

Lei nº 3.137

Institui o Código de Edificações no Município de Araxá, e dá outras providências

A Câmara Municipal de Araxá, com a graça de Deus decreta e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Para os efeitos de aplicação das normas desta Lei, uma edificação é caracterizada pela existência do conjunto de elementos construtivos, contínuos em suas três dimensões, com um ou vários acessos.

Art. 2º - Dentro de um lote, uma construção ou edificação, é considerada isolada das divisas, quando a área livre em torno do volume construído ou edificado é contínua, em qualquer que seja o nível do piso considerado.

Art. 3º - Dentro de um lote, uma construção ou edificação, é considerada contígua a uma ou mais divisas, quando a área livre deixar de contornar continuamente, o volume construído ou edificado no nível de qualquer piso.

Art. 4º - Conforme a utilização a que se destinam as edificações classificam-se em residências e mistas.

CAPÍTULO II

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 5º - Segundo o tipo de utilização, as edificações residenciais podem ser privativas ou coletivas.

§ 1º - As edificações residenciais privativas são:

A - Unifamiliar

B - Multifamiliar

a edificação é considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade residencial, e multifamiliar quando na mesma edificação existirem duas ou mais unidades residenciais; as edificações residenciais multifamiliares são de uso permanente ou transitório, conforme o tempo de utilização de suas unidades:

as permanentes são os edifícios de apartamentos;

as transitórias são os hotéis, motéis, apart hotéis e congêneres.

§ 2º - As edificações residenciais coletivas são aquelas nas quais as atividades residenciais se desenvolvam em compartimento de utilização coletiva (pensões, albergues e congêneres).

Art. 6º - As casas geminadas e as unidades dos condomínios horizontais são considerados edificações residenciais unifamiliares.

Art. 7º - As paredes comuns das casas geminadas deverão ser erguidas até o telhado e garantir isolamento acústico e contra fogo, conforme os artigos 68, 69 e 70.

Art. 8º - As unidades residenciais serão constituídas no mínimo de 4 (quatro) compartimentos, ou seu equivalente em área, sendo 2 (dois) de permanência prolongada, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha, com áreas mínimas de acordo com a tabela 1 anexa a esta Lei.

§ 1º - Não se enquadram neste artigo, as unidades residenciais destinadas a programas de habitação popular.

§ 2º - Os compartimentos poderão ser conjugados, desde que a área resultante seja igual a soma correspondente à área mínima exigida para cada compartimento.

§ 3º - Não será permitida a comunicação direta através de porta ou janela, entre o banheiro e a cozinha.

§ 4º - A instalação sanitária deverá comportar pelo menos, pia, chuveiro e vaso sanitário - observando as exigências estabelecidas. Anexo 1.

Art. 9º - As edificações residenciais multifamiliares permanentes possuirão sempre:
portaria com caixa de distribuição de correspondência em lugar centralizado, conforme normas da E.C.T. - Empresa de Correios e Telegrafos;
local para recolhimento de lixo domiciliar em cada pavimento, em recinto fechado, e local para o recolhimento geral do lixo de todo o prédio, em recinto fechado, próximo do nível da rua em edifícios acima de 3 (três) pavimentos;
local centralizado para a administração da edificação com área equivalente a 0,5% (meio por cento) do total da área construída, sendo o limite mínimo de 4,00 m² (quatro metros quadrados) em edifícios acima de 3 (três) pavimentos;

equipamentos para a extinção de incêndios de acordo com as normas de proteção contra incêndio do corpo de bombeiros ficando estabelecido que somente com o parecer técnico da corporação firmado por profissional habilitado, ou na inexistência deste, por profissional designado pela Associação dos Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos de Araxá - AREA poderá ser obtido o alvará respectivo;

área de recreação ao ar livre proporcional ao número de compartimentos habitáveis, de acordo com o abaixo previsto:

proporção mínima de 2% (dois por cento) da área construída computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

deverá ter continuidade, não podendo o seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;

forma que permita, em qualquer ponto, inscrição de circunferência com o raio mínimo de 2,00 m (dois metros);

acesso através de partes comuns, afastados dos depósitos coletores de lixo, isolados das passagens de veículos e não limitantes com áreas de estacionamento.

Parágrafo Único - A área de recreação de que trata o item V deverá possuir grade de proteção adequada e não poderá ser substituída por piscina.

Art. 10 - As edificações destinadas a hotéis e motéis exigirão sempre, compartimentos comuns obrigatórios:

sala de recepção, com serviço de portaria e comunicação;

sala de estar, dispensada para os motéis;

copa;

compartimento próprio para administração;

compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza, em cada pavimento;

compartimento para guarda de bagagem dos hóspedes.

Parágrafo Único - As edificações de que trata este artigo são aplicáveis o disposto no item IV do artigo 9, desta Lei, e nas normas da EMBRATUR.

Art. 11 - Nas edificações de que trata o Artigo 10 desta Lei, haverá sempre entrada de serviço, e as instalações sanitárias do pessoal de serviço serão independentes e separadas das destinadas aos hóspedes.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 12 - As edificações não residenciais são aquelas destinadas a:

uso industrial;

locais de reunião;

comércio, negócios e atividades profissionais;

estabelecimentos hospitalares e laboratórios;

estabelecimentos escolares;

usos especiais diversos.

§ 1º - O nível de ruído aceitável para as diversas atividades, deve permitir o mínimo de conforto aos ocupantes de um determinado ambiente.

§ 2º - Os valores máximos de nível de som são os indicados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 3º - As construções de dependências não destinadas a habitação humana; viveiros, cobertas, galinheiros sem fins comerciais, assim com caramanchões, estufas e tanques para fins domésticos que não excedam 20% (vinte por cento) da área da construção principal e não sejam superiores a 30 m² (trinta metros quadrados), dispensam a apresentação de projeto desde que não fiquem situados no alinhamento do logradouro e nem dele sejam visíveis.

Art. 13 - As edificações não residenciais terão sempre instalações sanitárias próprias.

Art. 14 - As edificações não residenciais terão equipamento para extinção de incêndio, de acordo com a normas de proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros, sendo necessário o parecer técnico da corporação firmado por profissional habilitado ou na inexistência deste, por profissional designado pela Associação dos Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos de Araxá - AREA, como responsável pela designação do profissional.

SEÇÃO I

Do Uso Industrial

Art. 15 - As edificações destinadas ao uso industrial terão tratamento especial para o efluentes líquidos e gasosos, quando apresentarem características físico-químicas, biológicas ou bacteriológicas agressivas, obrigando-se as indústrias e esgotarem seus efluentes líquidos e/ou gasosos dentro dos padrões exigidos pela legislação municipal, estadual e federal vigente.

§ 1º - O tratamento de efluentes industriais mencionado neste artigo, deverá estar instalado antes das indústrias novas começarem a operar e poderá ser comum a mais de uma indústria.

§ 2º - Os resíduos sólidos terão coleta, tratamento e destinação final a cargo do empreendimento gerador.

§ 3º - Nas indústrias a serem instaladas, e nas indústrias existentes que passem a possuir lançamento de efluentes líquidos industriais, este deverá ser feito à montante da captação de água da própria indústria, quando ambos se derem em cursos d'água.

§ 4º - Nenhum efluente poderá ser lançado "in natura" em cursos d'água conforme Capítulo II, Seção II Sub-Seção II, Artigo 4º alínea "a" da Lei Orgânica.

