LEI Nº 630/2003

Código Municipal de Obras

Marcelo Henrique Barbosa
Presidente

Av. Joaquim Falcão, 109 – Centro – Pombos – PE – CEP: 55630-000 – CNPJ: 11.049.848/0001-21 –
Fone/Fax: (0xx81) 3536-1213
E-mail: pmpombos@ligbr.com.br

RECEBI
30
05
2007

SUMÁRIO

Capítulo I – Disposições preliminares
Artigo 1° ao 3° 1
Capítulo II – Edificações em geral
Seção I – Normas gerais
Artigos 4° e 5° 3
Capítulo III – Condições gerais
Artigo 6° 4
Capítulo IV _ Aprovação do projeto
Artigo 7° 4
Artigo 8° ao 11 5
Artigos 12 e 13 6
Capítulo V – Execução da obra
Artigos 14 e 15 6
Capítulo VI – Penalidades
Seção I – Multas
Artigo 16 6
Seção II – Embargos
Artigo 17 7
Seção III – Interdição
Artigo 18 8
Seção IV – Demolição
Artigo 19 8
Seção V – Conclusão e entrega da obra
Artigo 20 ao 24 9
Capítulo VII – Edificações em geral
Seção I – Normas gerais
Artigo 25 9
Artigos 26 e 27 10
Seção II – Afastamento
Artigos 28 e 29 11
Artigo 30
.....12
Seção III – Gabarito das edificações
Artigos 31 e 32 12
Seção IV – Iluminação e ventilação
Artigo 33 12
Artigos 34 e 35 13
Seção V – Marquises e balanços
Artigo 36 13
Seção VI – Muros

Artigo 37.....14
Seção VII – Instalações hidráulicas e sanitárias
Artigo 38 ao 40 14
Seção VIII – Instalações elétricas, hidrosanitárias e telefônicas
Artigo 41.....15
Capítulo VIII – Edificações residenciais
Artigos 42 e 43 15
Artigo 44 16
Capítulo IX – Edificações industriais, comerciais e prestação de serviços
Artigo 45 ao 49 16
Artigo 50 ao 52 17
Artigos 53 e 54 18
Capítulo X – Edificações para fins especiais
Artigos 55 e 56 18
Artigos 57 e 60 19
Artigos 61 e 62 20
Capítulo XI – Disposições finais
Artigo 63.....20
Artigos 64 e 65 21

Lei n.º 630/2003

Dispõe sobre o Código de Obras no Município de Pombos e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Pombos, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - As construções, reformas, modificações, acréscimos e demolições, de iniciativa pública ou privada e a qualquer título, serão reguladas pela presente Lei, obedecidas às disposições Federais e Estaduais pertinentes.

Art. 2º - Os edifícios públicos deverão possuir condições técnico-construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso, circulação e utilização de suas dependências, de acordo com a Emenda Constitucional nº 12, de 17.10.1978.

Parágrafo único: Para adaptação dos edifícios públicos às determinações do caput deste Artigo tem o município o prazo de 10 (dez) anos.

Art. 3º - Para os efeitos desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I – Afastamento frontal - distância obrigatória do edifício ao alinhamento;

II – Alinhamento - é a linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III – Alvará - documento que licencia ou autoriza a execução de obras sujeitas a controle e fiscalização da Prefeitura;

IV – Aprovação do Projeto - ato administrativo que precede o licenciamento ou autorização das obras a serem executadas;

V – Aprovação da obra - ato administrativo que corresponde à licença da Prefeitura para a ocupação da edificação;

VI – Balanço - projeção de qualquer elemento de uma edificação, além dos limites do recuo e dos afastamentos;

VII – Declividade - relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

VIII – Economia - unidade construtiva residencial, comercial, industrial ou de prestação de serviços, caracterizada como unidade de consumo autônomo;

IX – Embargo - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

X – Galeria - área coberta, de domínio público, contígua ao passeio, no mesmo nível deste, destinada à circulação de pedestres;

XI – Habite-se - Denominação comum de autorização dada pela autoridade competente para a utilização de uma edificação quando esta estiver de acordo com as exigências das leis do Município;

XII – Licenciamento de obra - ato administrativo que concede licença para execução de uma obra;

XIII – Marquise - elemento construtivo, projetado em balanço sobre passeio, destinado a proteger do sol e da chuva o pedestre e o acesso às edificações;

XIV – Modificação (de uma edificação) - obra de substituição, parcial ou total, dos elementos construtivos essenciais de uma edificação, com modificação da área, forma ou altura da compartimentação;

