Prefeitura Municipal de Itabuna, para emissão de parecer, com o auxílio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, submetendo-se a decisão final à autoridade do Chefe do Executivo.

Art. 228 - Esta Lei entrará em vigor após 30 (trinta) dias, contados da data de sua publicação, devendo esta se processar nos termos do art. 107 da Lei Orgânica de Itabuna e através do site da Prefeitura Municipal de Itabuna, devendo ainda ficar disponibilizada permanentemente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

Art. 229 - Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal nº 1.198, de 14 de setembro de 1979 - Código de Obras do Município de Itabuna.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ITABUNA, em 30 de dezembro de 2015.

CLAUDEVANE MOREIRA LEITE
Prefeito

CLEIDE SOUSA DE OLIVEIRA
Secretária de Governo

MARCOS ANTONIO MATOS MONTEIRO
Secretário de Desenvolvimento Urbano