Art. 16 - Além das normas federais e estaduais pertinentes e das demais exigências cabíveis desta Lei, as edificações industriais deverão atender ao seguinte:

a área mínima de iluminação será de 1/5 (um quinto) da área do piso e de ventilação das edificações será de 1/10 (um décimo), da área do piso;

os elementos construtivos básicos serão de materiais não inflamáveis;

disporão de instalações sanitárias, vestiários e chuveiros, destinados a uso exclusivo dos empregados, na proporção de 1 (um) para cada 15 (quinze) pessoas;

quando houver depósitos de combustíveis, estes serão instalados em locais apropriados, fora do prédio seguindo normas específicas da ABNT;

quando houver câmaras de refrigeração, compartimento que requeira rigorosa assepsia ou condições especiais de renovação de ar, temperatura e pressão, seu acesso deverá ser através de ante-câmara;

quando projetada para trabalhadores de número igual ou superior a 20 (vinte), terão compartimento para refeição na proporção de 1,5 m² (um metro e meio quadrados), por

turno, para cada trabalhador e ambulatório com área mínima de 6 m² (seis metros quadrados).

ter as instalações geradoras de calor localizadas em compartimentos especiais, distantes 1 m (um metro), pelo menos, das paredes dos prédios vizinhos e coberturas, isoladas termicamente;

as edificações industriais deverão atender ainda as normas relativas à segurança e higiene do trabalho, e normas da legislação trabalhista e do meio ambiente.

Parágrafo Único - As áreas e os pés-direitos dos compartimentos das edificações de que trata este artigo, serão compatíveis com as atividades neles desenvolvidas.

Art. 17 - As indústrias extrativas deverão obedecer ainda às seguintes exigências:

os resíduos e a terra carregada por enxurrada deverão ser recolhidos ou retirados dentro dos limites do lote, e dirigidos para as caixas de areia para decantação e posterior lançamento das águas de enxurrada nas galerias ou cursos d'água próximos;

quando houver formação de bacias provocadas pela escavação, deverão ser feitas obras para escoamento de água pluvial e seu aterramento, à medida que a exploração for progredindo.

Art. 18 - As edificações destinadas a indústria e comércio de produtos alimentícios, atenderão ainda às exigências do órgão encarregado da saúde pública e as que se seguem: os compartimentos de manipulação de produtos alimentícios e de sua confecção deverão ter:

paredes revestidas de piso até o teto, com material liso, resistente e impermeável;

piso revestido de material antiderrapante, resistente e impermeável, em cor clara, com caimento suficiente para o perfeito escoamento das águas;

os encontros de paredes entre si, com o teto e com o piso em cantos arredondados;

a cada 100 m² (cem metros quadrados ou fração) de piso, um ralo e uma torneira para lavação;

os fornos das edificações de que trata este artigo, deverão estar 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do teto, quando houver outro pavimento acima do compartimento que o contém, ou 1 m (um metro) caso não haja outro pavimento;

os vãos de acesso, iluminação e ventilação dos compartimentos destinados tanto à manipulação e preparação como à guarda de produtos alimentícios, deverão ser protegidos contra a penetração de insetos e animais.

Art. 19 - As novas unidades industriais a serem edificadas, serão isoladas da vizinhança através de um cinturão verde constituído preferencialmente por espécies perenes.

Art. 20 - Os afastamentos mínimos obrigatórios para as edificações industriais são os constantes do seguinte quadro:

Nível de Interferência	Afastamentos
------------------------	--------------

		Lateral e Posterior
Ambiental	Frontal	
Nenhum	3 m	1,5 m
Pequeno	10 m	5 m
Médio	20 m	10 m
Grande	30 m	15 m

§ 1º - No caso de indústria sem interferência ambiental, segundo classificação da Lei de Zoneamento, uma das paredes laterais poderá ficar na divisa garantido o perfeito isolamento entre as paredes contíguas de construção vizinhas, através de parede cortafogo; quando a parede lateral indispensar de vão de iluminação e/ou ventilação, o afastamento mínimo será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º - É vedada a construção de habitação nos lotes industriais, ressalvadas as destinadas a vigias e ao pessoal que, por imperativo da própria indústria, deva residir nas proximidades, segundo memorial justificado detalhado, submetido à aprovação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 3º - Serão toleradas guaritas para porteiro junto ao acesso principal, desde que não exceda a 6,00 m² (seis metros quadrados) de área construída, e estacionamentos descobertos.

SEÇÃO II

Dos Locais de Reunião

Art. 21 - São considerados locais de reunião:

- estádios;
- auditórios, ginásios esportivos, centros de convenção e salões de exposição;
- templos religiosos;
- cinemas;
- circos;
- boates e salões de danças;
- clubes esportivos e sociais.

Art. 22 - Nos locais de reunião, as partes destinadas ao público terão de prever:

- circulação de acesso;
- condições de perfeita visibilidade;
- espaçamento entre filas e séries de assentos;
- locais de espera;
- instalações sanitárias;
- lotação máxima fixada.

Art. 23 - As circulações de acesso e seus diferentes níveis, obedecerão as disposições constantes do Capítulo V, no que se refere à circulação em mesmo nível e em níveis diferentes.

§ 1º - Quando a lotação dos níveis elevados de um local de reunião exceder a 5000 (cinco mil) lugares, serão sempre exigidas rampas nos diferentes níveis, para o escoamento público.

§ 2º - Quando o escoamento de um local de reunião se der através de galerias, esta manterá uma largura mínima constante, até o alinhamento do logradouro, igual à soma das larguras das portas que para ela se abrem.

§ 3º - Se a galeria a que se refere o Parágrafo anterior tiver o comprimento superior a 30,00 m (trinta metros), sua largura será aumentada em 10% (dez por cento) para cada 10,00 m (dez metros) ou fração do excesso.

§ 4º - Quando o escoamento de um local de reunião se fizer através de galerias de lojas, as larguras previstas não poderão ser inferiores ao dobro da largura mínima estabelecida nesta lei para aquele tipo de galeria.

§ 5º - As folhas de portas de saída nos locais de reunião abrirão na direção do recinto para o exterior, e não poderão abrir diretamente sobre o passeio dos logradouros.

§ 6º - As bilheterias, quando houver, terão seus guinchês afastados no mínimo 3,00 m (três metros) do alinhamento do logradouro.

§ 7º - Será assegurada, de cada assento ou lugar, perfeita visibilidade do espetáculo, o que ficará demonstrado através de curva de visibilidade.

§ 8º - Entre as filas de uma série de assentos existirá espaçamento de, no mínimo 0,90 m (noventa centímetros) de encosto a encosto.

§ 9º - Os espaçamentos entre as séries, bem como o número máximo de assentos por fila, obedecerão ao seguinte:

número máximo de 15 (quinze) assentos por fila;

espaçamento mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) entre as séries;

§ 10 - Não serão permitidas séries de assento que terminem junto às paredes.

§ 11 - Nas platéias, salas de espetáculos e de projeções em geral, será observado o seguinte: a inclinação mínima do piso de 3% (três por cento);

cadeiras com largura mínima de 0,45 m (quarenta e cinco centímetros), preferencialmente de braços:

os recintos serão subdivididos em setores por passagens longitudinais e transversais, sendo que cada setor terá lotação máxima de 200 (duzentos) lugares;

cada fila do setor não contará mais de 15 (quinze) cadeiras e, quando contíguas às paredes, as filas não poderão ter mais de 8 (oito) lugares;

o espaço entre as filas terá no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros); as colunas terão no máximo 15 (quinze) cadeiras, permitindo que os espectadores não percorra mais de 8 (oito) cadeiras até a circulação entre setores;

nos projetos apresentarão, com diagramas explicativos os detalhes da execução das platéias e balcões, indicando, ainda, a visibilidade por meio de ângulo inferiores a 30º (trinta graus).

Art. 24 - Os locais de reunião observarão as seguintes condições:

existência de locais de espera para o público, independentes das circulações, com área equivalente, no mínimo, a 1 m² (um metro quadrado) para cada 20 (vinte) espectadores no caso de cinema, e para cada 10 (dez) espectadores, no caso de teatros;
existência de instalações sanitárias para o público em cada nível e/ou setor, independentes daquelas destinadas aos empregados;

Art. 25 - Para o estabelecimento das relações que têm como base o número de espectadores, será sempre considerada a lotação completa do recinto.