XV - Passeio - parte das vias, destinadas à circulação de pedestres e implantação de imobiliário urbano (banca de jornais, postes, telefones públicos e congêneres);

XVI – Patamar - superfície plana, intermediária entre dois lances de escada;

XVII – Pé-direito - distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

XVIII – Prisma de iluminação e ventilação - é o espaço livre, ***non aedificandi*** dentro do lote, em toda a altura da edificação, destinado a garantir a iluminação e a ventilação dos compartimentos que com ele se comuniquem;

XIX – Reforma (de uma edificação) - obra de substituição parcial dos elementos construtivos de uma edificação que não modifica a área, a forma ou altura da compartimentação;

XX – Uso secundário ou eventual - é aquele cuja utilização ou acesso ocorre esporadicamente;

XXI – Vistoria administrativa - diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção em andamento ou paralisada.

CAPÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

SEÇÃO I
DAS NORMAS GERAIS

Art. 4° – Os projetos e obras sujeitas às disposições desta Lei deverão atender as Normas, Especificações, Padrões e Métodos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Parágrafo único – Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências urbanísticas contidas nas leis municipais de Zoneamento, de Parcelamento do Solo Urbano e de Posturas.

Art. 5° – Esta Lei tem como objetivos:

I – orientar os projetos de edificações e a sua conseqüente execução no município;

II – assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações no município.

CAPÍTULO III
DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 6° – Qualquer construção somente poderá ser executada dentro do perímetro urbano da sede, distritos, povoados, lugarejos após aprovação do projeto e concessão de Licença de Construção pela Prefeitura Municipal, e sob a responsabilidade do engenheiro civil, responsável pela obra legalmente habilitado, inscrito no CREA, registrado na Prefeitura Municipal de Pombos, e também após o recolhimento das taxas através de Documento de Arrecadação Municipal – DAM, devidamente autenticado pelo banco ou agente recebedor.

Parágrafo único – Eventuais alterações em projetos aprovados serão considerados projetos novos para os efeitos desta Lei.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 7° – A aprovação ou dispensa do projeto de edificação, bem como licenciamento da obra serão solicitados à Prefeitura, mediante o encaminhamento dos seguintes documentos:

I – requerimento, em modelo-padrão da Prefeitura, ao órgão competente, contendo, no mínimo:

a) nome e assinatura do proprietário ou seu representante legal;

b)nome e assinatura do responsável técnico pelo projeto;

c) endereço do imóvel ;

d) finalidade e área total do imóvel projetado;

II – título de propriedade do imóvel;

III – projeto de arquitetura, contendo todas as informações necessárias à verificação do atendimento à presente Lei.

IV – Documentos do proprietário, do responsável do projeto técnico e do responsável pela execução da obra:

a) Carteira de Identidade

b) C.P.F./ C.N.P.J.

c) Registro Profissional - CREA

§ 1° – As edificações residenciais com área coberta inferior a 70 m² térreos serão dispensadas de apresentação de projeto, não sendo dispensadas, no entanto, de licença de construção.

§ 2° Nos casos de modificação ou acréscimo, deverá ser indicado o que será demolido ou construído, mediante a seguinte convenção:

I – cor amarela, para as partes a serem demolidas;

II – cor vermelha, para as partes a serem construídas.

Art. 8° – A Prefeitura comunicará ao interessado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, o deferimento, indeferimento ou exigências à aprovação do Projeto.

Art. 9° – Serão dispensados de aprovação os seguintes projetos:

I – construção de muros de fechamento de lotes e pequenos reparos de manutenção das edificações, como: pinturas, mudança de piso, substituição de portas e janelas, retelhamento, reparos nas instalações hidrosanitárias, elétricas e telefônicas;

II – edificações construídas por iniciativa do poder público municipal, em caso de administração direta.

Art. 10 – O licenciamento da obra será válido pelo prazo de 06 (seis) meses, contados da data do despacho que o deferiu, perdendo seu valor se, findo esse prazo, a obra não estiver iniciada.

Parágrafo único – Considerar-se-á a obra iniciada quando for iniciada a construção dos alicerces.

Art. 11 – Serão dispensados de licenciamento os galpões para instalações de obras, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

Art. 12 – O alvará e o projeto aprovado deverão ser mantidos visíveis no local da obra, para fins de fiscalização.

Art. 13 – Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado no licenciamento, o projeto deverá ser reexaminado e, se continuar de conformidade com a legislação vigente, terá o seu prazo prorrogado.