Art. 26 - Além das condições já estabelecidas nesta Lei, os estádios obedecerão ao seguinte: as portas de entradas que terão sua largura calculada na base de 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) para cada 1.000 (mil) espectadores. As rampas não podem ser inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura; para cálculo da capacidade das arquibancadas em geral, serão admitidas para cada metro quadrado 2 (duas) pessoas sentadas ou 3 (três) em pé; deverão ter instalações sanitárias calculadas na proporção mínima de uma para cada 500 (quinhentos) espectadores, sendo 40% (quarenta por cento) para uso feminino e 60% (sessenta por cento) para uso masculino; dimensionadas com um vaso sanitário e/ou mictório para cada 100 (cem) pessoas e um lavatório e um bebedouro para cada 200 (duzentas) pessoas.

Art. 27 - Os auditórios, ginásios esportivos, centros de convenções e salões de exposição, obedecerão às seguintes condições:

§ 1º - Quanto aos assentos:

atenderão a todas as condições estabelecidas nos parágrafos 7, 8, 9 e 10 do artigo 23; o piso dos assentos das localidades elevadas, se desenvolverá em degraus, com altura e profundidade necessária à obtenção da curva de visibilidade;

§ 2º - Quanto às portas de saída:

haverá mais de uma, e cada uma delas não poderá ter largura inferior a 2,00 m (dois metros);

a soma da largura de todas as portas de saída equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00 m (um metro) para cada 100 (cem) espectadores, abrindo suas folhas na direção do recinto para o exterior;

o dimensionamento das portas de saída será independentemente daquele considerado para as portas de entrada;

a inscrição "saída" será sempre luminosa.

§ 3º - O guarda corpo das localidades elevadas terá altura mínima de 0,90 (noventa centímetros).

§ 4º - Quando a capacidade ultrapassar a 300 (trezentas) pessoas, haverá obrigatoriamente um sistema para renovação do ar.

§ 5º - Terão obrigatoriamente uma porta de emergência a fim de facilitar a evacuação do local.

Art. 28 - Os cinemas atenderão ao estabelecido nos artigos 23 e 27 desta Lei.

Art. 29 - As cabines onde se situam os equipamentos de projeção cinematográfica, atenderão ao que estabelece o Ministério do Trabalho e Previdência Social.

Art. 30 - Os teatros atenderão ao estabelecido nos artigos 23 e 27 desta Lei.

Art. 31 - Os camarins dos teatros serão providos de instalações sanitárias privativas.

Art. 32 - A armação e montagem de parques de diversões atenderão às seguintes condições: o material de equipamento será incombustível; haverá obrigatoriamente, vão de entrada e saída, independentes; a soma total das larguras desses vãos de entrada e saída, será proporcional a 1,00 m (um metro) para cada 500 (quinhentas) pessoas, não podendo, todavia, ser inferior a 3,00 m (três metros) cada um; a capacidade máxima de público permitida no interior dos parques de diversões, será proporcional a uma pessoa para cada metro quadrado de área livre reservada à circulação.

Art. 33 - A armação e montagem de circos, com cobertura ou não, atenderão às seguintes condições: haverá obrigatoriamente, vãos de entrada e saída independentes; a largura dos vãos de entrada e saída será proporcional a 1,00 m (um metro) para cada 50 (cinquenta) pessoas, não podendo, todavia, ser inferior a 3,00 m (três metros); a largura das passagens de circulação será proporcional a 1,00 m (um metro) para cada 50 (cinquenta) pessoas, não podendo, todavia, ser inferior a 2,00 m (dois metros); a capacidade máxima de espectadores permitida será proporcional a duas pessoas sentadas por metro quadrado.

SEÇÃO III

Do Comércio

Art. 34 - As unidades destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais são as lojas e salas comerciais.

Parágrafo Único - As lojas terão sempre instalações sanitárias privativas, e as salas comerciais terão instalações privativas ou coletivas, com acesso direto sendo as coletivas no mesmo nível do respectivo pavimento.

Art. 35 - As edificações que, no todo ou em parte, abriguem unidades destinadas e comércios, negócios e atividades profissionais, que tenham duas ou mais unidades ou que totalizem área superior a cem metros quadrados, atenderão obrigatoriamente, além dos dispositivos desta seção, às condições previstas no artigo 9º desta Lei, exceto o disposto no item V.

Art. 36 - Nas lojas será permitido o uso transitório de toldos localizados nas extremidades das marquises, desde que abaixo de sua extremidade inferior, haja espaço livre com altura de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), e que a soma de suas larguras seja no máximo 2/3 da largura do passeio.

Art. 37 - Nas edificações onde, no todo ou em parte, se processar o manuseio, fabrico ou venda de gênero alimentício, deverão ser satisfeitas todas as normas exigidas pela autoridades competentes.

Art. 38 - Além do estabelecido no anexo 1, das demais exigências desta Lei e das normas federais sobre higiene e segurança do trabalho, as edificações comerciais e de serviço atenderão aos seguintes requisitos:

as edificações comerciais e de serviço terão instalações sanitárias privativas para cada unidade ou comuns ao pavimento, neste último caso, serão dimensionadas na proporção de 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) pessoas ou fração, calculada a lotação de acordo com a especificação abaixo:

Nas edificações de uso coletivo será efetuado o cálculo de lotação em função da área construída e do uso da edificação, conforme os índices relacionados a seguir, e subdividido em três etapas:

cálculo da lotação dos compartimentos;

cálculo da lotação dos pavimentos;

cálculo da lotação da edificação.

O cálculo de lotação deverá observar os seguintes índices conforme o uso:

uso residencial:

apartamentos: 2 (duas) pessoas por dormitório social e 1 (uma) pessoa por dormitório serviço.

uso comercial:

lojas e centros comerciais: 1 (uma) pessoa por cada 4,00 m² (quatro metros quadrados) de área de loja;

restaurantes e similares: 1 (uma) pessoa por 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) de área de salão;

depósitos: 1 pessoa por cada 10,00 m² (dez metros quadrados), de área do depósito.

uso de serviços:

escritórios de uma única entidade ou repartições públicas: 1 (uma) pessoa por cada 5,00 m² (cinco metros quadrados) de área de sala;

escritórios em geral e consultórios: 1 (uma) pessoa por cada 7,00 m² (sete metros quadrados) de área de sala;

hotéis, pensões e similares: 1 (uma) pessoa por 1,30 m² (um metro e trinta centímetros quadrados) por dormitórios;

oficinas: 1 (uma) pessoa por 10,00 m² (dez metros quadrados).

uso industrial:

indústrias: 1 (uma) pessoa por 10,00 m² (dez metros quadrados).

uso institucional:

hospitais, clínicas e similares: 1 (uma) pessoa por 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) por leito;

escolas:

salas de aula: 1 (uma) pessoa por 1,20 m² (um metro e vinte centímetros quadrados) de sala de aula;

laboratórios: 1 (uma) pessoa por 4,00 m² (quatro metros quadrados) de sala;

administração: 1 (uma) pessoa por 7,00 m² (sete metros quadrados) de sala;

lugares de reunião esportiva, religiosas, culturais, recreativas e similares:

com assento fixo: 1 (uma) pessoa por 1,50 (um metro e cinquenta centímetros quadrados) de recinto;

sem assento fixo: 1 (uma) pessoa por 0,80 m² (oitenta centímetros quadrados) de recinto;

em pé: 1 (uma) pessoa por 0,30 m² (trinta centímetros quadrados) de recinto.

parques de diversões: 1 (uma) pessoa por 0,50 m² (cinquenta centímetros quadrados) de recinto.

A lotação de um pavimento será a soma da população de seus compartimentos.

§ 1º - No cálculo de lotação das edificações não serão computados os espaços destinados a garagens, pilotis, circulações, portarias, caixa d'água, casas de máquinas, depósitos e instalações sanitárias.

§ 2º - Ficam dispensados do cálculo de lotação das edificações e, conseqüentemente, subordinados apenas aos índices mínimos exigidos por esta Lei, os vãos e espaços de circulação horizontal e vertical, das edificações que possuem as seguintes características: edificações destinadas a uso residencial unifamiliar;

edificações destinadas a uso multifamiliar, com 4 (quatro) ou menos pavimentos, inclusive pilotis;

edificações destinadas a uso comercial de serviços com no máximo 2 (dois) pavimentos e com área construída máxima de 400 m² (quatrocentos metros quadrados);

§ 3º - Nos projetos de edificações onde não foram apresentadas as divisões internas dos pavimentos, toda a área do pavimento será considerada como sala, observando-se sua destinação, para efeito de cálculo de lotação.

nenhum ponto da loja deverá estar a mais de 30 m (trinta metros) de uma saída;

nas lojas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) as saídas deverão ter largura mínima de 3 m (três metros).

Art. 39 - As lojas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), destinadas à instalação de mercados, supermercados, lojas de departamentos e todas aquelas onde são formadas malha de circulação, deverão obedecer às seguintes exigências: as circulações formadas por estantes ou prateleiras onde o consumidor tem acesso direto à mercadoria, deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros); as circulações formadas por bancas ou boxes, onde o consumidor compra a mercadoria, deverão ter largura mínima de 2,00 m (dois metros);

nenhum conjunto de banca, boxes, estantes e mesmo caixas registradoras, poderá se estender por mais de 10 m (dez metros), sem que seja interrompido por outra circulação; a circulação que conduz à saída não poderá ter largura inferior a 2 m (dois metros);

Art. 40 - As edificações comerciais destinadas à drogarias e farmácias, deverão: ter piso e paredes impermeabilizados;

dispor de cômodo separado para aplicação de injeção, com área mínima de 6 m² (seis metros quadrados).

Art. 41 - Nas edificações comerciais e de serviços destinados a escritório e loja, os elementos construtivos básicos como estrutura, pisos, paredes, tetos e escadas serão de material incombustível.

SEÇÃO IV

Dos Estabelecimentos Hospitalares

Art. 42 - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e laboratórios de análise e pesquisa, obedecerão às condições estabelecidas pelos órgãos estaduais e federais competentes.

Parágrafo Único - Quando houver necrotérios e velórios, estes terão comunicação interna direta com os hospitais mas serão situados de maneira que sejam asseguradas o isolamento, arejamento e privacidade necessários.

SEÇÃO V

Dos Estabelecimentos Escolares

Art. 43 - As edificações destinadas a instalação de estabelecimentos, além das demais exigências constantes desta Lei, atenderão o seguinte:

os vãos de iluminação e ventilação se abrirão para áreas abertas na proporção mínima de 1/3 (um terço) da área da sala da aula para iluminação, e 1/6 (um sexto) da área da sala de aula, para ventilação; serão protegidos por dispositivos que corrijam o excesso de iluminação e permitirão, mesmo quando fechados, a iluminação natural e a ventilação permanente;

a iluminação natural nas salas de aula deverá preferencialmente incidir da esquerda para a direita, com relação ao quadro de giz;

a iluminação das salas de aula não deverá ser inferior a 200 lux na parte menos luminosa da sala;

as salas de aula serão dimensionadas na razão mínima de 1,20 m² (um virgula vinte metros quadrados) por aluno e não deverão ter comprimento superior a 2 (duas) vezes a largura nem 3 (três) vezes o pé-direito;

nos quadros de giz deverão ser evitados os reflexos;

serão obrigatoriamente obedecidas as condições mínimas em favor dos deficientes físicos estabelecidas pela especificação abaixo, quando escolas de 1º, 2º e 3º graus:

As edificações públicas, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ainda obedecer às seguintes condições:

apresentar rampas de acesso ao prédio, com declividade máxima de 8% (oito por cento), com piso antiderrapante e corrimão na altura mínima de 0,75 m (setenta e cinco centímetros);

na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;

quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 x 1,40 m. os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagem e sub-solos;

todas as portas deverão ter largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros), com exceção das de banheiros;

os corredores e rampas deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

a altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 1,00 m (um metro);

em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino deverão ser obedecidas as seguintes condições:

dimensões mínimas de 1,40 m x 1,85 m;

o eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de 0,45 m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;

as portas não poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitário e terão no mínimo 0,90 m (noventa centímetros) de largura;

as paredes laterais mais próxima ao vaso sanitário, bem como o lado interno da porta deverão ser adotadas de alças de apoio, a uma altura de 0,80 m (oitenta centímetros);

os demais equipamentos não poderão ficar a alturas superior a 1,00 m (um metro);

a circulação útil de acesso a cabine sanitária terá largura mínima de 1,60 m (um metro e sessenta centímetros);

a distância do percurso de qualquer ponto da sala de aula a uma instalação sanitária não poderá ser superior a 40 m (quarenta metros lineares);

terão espaços para recreação adequadamente disposto e dimensionado na proporção mínima de 6 m² (seis metros quadrados) por aluno;

terão bebedouro de água previamente filtrada, isolados da instalação sanitária.

SEÇÃO VI

Dos Usos Especiais Diversos

Art. 44 - São considerados como edificações de usos especiais e diversos:

- os depósitos de explosivos, munições e inflamáveis;
- os depósitos de armazenagem;
- os locais para estacionamento ou carga e descarga de veículos;
- os pontos de serviços e de abastecimento de veículos.

SUBSEÇÃO I

Dos Depósitos de Explosivos e Produtos Químicos

Art. 45 - As edificações para depósito de explosivos e munições, obedecerão as normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério do Exército, e as para depósito de inflamáveis as normas dos órgãos federais e estaduais competentes.

§ 1º - Os locais para armazenagem de inflamáveis ou explosivos, deverão estar protegidos com pára-raios de construção adequada, a juízo da autoridade competente.

§ 2º - Os locais para armazenagem de materiais explosivos, químicos e outros, que em contato com as águas das enchentes possam causar danos a saúde pública e ao meio ambiente, devem estar 12 m (doze metros) acima da cota de enchente.

Art. 46 - As edificações destinadas a instalações de indústrias de depósitos de inflamáveis ou explosivos, atenderão ainda o seguinte:

manterão uma distância à segurança das edificações destinadas à administração central e à residência de funcionários e de outras edificações próximas, observando-se o mínimo de 8 m (oito metros) entre os pavilhões destinado a depósito, de 4 m (quatro metros) em relação às divisas ou outras edificações e de 5 m (cinco metros) em relação aos alinhamentos;

todos os elementos construtivos serão de material incombustíveis;

serão adotadas, em todos os seus cômodos e anexos, de instalações contra incêndio e de extintores portáteis em quantidade suficiente, disposto convenientemente em perfeito estado de funcionamento;

os compartimentos destinados a instalações sanitárias, vestiários e refeitórios deverão ser separados dos locais de trabalho e armazenagem de matéria-prima;

as edificações de trabalho e depósitos serão separadas, não podendo ficar umas sobre as outras, ainda que se trate subterrâneo ou armazenagem de matéria prima ou produtos;

as portas de comunicação entre os compartimentos serão do tipo corta-fogo;

os combustíveis, inflamáveis ou explosivos que por sua natureza ou volume possam oferecer perigo, se guardados ou manipulados em conjunto, deverão ter pavilhões próprios, isolados dos demais;

as edificações serão protegidas contra descargas elétricas atmosféricas devendo os tanques metálicos e as armaduras de concreto armado serem ligados eletricamente à terra;

o interior dos compartimentos será vedado contra a penetração do sol.

Parágrafo Único - Para as edificações de que trata este artigo, a Prefeitura poderá impor outras condições que julgar necessária à segurança das propriedades vizinhas.

SUBSEÇÃO II

Dos Depósitos de Armazenagem

Art. 47 - Quando os depósitos de armazenagens se utilizarem de galpões, estes deverão satisfazer a todas as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º - Todo depósito de armazenagem deverá ser devidamente cercado no alinhamento do logradouro, com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

§ 2º - A carga e descarga de quaisquer mercadorias deverá ser feita no interior do lote, sem prejuízo das vias públicas os acessos de entrada e saída deverão ser compatíveis com os tipo de veículos para cargas e descargas.