CAPÍTULO V
DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 14 – Será obrigatória a colocação de tapume sempre que se executar obras de construção, reforma ou demolição no alinhamento da via pública.

§ 1° – Excetuam-se dessa exigência os muros e grades inferiores a 2 (dois) metros de altura.

§ 2° – Os tapumes deverão ter a altura mínima de 2 (dois) metros e poderão avançar até a metade do passeio, quando este permitir.

Art. 15 – Não será permitida, em hipótese alguma, a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, salvo na parte limitada pelo tapume.

CAPÍTULO VI
DAS PENALIDADES

SEÇÃO I
DAS MULTAS

Art. 16 – As multas serão calculadas por meio de alíquotas incidentes sobre o valor de Referência da Unidade Fiscal Municipal (UFM) adotada pelo Código Tributário Municipal, nas seguintes situações:

I – de 100,00 (cem) UFMs, para obra iniciada sem o respectivo alvará;

II – de 500,00 (quinhentas) UFMs, para obra em desacordo com o projeto aprovado ou com o alinhamento;

III – de 500,00 (quinhentas) UFMs, para projetos com indicações falsas;

IV – de 100,00 (cem) UFMs, pela ausência dos tapumes exigidos conforme o disposto no artigo 14 desta Lei;

V – de 100,00 (cem) UFMs, pela ausência, no local da obra, do Projeto e/ou do Alvará;

VI – de 50,00 (cinqüenta) UFMs, por edificação sem o certificado de aprovação da Obra: Habite-se;

VII - de 100,00 (cem) UFMs, pela não retirada do entulho e restos de obras em vias, em logradouros públicos, no prazo máximo de dois dias.

§ 1° – A aplicação das multas não exime o infrator das demais penalidades previstas em Lei.

§ **2°** – A Prefeitura Municipal, através do órgão competente, retirará os entulhos e restos de obra mediante pedido feito por requerimento do proprietário ou responsável pela execução da obra, após o pagamento de uma taxa de 10,00 UFMs por carrada (caçamba de seis metros cúbicos).

SEÇÃO II
DOS EMBARGOS

Art. 17 – As obras em andamento serão embargadas, quando:

I – estiverem sendo executadas sem que, para isso, tenha sido expedido o Alvará;

II – não houver, em local visível da obra, a Licença ou o Projeto aprovado;

III – houver ameaça à segurança ou à saúde pública;

IV – estiverem em desacordo com o Projeto aprovado;

V – estiverem em desacordo com a lei.;

§ 1° – Na ocorrência das hipóteses previstas nos incisos anteriores, o fiscal lavrará o termo de embargo imediato das obras, encaminhando-o ao

responsável técnico e ao proprietário, cabendo ao embargado apresentar defesa escrita no prazo máximo de cinco dias.

§ 2° – O embargo só será liberado após o cumprimento das exigências constantes no termo e após o recolhimento das taxas e multas.

SEÇÃO III
DA INTERDIÇÃO

Art. 18 – A interdição de uma obra ou edificação será aplicada, quando for constatado, através de vistoria técnica, perigo de caráter público ou quando não cumprir as determinações da Lei.

§ 1º – a interdição só será liberada após o cumprimento das exigências constantes no termo e recolhimento das taxas e multas.

§ 2º – A interdição poderá ser total ou parcial.

SEÇÃO IV
DA DEMOLIÇÃO

Art. 19 – A demolição total ou parcial da edificação, como penalidade, será imposta quando:

I – não for possível a execução de modificações que enquadrem a edificação nas normas em vigor;

II – houver iminente perigo à segurança de pessoas, bens ou equipamentos, e o proprietário não houver tomado as providências exigidas pela Prefeitura, no prazo determinado.

Parágrafo único – A demolição poderá ser executada pela Prefeitura às custas do proprietário da edificação, mediante processo administrativo em que se assegure aos interessados ampla defesa.

SEÇÃO V
DA CONCLUSÃO E ENTREGA DA OBRA

Art. 20 – A obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, com suas instalações hidrosanitárias e elétricas em funcionamento.

Art. 21 – Quando da conclusão da obra, deverá ser solicitada à Prefeitura vistoria através de requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e pelo responsável técnico pela execução da obra.

Art. 22 – Por ocasião da vistoria, se for constatado que a obra não foi executada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico e o proprietário serão autuados de acordo com as disposições desta Lei e obrigados a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer a demolição.