SUBSEÇÃO III

Dos Locais para Estacionamento, Carga e Descarga

Art. 48 - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos podem ser cobertos ou descobertos, podendo destinar-se tanto para fins privativos tanto comerciais, sendo as áreas mínimas calculadas de acordo com as normas estabelecidas no Código de Zoneamento.

§ 1º - Nos casos de acréscimo em edificações existentes, a obrigatoriedade da reserva de estacionamento ou guarda de veículo, só incidirá sobre as áreas ou unidades acrescidas.

§ 2º - Qualquer acesso para veículos deverá estar fora do raio de curva, e quando isto não for possível, junto a uma das divisas.

§ 3º - Com exceção das habitações unifamiliares, qualquer acesso para veículos, quando houver portão ou cancela, deverá estar recuado no mínimo 4 m (quatro metros) do meio-fio.

§ 4º - A abertura de bainhas no passeio público para estacionamento ou acesso de veículos só será permitida com a aprovação na Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 49 - As áreas livres excluídas as destinadas ao afastamento mínimo frontal, à recreação infantil e à circulação horizontal de veículos e pedestres, situadas ao nível do pavimento de acesso e os locais cobertos destinados a estacionamento ou guarda de veículos poderão ser considerados no cômputo geral, para fins de cálculo das áreas de estacionamento quando a topografia do terreno assim permitir.

Parágrafo Único - No caso de vilas ou condomínios horizontais, as ruas internas na via de rolamento serão igualmente consideradas para fins de cálculo das áreas de estacionamento ou guarda de veículos, ficando as calçadas resguardadas para pedestres.

Art. 50 - Os locais de estacionamento ou guarda de veículos, deverão atender as seguintes exigências:

os pisos serão impermeáveis e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento de água superficiais;

as paredes que o delimitarem serão incombustíveis e os locais de Lavagem de veículos serão revestidos com material impermeável;

quando houver mais de um pavimento, será obrigatória uma interligação para pedestres, isolada dos veículos;

a altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) á área de ventilação equivalente a no mínimo 1/8 (um oitavo) da área de piso, quando se comunicar diretamente

com o exterior; no caso de garagem de residência unifamiliar, a altura mínima permitida será de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
a renovação do ar ambiente deverá ser garantida por meio de dispositivo mecânicos com capacidade suficiente, quando não houver possibilidade de renovação natural;
o vão de renovação de ar poderá ser computado como área de ventilação desde que, seja composto por elementos vazados (venezianas, perfis metálicos, gobongo);
para o atendimento do número mínimo de vagas estabelecidas nesta Lei será necessário a apresentação de Lay/out de garagem com o fluxo de acessos e estacionamentos.
deverá haver acesso para todas as vagas sendo permitido acesso comum para as vagas de uma mesma unidade residencial ou comercial;
as rampas, quando houver, deverão obedecer às seguintes condições:
ter largura mínima de 3,00 m (três metros), quando construída em linha reta; quando em curva, o raio não poderá ser menor de 6,00 (seis metros), em relação ao eixo;
ter inclinação máxima de 20% (vinte por cento) ressalvado o caso de acesso apenas a um pavimento, com desnível máximo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), quando será tolerada a inclinação de até 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 51 - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos, para fins privativos e com capacidade de até 2 (dois) veículos, poderão ser construídos no alinhamento, quando a linha de maior declive fizer com o nível do logradouro ângulo igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus).

Art. 52 - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos, para fins comerciais, além de atender as demais exigências, deverão possuir:
compartimento destinado a administração;
vestiários;
instalações sanitárias independentes, para empregados e usuários.

Art. 53 - Não será permitida residência em um prédio destinado à garagem com fins comerciais, com exceção de uma unidade destinada à zeladoria.

SUBSEÇÃO IV

Dos Postos de Serviços e Abastecimentos de Veículos

Art. 54 - Nas edificações para postos de abastecimento de veículos, além das normas que lhes forem aplicáveis por esta Lei, serão observadas as concernentes à legislação sobre inflamáveis e no que couber, as referentes dos regulamentos de despejo industrial e normas do Conselho Nacional de Petróleo.

Art. 55 - A limpeza, a lavagem e a lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem; estas águas serão conduzidas para caixas separadoras de óleo antes de serem lançadas na rede geral.

Art. 56 - Os postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão possuir instalações sanitária com chuveiros para uso de empregados, e, em separado, instalações sanitária para os usuários, além de local reservado para telefone público.

Art. 57 - Fica proibida a construção de postos de abastecimento e serviços: a menos de 100,00 m (cem metros) de hospitais, escolas, clubes, igrejas e outros estabelecimentos de grande concentração, para os quais a proximidade se mostre inconveniente ou possa infringir o conforto ambiental; onde possam ser causa de congestionamento; em esquinas consideradas cruzamento importantes para o sistema viário.

Art. 58 - autorização com prazo pré-estabelecido para a construção de postos será concedida pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, estudadas as características peculiares a cada caso e observadas as seguintes condições: para terrenos de esquina, a dimensão de cada testada do terreno não poderá ser inferior a 16 m (dezesseis metros); para terrenos de meio de quadra, a testada deverá ser de 40,00 m (quarenta metros) no mínimo;

Art. 59 - As edificações necessárias ao funcionamento dos postos obedecerão o recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) e deverão estar dispostas de maneira a não impedir a visibilidade, tanto de pedestres quanto de usuários.

§ 1º - Os boxes para lavagem deverão estar recuados, no mínimo 10,00 m (dez metros) do alinhamento predial do logradouro para o qual estejam abertos.

§ 2º - A abertura, quando perpendicular à via pública, deverá ser isolada da rua pelo prolongamento da parede lateral do boxe, com o mesmo pé direito, até uma extensão mínima de 3,00 m (três metros), obedecendo sempre ao recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento predial.

Art. 60 - O rebaixamento dos meios-fios para o acesso aos postos só poderá ser executado mediante alvará a ser expedido pelo órgão competente, obedecidas as seguintes condições: em postos de meio-fio de quadra, o rebaixamento será feito em dois trechos de, no máximo, 8,00 m (oito metros) cada, a partir das divisas laterais do terreno; em postos situados nas esquinas poderá haver mais de um trecho de 8,00 m (oito metros) de meio-fio rebaixado, desde que a distância de 5,00 m (cinco metros) um do outro, não podendo ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente à curva de concordância das duas ruas.

CAPÍTULO IV

DAS EDIFICAÇÕES MISTAS

Art. 61 - As edificações mistas são aquelas destinadas as atividades de diferentes usos

Art. 62 - Nas edificações mistas, onde houver uso residencial, serão obedecidas as seguintes condições:

no compartimento de acesso ao nível de cada piso, os vestíbulos e as circulações horizontais e verticais relativas a cada uso, serão obrigatoriamente independentes entre si; os pavimentos destinados ao uso residencial serão agrupados continuamente.

CAPÍTULO V

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A EDIFICAÇÕES

Art. 63 - Na execução do preparo do terreno e escavações, serão obrigatórias as seguintes precauções:

à construção de tapume, de acordo com o artigo 88, desta Lei.

destinar os materiais escavados a locais previamente determinados;

adotar providências que se façam necessárias à sustentação dos prédios limítrofes.

Art. 64 - O projeto e a execução de uma fundação, assim como as respectivas sondagens, exames de laboratórios e provas de carga, serão feitos de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 65 - O projeto e a execução da estrutura de uma edificação obedecerão as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 66 - A movimentação de materiais e equipamentos necessários à execução de uma estrutura, será feita exclusivamente dentro do espaço aéreo limitado pela divisas do lote, sendo permitida a carga e descarga pela via pública, desde que não interrompa, de maneira permanente, a circulação normal de pedestres.

Parágrafo Único - Havendo necessidade de ocupação da via pública para carga e descarga, deverá ser requerida autorização da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, que estabelecerá os locais e os horários adequados.