Art. 23 – Após a vistoria, constatada que a obra está em conformidade com o Projeto aprovado, a Prefeitura expedirá o **Habite-se** no prazo máximo de cinco dias, úteis, a partir da data de entrada do requerimento e através do órgão competente, após o devido recolhimento da taxa devida.

Parágrafo único: Para a expedição do Habite-se, será exigido o plantio de uma árvore, no passeio, cuja muda será fornecida pela Prefeitura.

Art. 24 – Poderá ser concedido **Habite-se** parcial, relativamente a cada unidade, quando se tratar de:

I – prédio com mais de uma unidade de uso independente, estando concluídas as instalações em geral.

II – edificações independentes no mesmo lote.

CAPÍTULO VII
DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

SEÇÃO I
DAS NORMAS GERAIS

Art. 25 – As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter as seguintes larguras mínimas:

I – quando de uso privativo, a largura mínima será de 0,80m (oitenta centímetros);

II – quando de uso coletivo, a largura mínima será de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

Parágrafo único – As portas de acesso a gabinetes sanitários, banheiros e armários privativos poderão ter largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros).

Art. 26 – As escadas terão largura mínima de 1,00 (um metro) e permitirão passagem com a altura mínima de 2,10 (dois metros e dez centímetros).

§ 1° – Quando de uso coletivo, as escadas deverão obedecer às seguintes exigências:

I – terão largura mínima útil de 1,20m (um metro e vinte centímetros), não sendo inferiores à largura da porta ou corredor que lhes dá acesso;

II – terão patamar intermediário, de profundidade, pelo menos, igual à largura da escada, quando o desnível a vencer for maior do que 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

III – serão de material resistente ao fogo quando atender a mais de dois pavimentos ou quando o edifício tiver seu andar térreo destinado a fins comerciais, de prestação de serviços ou industriais;

IV – não apresentarão desenvolvimento em leque ou caracol, salvo as de acesso a compartimentos de uso secundário ou eventual;

§ 1° – Nas escadas de uso secundário ou eventual, admitir-se-á redução de sua largura até o mínimo de 0,80m (oitenta centímetros).

§ 2° – A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada.

Art. 27 – As rampas não poderão apresentar declividade superior a 12% (doze por cento), quando destinadas a pedestres, e a 20% (vinte por cento), quando destinadas a veículos.

§ 1° – Quando a declividade exceder a 6% (seis por cento), o piso das rampas deverá receber acabamento antiderrapante.

§ 2° – Em todas as edificações públicas ou de uso coletivo, deverão ser previstas rampas para facilitar o acesso de deficientes físicos.

§ 3º – Todos os estabelecimentos de lazer e/ou recreação deverão dispor de no mínimo um sanitário para deficientes físicos, dotados de barras de proteção que assegure aos mesmos total segurança.

SEÇÃO II
DOS AFASTAMENTOS

Art. 28 – Todas as edificações residenciais construídas ou reconstruídas dentro do perímetro urbano deverão obedecer a um afastamento mínimo frontal de 1.50m. (um metro e cinqüenta) da testada do lote e 1.50m. (um metro e cinqüenta centímetros) para a divisa do lote quando houver abertura para iluminação ou ventilação.

§ 1º – Quando a edificação apresentar diversas fachadas voltadas para logradouros públicos, este artigo é aplicável a cada uma delas.

§ 2º - Nos casos de ruas já projetadas, o afastamento deverá seguir o padrão existente para não prejudicar o ordenamento.

Art. 29 – Os prédios comerciais, construídos somente em áreas previamente delimitadas pela municipalidade, que ocuparem a testada do lote, deverão obedecer ao seguinte:

I - afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta) em relação à via pública, sendo permitido, neste espaço, estacionamento;

II - o caimento da cobertura deverá sempre ser no sentido oposto ao passeio ou paralelo a este;

III - no caso de se fazer passagem lateral em prédios comerciais, esta nunca será inferior a 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros);

IV - se a passagem mencionada no inciso III tiver como fim o acesso a mais de três estabelecimentos comerciais, será considerada galeria e obedecerá ao seguinte:

a- largura mínima - 3,00m (três metros);

b- pé-direito mínimo - 4,50m (quatro metros e cinqüenta centímetros);

c- profundidade máxima, quando tiver apenas uma abertura que obedeça às dimensões da galeria, 25,00m (vinte e cinco metros);

d- no caso de haver duas aberturas nas dimensões mínimas acima citadas e serem em linha reta, a profundidade poderá ser de até 50,00m (cinqüenta metros).