Art. 67 - As paredes externas de uma edificação, serão sempre impermeáveis.

Art. 68 - As paredes divisórias entre as unidades independentes e contíguas, assim como a adjacentes às divisas do lote, garantirão perfeito isolamento térmico, acústico e contra-fogo.

Art. 69 - As paredes adjacentes às divisas do lote terão sempre fundações próprias e deverão impedir a ligação e continuidade dos elementos estruturais da cobertura com os de outras já existentes ou a serem construídas.

Art. 70 - Quando a estrutura da cobertura for comum às unidades contíguas, deverá haver parede contra-fogo.

Art. 71 - Os pisos e os tetos serão construídos com materiais incombustíveis e, quando assentados diretamente sobre o solo, impermeabilizados.

Art. 72 - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam impermeabilização e isolamento térmico.

Art. 73 - As águas provenientes das coberturas e dos aparelhos de ar condicionado, serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre os lotes vizinhos ou no passeio público.

Art. 74 - O projeto e execução das instalações prediais de água, esgoto sanitário e águas pluviais, deverão seguir as recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 1º - Toda edificação que não seja servida pela rede pública de esgotos sanitários, deverá possuir sistema de tratamento, individual e/ou coletivo próprio, projetado e construído de acordo com as recomendações da ABNT, devendo ser apresentada a justificativa de cálculo.

§ 2º - Os resíduos sólidos provenientes das fossas sépticas (lodo digerido) serão dispostos em locais estabelecidos pelo Departamento de Serviços Públicos e que deverá apresentar infra-estrutura necessária e proteção sanitária.

Art. 75 - Toda edificação deverá possuir pelo menos um reservatório de água próprio.

Parágrafo Único - Nas edificações com mais de uma unidade independente e que tiverem um reservatório de água comum, o acesso ao mesmo sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, através de áreas comuns.

Art. 76 - Os reservatórios de água deverão ser dimensionados pela estimativa do consumo mínimo de água para dois dias conforme sua utilização, acrescido da reserva técnica de incêndio, nos casos em que a Norma do Corpo de Bombeiros assim exigir.

Art. 77 - As circulações horizontais de utilização coletiva terão comprimento calculado conforme os seguintes critérios:

construção em geral:

largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00 m (dez metros);

Excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,02 m (dois centímetros) na largura para cada metro ou fração de excesso, em edificações residenciais, e de 0,05 m (cinco centímetros) na largura de cada metro ou fração de excesso, em edificações não residenciais.

construções em geral:

acesso a locais de reunião:

largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja área destinada a lugares seja igual ou inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados)

Excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,05 m (cinco centímetros) na largura para cada 10 m² (dez metros quadrados) de excesso.

hotéis e motéis:

a largura mínima será de 2,00 m (dois metros).

galerias e lojas comerciais:

largura mínima de 3,00 m (três metros) para uma extensão máxima de 15,00 m (quinze metros);

para cada 5,00 m (cinco metros) ou fração de excesso, essa largura será aumentada em 1% (um por cento).

Art. 78 - Qualquer edifício que contenha um número maior que 4 (quatro) pavimentos, contados o pavimento térreo e mais 3 (três) acima deste, deverá ser provido de elevadores. Parágrafo Único - O número de elevadores de cada prédio e sua capacidade deverá estar de acordo com as normas da ABNT, conforme comprovado pela apresentação do cálculo da capacidade de tráfego.

Art. 79 - Nos vestíbulos e áreas de circulação, não será permitida a existência de quaisquer obstáculos de caráter permanente ou transitório.

Art. 80 - Nas edificações de uso público, quando houver desnível entre o passeio e o pavimento térreo, deverá haver obrigatoriamente rampa de acesso para pedestres.

Art. 81 - As rampas para pedestres, de uso coletivo, não poderão ter largura inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e sua inclinação máxima será de 12% (doze por cento).

Art. 82 - As escadas obedecerão às seguintes dimensões e normas.

as escadas para uso coletivo terão largura livre de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e deverão ser construídas com material incombustível;

nas edificações destinadas a locais de reunião, o dimensionamento das escadas deverá atender ao fluxo de circulação de cada nível, somando ao nível contíguo (superior e inferior), de maneira que ao nível de saída no logradouro haja sempre um somatório de fluxos correspondentes à lotação total;

as escadas de acesso às localidades elevadas, nas edificações que se destinar a locais de reunião, deverão ter:

largura equivalente a 1,00 m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas, não sendo a largura total inferior a 2,00 m (dois metros);

o lance extremo que se comunicar com a saída sempre orientada na direção desta;

patamar intermediário a intervalos regulares de 3,00 m (três metros);

nos estádios, as escadas deverão ter largura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), não ultrapassando a 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);

as escadas de uso privativo de uma unidade familiar, bem como as de uso nitidamente secundário e eventual, poderão ter sua largura reduzida, para um mínimo de 0,60 m (sessenta centímetros);

o dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula $2H + 1P = 62 \text{ A } 64 \text{ CM}$
ONDE:

H = ALTURA DO DEGRAU (ESPELHO)

P = PROFUNDIDADE DO PISO

nas escadas de uso coletivo, sempre que o número de degraus consecutivos exceder a 12 (doze), será obrigatório intercalar um patamar com a profundidade mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e com o mesmo comprimento do degrau;
as escadas do tipo marinho, caracol ou leque só serão admitidas para acessos a torres, adegas, mezaninos, casas de máquinas ou entre pisos de uma mesma unidade residencial;
as escadas do tipo caracol terão diâmetro mínimo de 1,20 (um metro e vinte centímetros), em projeção.;
os lances das escadas de uso coletivo serão retilíneos, não se permitindo degraus dispostos em leques.

Art. 83 - Os mezaninos poderão ter pé-direito inferior ao mínimo estabelecido no Capítulo VI desta Lei, quando obedecerem às seguintes condições:
ter altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) mantendo esta altura mínima também para o espaço que ficar sob sua projeção;
ocupar área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento onde for construído.

Parágrafo Único - Não é permitido o fechamento de mezaninos com paredes ou divisões de qualquer espécie, exceto quando destinado a depósitos ou banheiros.

Art. 84 - O guarda-corpo das escadas, varandas, rampas e escadas, deverá ter altura mínima de 0,80 (oitenta centímetros).

Art. 85 - A chaminé de qualquer natureza, em uma edificação comercial e industrial, terá altura de no mínimo 5,00 m (cinco metros), e será suficiente para que o fumo, a fuligem e outros resíduos que possa expelir não incomodem a vizinhança.

Art. 86 - A construção de marquises na fachada das edificação será sempre em balanço e obedecerá as seguintes condições:
a sua largura deverá ser no máximo 2/3 (dois terços) de largura do passeio e nunca ultrapassar 3 metros;
ter altura mínima do passeio de 3,00 m (três metros) e máxima de 5,00 m (cinco metros);
permitir o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites dos lotes;
não prejudicar a arborização e a iluminação pública.

Art. 87 - Será obrigatória a colocação de tapumes, durante execução de obras, obedecendo às seguintes condições:
isolar todo o canteiro;
garantir a segurança dos pedestres;
ter altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).
não ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) do passeio, deixando livre no mínimo 1,00 m (um metro) para a circulação de pedestres.

§ 1º - Quando não for possível obedecer ao inciso IV, deverá ser construída plataforma para pedestres, avançada sobre a rua, 0,90 m (noventa centímetros).

§ 2º - Terminada a estrutura do prédio, poderão ser instaladas andaimas mecânicas.

§ 3º - As fachadas construídas no alinhamento das vias públicas de grande trânsito, desde que não disponham de proteção, deverão ter andaimes fechados em toda a sua altura, mediante tabuado de vedação, com separação máxima vertical de 0,10 m (dez centímetros)

Art. 88 - A Prefeitura poderá exigir projetos completos de andaimes, com os respectivos cálculos de resistência e estabilidade.

Art. 89 - Em caso algum, os tapumes e andaimes poderão prejudicar a arborização, iluminação pública, visibilidade de dísticos ou aparelhos de sinalização de trânsito, o funcionamento de equipamentos ou instalações de quaisquer serviços de utilidades públicas.

Parágrafo Único - Em lotes de esquina, no decurso da construção, o nome da rua deverá ser escrito em tapumes.

Art. 90 - No decorrer das obras, todas as aberturas nos pisos, inclusive as dos poços de elevadores e áreas de iluminação e ventilação serão fechadas e protegida contra a queda de pessoas e objetos.

Art. 91 - As torres utilizadas para transporte vertical, serão feitas em madeira, tubos ou perfis metálicos e, quando destinadas a transporte de passageiros, as respectivas pranchas deverão ser provida de cobertura e fechamento lateral, com material resistente, até 2,00 m (dois metros) de altura, com dispositivos indispensáveis de segurança.

Art. 92 - Durante o período de construção, reforma ou demolição, o construtor manterá o passeio em frente à obra em boas condições de trânsito aos pedestres, efetuando todos os reparos que para esse fim se fizerem necessários.

Art. 93 - Nos casos de paralisação das obras ou vencido e não renovado o alvará de construção, os tapumes e andaimes deverão ser retirados dos passeio e colocados no alinhamento, no prazo máximo de 20 (vinte) dias e, se necessário, serão efetuados pelo responsável ou interessado pelas obras, no mesmo prazo, reparos nos passeios que deverão ficar em perfeitas condições de uso.

Art. 94 - No caso do não cumprimento das disposições referentes a esse capítulo, a Prefeitura notificará o responsável pela obra, dando-lhe o prazo de 48 horas para regularizar a situação.

Parágrafo Único - Expirado o prazo na notificação, e não executado o serviço necessário, a obra será embargada até que as mencionadas disposições sejam cumpridas, podendo a Prefeitura executar os serviços e cobrá-los do proprietário.

CAPÍTULO VI

DA CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 95 - Os compartimentos, em função de sua utilização, classificam-se em compartimentos de permanência prolongada e compartimentos de permanência transitória.

Art. 96 - São compartimentos de utilização especiais aqueles que, embora possam ser classificados conforme as utilizações anteriores, apresentam características e condições peculiares, demandando iluminação e ventilação artificiais ou forçadas, tais como auditórios e anfiteatro; cinema, teatro e salas de espetáculos; museus e galerias de arte; estúdios de gravação, rádio e televisão; laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som; centros cirúrgicos e salas de raio X. salas de computadores, transformadores e telefonia; duchas e saunas; garagem no sub-solo, etc...

Art. 97 - O destino dos compartimentos será considerado, quando da análise do correspondente projeto de edificação e não apenas pela denominação indicada, mas sempre por sua finalidade decorrente de sua disposição na planta.

Parágrafo Único - Os compartimentos cuja destinação ou denominação não tenham sido indicados nos artigos anteriores, serão classificados com base nos critérios fixados no mesmo, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto correspondentes à atividade ou função.

Art. 98 - Os compartimentos de permanência prolongada são:
dormitórios;
salas;
lojas e sobrelojas;
salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais;
locais de reunião;
refeitórios;
locais fechados para prática de esportes.

Parágrafo Único - Os compartimentos de permanência transitória são aqueles não enquadrados neste artigo ou que, por sua utilização dentro de uma edificação a eles não se equiparem.

Art. 99 - Os compartimentos obedecerão a limites mínimos para os seguintes elementos de construção:
área de piso;
largura;
vão de iluminação e ventilação;
altura;
vãos de acesso.

Parágrafo Único - Os limites mínimos dimensionados para cada tipo de utilização e referidos neste artigo, são estabelecidos na Tabela I, anexa a esta Lei, e no Capítulo VII desta Lei.

Art. 100 - A dimensão estabelecida como altura de um compartimento, deverá ser mantida em pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área, quando houver rebaixamento de forro inclinado, bancas de iluminação ou equivalente.

CAPÍTULO VII

DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 101 - Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior, seja de forma direta, através de vãos (janela), ou de forma indireta, através de dutos, pelos quais se fará sua ventilação e/ou iluminação.

Art. 102 - A comunicação com o exterior dos compartimentos de permanência prolongada, com exceção dos mencionados no Parágrafo 3º do Artigo 104, desta Lei, se fará obrigatoriamente de forma direta, e o vão de iluminação e ventilação deverá ser no mínimo 1/6 (um sexto) da área do compartimento.

§ 1º - O vão de iluminação e ventilação licenciados neste artigo deverá posicionar-se diretamente para o exterior e obedecer ao afastamento mínimo estabelecido na tabela de zoneamento. Tanto nas divisas quanto entre as paredes exteriores edificadas no mesmo lote.

§ 2º - O afastamento mencionado no parágrafo anterior deverá ser considerado perpendicularmente à divisa.

Art. 103 - A comunicação com o exterior dos compartimentos de permanência transitória poderá ser feita de forma direta ou indireta.

§ 1º - Sendo de forma direta, o vão de iluminação e ventilação deverá ter no mínimo 1/8 (um oitavo) da área do compartimento; poderá abrir diretamente para o exterior ou para outro compartimento de permanência transitória; que deverá ter um afastamento mínimo conforme estabelecido nos parágrafos 1 e 2 do Artigo desta Lei.

§ 2º - Sendo de forma indireta, o poço vertical de iluminação e/ou ventilação deverá ter área mínima de 1/8 (um oitavo) da área do maior compartimento por ele ventilado, para o primeiro pavimento, com um acréscimo de área de 20% (vinte por cento) por pavimento, sendo que nenhuma face poderá ter menos que 0,70 m (setenta centímetros).

§ 3º - As instalações sanitárias, as circulações, os depósitos e as garagens poderão se comunicar com o exterior de forma indireta através de dutos horizontais com equipamentos mecânicos de renovação de ar, com capacidade suficiente para a renovação de ar do ambiente.

Art. 104 - Os seguintes compartimentos de permanência prolongada poderão se comunicar através de dutos horizontais ou verticais, com equipamentos mecânicos de renovação de ar com capacidade suficiente para a renovação de ar do ambiente.

auditórios e centros de convenção;

cinemas;

teatros;

salas de exposição;
salas de espera;
boates e salões de dança;
bancos e lojas comerciais.

Art. 105 - Nenhum vão será considerado como iluminando e/ou ventilando os pontos do compartimento que dele distem mais que duas vezes e meia o valor da altura destes compartimentos.

Parágrafo Único - Para a garantia do fluxo do ar ambiente as vergas das aberturas de ventilação deverão ter altura máxima de 1/6 (um sexto) do pé direito do compartimento a ser ventilado:

CAPÍTULO VIII

DA PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Art. 106 - Todas as edificações que não forem residências unifamiliares deverão atender o que prescreve a norma de segurança contra incêndio, apresentando parecer do Corpo de Bombeiros, firmado por profissional legalmente habilitado da corporação ou, na inexistência deste, por profissional designado pela Associação dos Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos de Araxá - AREA, para obtenção do alvará de construção e do “habite-se”.

Art. 107 - As edificações já existentes deverão, quando tecnicamente viável, cumprir sob pena de multa progressiva o prescrito na Norma de Segurança Contra Incêndio, dentro de um prazo a ser determinado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 108 - Qualquer deficiência ou falta de conservação nos materiais de instalações destinados à prevenção, salvamento ou combate a incêndios será passível de multa e, vencido o prazo para cumprimento das exigências formuladas pela fiscalização, o prédio poderá ser interditado.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 109 - Os projetos arquitetônicos das edificações de qualquer espécie serão apresentadas à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, para análise e expedição de Alvará de construção.