Art. 30 – Aos prédios industriais somente será permitida a construção em áreas previamente determinadas pela municipalidade para este fim, em lotes de área nunca inferior a 600,00m^2 (seiscentos metros quadrados) e cuja largura mínima seja de 20,00m (vinte metros), obedecendo ao que se segue:

I - afastamento de uma das divisas laterais de no mínimo 3,00m (três metros), sendo observado a não contigüidade das paredes dos prédios e cabendo à Prefeitura estabelecer o sentido obrigatório do afastamento;

II - afastamento mínimo de 5,00 (cinco metros) da divisa com o passeio, sendo permitido, neste espaço, pátio de estacionamento.

SEÇÃO III
DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 31 – O gabarito máximo de altura das edificações não deverá ultrapassar a 6 (seis) pavimentos, ou seja, pilotis e seis andares a este superpostos.

Parágrafo único – Não serão permitidos acréscimos nas coberturas de qualquer espécie.

Art. 32 – Como altura das edificações, será considerada a medida vertical do nível do passeio até o ponto mais elevado da edificação, e não deverá ultrapassar 21,00m (vinte e um metros).

SEÇÃO IV
DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 33 – Para os efeitos da presente Lei, os compartimentos são classificados em:

I – compartimentos de utilização prolongada;

II – compartimentos de utilização transitória.

§ 1° – Os compartimentos de utilização prolongada são aqueles destinados a permanência por tempo indeterminado, tais como dormitórios, salas, lojas e sobrelojas, locais de reunião e congêneres.

§ 2° – Os compartimentos de utilização transitória são aqueles destinados à permanência ocasional ou temporária, tais como copas, cozinhas, banheiros, depósitos, garagens e congêneres.

Art. 34 – Os compartimentos de utilização prolongada deverão obedecer às seguintes condições:

I – iluminação e ventilação diretas através de aberturas voltadas para o espaço exterior, equivalente a no mínimo 1/7 da área do compartimento;

II – pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros);

Art. 35 – Os compartimentos de utilização transitória deverão obedecer às seguintes condições:

I – ventilação natural e iluminação equivalente a, no mínimo, 1/10 da área do compartimento

II – pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e quarenta centímetros);

§ 1° – As cozinhas e copas, além da obediência aos incisos I e II, receberão iluminação natural e terão área mínima de 3,00m^2 (três metros quadrados).

SEÇÃO V
DAS MARQUISES E BALANÇOS

Art. 36 – Será permitida a construção de marquises nas edificações situadas no alinhamento, obedecidas as seguintes condições:

I – avanço de, no máximo, 80% (oitenta por cento) sobre a largura do passeio;

II – altura mínima de 3,00m (três metros).

Parágrafo único – Não será permitida a construção de pilares, na calçada, para sustentação das marquises ou galerias.

SEÇÃO VI
DOS MUROS

Art. 37 – Os terrenos baldios, situados em áreas urbanas e ruas pavimentadas, deverão ser fechados com muros ou cercas de arame não farpado pelos seus proprietários ou possuidores por domínio ou uso, obedecendo ao seguinte:

I – Altura de muros de alvenaria no mínimo de 2,50 m.(dois metros e cinqüenta centímetros)

II – Altura de muros de cerca com arame não farpado no mínimo de 2,00m. (dois metros)

SEÇÃO VII
DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 38 – As instalações hidráulicas e sanitárias deverão atender às especificações da companhia concessionária dos serviços de água e esgoto.

Art. 39 – Será obrigatória em todas as edificações a instalação de água e esgoto ligada a rede geral de distribuição das redes públicas, quando houver no logradouro, em frente a edificação ou, no caso de não haver rede de esgoto, possuir fossa.

Art. 40 – Em edificações com mais de dois pavimentos ou mais de duas economias e também estabelecimentos comerciais, será obrigatória a construção de depósito de lixo no pavimento, em nível do logradouro, com área mínima de 3,00m^2 (três metros quadrados), com pisos e paredes até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos de material liso, lavável e impermeável.

Parágrafo único – Os vãos de iluminação e ventilação dos depósitos de lixo deverão dispor de tela protetora contra a penetração de insetos e de acordo com as normas da vigilância Sanitária.

SEÇÃO VIII
DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDROSANITÁRIAS E TELEFÔNICAS

Art. 41 – As instalações elétricas e telefônicas serão projetadas e executadas conforme especificações das companhias concessionárias dos serviços de eletricidade, água e esgoto e telefonia.