§ 1º - A apresentação dos projetos das obras obedecerá às seguintes condições:

será apresentado inicialmente o projeto arquitetônico em dois jogos de cópias pela análise prévia, acompanhado de consulta prévia de viabilidade e de cópias de escritura do terreno em que se situa o imóvel;

para análise final serão apresentados o original e dois jogos de cópias do projeto arquitetônico já aprovado para análise prévia, acompanhado das anotações de responsabilidade técnica do projeto arquitetônico no CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia);

2 (duas) cópias do croquis de situação e canteiro de obras;

cópia de matrícula no INSS;

cópia da escritura do terreno.

§ 2º - Para a obtenção das “Informações Básicas” o interessado deverá encaminhar requerimento à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente/SPMA - Araxá, com indicação do uso pretendido acompanhado de documento hábil que comprove a propriedade do terreno, de acordo com as transações do Registro Geral de Imóveis e ainda, com comprovante de quitação de tributos municipais relativo ao mesmo.

Art. 110 - Os elementos que integrarão os processos de aprovação de projetos arquitetônicos, pelo órgão competente da Prefeitura, serão:

requerimento assinado pelo interessado e pelo autor do projeto;

informações básicas fornecidas pela Prefeitura;

comprovante de inscrição do profissional responsável pelo projeto na Prefeitura.

comprovante de pagamento de taxas relativas ao processo de aprovação;

projeto arquitetônico, apresentado de acordo com as disposições da presente lei,

acompanhado de memorial descritivo sucinto.

Art. 111 - As consultas prévias de viabilidade e os alvarás de construção não utilizados no prazo de 12 (doze) meses, deverão ser revalidados, mediante requerimento sujeitando-se à legislação urbanística vigente na ocasião do período de revalidação.

Art. 112 - As escalas mínimas serão:

1:2.000, para as plantas gerais esquemática da localização;

1 :500 ou 1.200 para as plantas de situação e para o perfil do terreno em relação ao meio-fio;

1:100 ou 1:50 para as plantas baixas, fachadas e cortes;

1:20 ou 1:25 para os detalhes.

§ 1º - Haverá sempre escala gráfica, não sendo dispensada a indicação de cotas.

§ 2º - No caso de divergência entre a soma das cotas parciais e a cota total, prevalecerá a cota total.

Art. 113 - Nos projetos relativos a alteração será utilizada a seguinte convenção:

traço cheio, linha fina, para as partes existentes;

traço cheio, linha grossa para as partes novas ou a renovar;

traço interrompido para as partes a demolir ou a retirar.

§ 1º - O projeto, quando de arquitetura, pode ser completado com indicações em cores, de acordo com a seguinte convenção:

preto, para as partes existentes;
vermelho, para as partes novas ou a renovar;
amarelo tracejado, para as partes a demolir ou a retirar.

§ 2º - Todas as folhas do projeto serão assinadas pelo requerente, indicada a sua qualidade e pelos profissionais, de acordo com suas atribuições.

Art. 114 - Os projetos poderão ser apresentados e estudados sem a assinatura do profissional responsável pela execução da obra, bastando neste caso a assinatura dos profissionais autores dos projetos.

§ 1º - O licenciamento e a expedição do respectivo alvará será precedido, obrigatoriamente, da aposição da assinatura do responsável pela execução da obra.

§ 2º - A construção dentro das especificações do Plano Diretor, mas sem alvará de construção esta sujeita à multa estipulada na Lei Municipal.

§ 3º - A construção, edificada após a vigência desta lei, fora das especificações do Plano Diretor está sujeita à demolição, por ato do Executivo Municipal, podendo ser concedido um prazo de até 90 (noventa) dias para sua legalização, sem dispensa da multa correspondente.

Art. 115 - Sem licença da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, o profissional responsável pela execução de uma obra não poderá modificar o respectivo projeto; as modificações deverão ser requeridas pelo proprietário ou pelo responsável pelo projeto.

§ 1º - A retificação ou correção dos projetos, inclusive de cotas, deverá ser feita por meio de ressalvas em local adequado, a critério do órgão licenciador.

§ 2º - As ressalvas serão rubricadas e datadas pelo autor do projeto, assim como visadas e datadas pela autoridade que tenha permitido a correção.

Art. 116 - As multas serão aplicadas pela divisão de fiscalização da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente e calculadas na forma da Lei.

Art. 117 - Para que seja concedido 2 (dois) “habite-se”, parcial ou total é necessário o registro prévio de declaração do responsável pela execução da obra de que a construção seguiu rigorosamente o projeto arquitetônico aprovado pela SPMA.

Art. 118 - Após a conclusão das obras, será procedida a vistoria final, por fiscal da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, dentro de 5 (cinco) dias, a contar da data do requerimento protocolado pelo proprietário ou construtor da obra, para concessão do “habite-se”.

§ 1º - Para a expedição do “Habite-se” das edificações que não forem residenciais unifamiliares, A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente exigirá que o proprietário ou o construtor apresente o laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, firmado por profissionais habilitado ou na inexistência deste, por profissional designado pela Associação dos Arquitetos, Engenheiros e Agrônomos de Araxá - AREA

§ 2º - A expedição o “Habite-se” pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, fica condicionada, também, a comprovação do proprietário ou construtor da obra ter efetuado o plantio de no mínimo uma árvore para cada 10,00 m (dez metros ou fração) de testada, do

terreno, de espécie indicada pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, na calçada fronteira a sua edificação, sempre que esta possuir largura igual ou superior a 2 (dois) metros e a rua via pública for pavimentada.

Art. 119 - A Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente poderá autorizar a utilização de partes concluídas da obra em andamento, mediante prévia vistoria, desde que estejam em condições de serem utilizadas e preencham os seguintes requisitos:
que não haja perigo para o público ou para os habitantes;
que tenham sido observadas todas as determinações fixadas nesta Lei, não só quanto às partes essenciais da construção, como quando ao número de peças.

Art. 120 - Nenhum prédio novo, ou em obras de reforma, será habitado sem que primeiro seja efetuado a vistoria administrativa.

Art. 121 - São considerados profissionais legalmente habilitados ao desempenho das atividades específicas de projetar, construir e edificar, analisar e dar parecer sobre projetos, assentar e conservar máquinas, motores e equipamentos, aqueles com formação universitária devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 122 - Deverão ser observadas as precauções e as normas recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e pela norma de segurança contra incêndios do Corpo de Bombeiros nas seguintes fases de edificações.
projetos das obras a serem executadas;
preparo dos terrenos;
projetos e execução das fundações e respectivas sondagens quando necessárias;
execução das obras;
assentamento de elevadores e outros equipamentos mecânicos.

Art. 123 - Qualquer alteração ou emenda ao Código de Edificações ou a seus anexos, só poderá ser efetuado por Lei e mediante prévio parecer técnico da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 124 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário especialmente a Lei nº 1.315 de 02/12/74.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ, 3 DE JULHO DE 1996.

Dr. JEOVÁ MOREIRA DA COSTA
Prefeito Municipal de Araxá

Dr. JOSÉ SEBASTIÃO CHEIR DIB
Procurador Geral do Município

MURILO BORGES DE CASTRO ALVES
Sec. Mun. de Planejamento e Meio Ambiente

ANEXO AO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

TABELA 1 : A que se refere os Arts. 8º e 100 do Código de Edificações.

Dimensões Mínimas dos Compartimentos

UTILIZAÇÃO
PROLONGADA

COMPARTIMENTOS	ÁREA (m ²)	LARGURA (m)	ALTURA (m)	LARGURA DOS VÃOS (m)
1º Dormitório	9	2,70	2,60	0,70
Outros Dormitórios	6	2,00	2,60	0,70
1ª Sala	9	2,70	2,60	0,80
Lojas, Salas Comerciais	20	3 (*)	2,80	0,80
Cozinhas	3,00	1,50	2,60	0,80
Instalações Sanitárias	1,80	1,05	2,30	0,60
Área de Serviço	2,50	1,50	2,30	0,80
Circulações: Residencial		0,90	2,30	0,70
Comercial		1,20	2,30	0,70

(*) Inclusive instalação sanitária

UTILIZAÇÃO
TRANSITÓRIA