Parágrafo único – Será obrigatória a instalação de dutos e demais equipamentos destinados à instalação de linhas telefônicas em qualquer prédio com mais de seis economias, à razão de uma tomada para cada economia.

CAPÍTULO VIII
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 42 – Para os efeitos da presente Lei, as edificações residenciais classificam-se em:

I – Unifamiliares - unidades construtivas independentes destinadas à moradia;

II – Multifamiliares - unidades construtivas coletivas, com instalações comuns, constituindo edifícios isolados ou conjunto de edifícios, destinados a moradia.

Art. 43 – As edificações residenciais deverão atender às seguintes condições:

I – quando unifamiliares, as unidades residenciais possuirão, no mínimo, três compartimentos: sala, dormitório, cozinha e um banheiro com vaso sanitário;

II – quando multifamiliares:

a – a área útil da unidade residencial não poderá ser inferior a 25,00m^2 (vinte e cinco metros quadrados);

b – os banheiros e cozinhas terão as paredes até a altura mínima de 2,10 (dois metros e dez centímetros) e os pisos revestidos de material lavável e impermeável;

c – as áreas dos lotes serão de uso coletivo, abrigando, além dos estacionamentos, atividades de lazer e de administração do condomínio;

d – disporão de um banheiro com sanitário para zelador.

Art. 44 – As edificações multifamiliares poderão integrar prédios mistos, com atividades de comércio, escritórios e consultórios, desde que tenham acesso independente ao logradouro público.

CAPÍTULO IX
DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS

Art. 45 – As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas e oficinas deverão atender às seguintes condições:

I – ser de materiais resistentes ao fogo;

II – ter pé-direito mínimo de 3m (três metros), quando a área do compartimento exceder a 75,00m^2 (setenta e cinco metros quadrados);

Art. 46 – Nas edificações de que trata o presente capítulo, deverão ser observadas as normas de segurança e conforto ambiental ditadas pela União, pelo Estado ou a critério do órgão municipal de planejamento urbano, relativamente a:

I – chaminés;

II – aparelhos, máquinas e equipamentos que provoquem ruídos, calor, odor, vapor, riscos de incêndio, explosão e situações afins;

Art. 47- Nas edificações em que haja despejo de resíduos poluentes, deverão ser construídos tanques de armazenamento e tratamento destes.

Art. 48 – As edificações de que trata o presente capítulo deverão possuir estacionamento dentro dos limites de seu lote e dimensionadas em razão do número de empregados e da clientela prevista.

Art. 49 – Nas edificações destinadas ao comércio em geral e situadas na Zona Central, deverão ser observados:

I – pé-direito mínimo de 3,m (três metros), quando a área do compartimento exceder a 75,00m^2 (setenta e cinco metros quadrados);

II – jiraus, quando houver, com:

a) utilização restrita a depósitos ou sala de administração;

b) área máxima correspondente a 30% (trinta por cento) do compartimento em que se situarem;

c) situação tal que garanta, acima e abaixo de seu piso, pés-direitos mínimos de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

III – sanitários separados para cada sexo, calculados à razão de um sanitário para cada 80,00m^2 (oitenta metros quadrados) de área útil, respeitando as regulamentações da Vigilância Sanitária.

§ 1° – Nas edificações comerciais de área inferior a 50,00m^2 (cinqüenta metros quadrados), é permitido um sanitário apenas, para ambos os sexos, respeitando as regulamentações da Vigilância Sanitária.

§ 2° – Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, será obrigatória a construção de sanitários para ambos os sexos respeitando as regulamentações da Vigilância Sanitária e deverão estar localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

Art. 50 – Em qualquer estabelecimento, os locais destinados a preparo, manipulação ou depósito de alimentos ou medicamentos deverão ter pisos e paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável, de acordo com as normas da Vigilância Sanitária.

Art. 51 – Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de pias com água corrente, de acordo com as normas da Vigilância Sanitária.

Art. 52 – As galerias comerciais deverão ter:

I – pé-direito mínimo de 3.50m (três metros e cinqüenta centímetros);

II – largura mínima correspondente a 1/12 (um doze avos) do seu comprimento e nunca inferior a 4m (quatro metros).

III – equipamentos de segurança de acordo com as normas do corpo de Bombeiros

Parágrafo único – As lojas poderão ser iluminadas artificialmente e ventiladas através da galeria que, nesse caso, terá comunicação direta com o exterior, por meio de abertura nas extremidades ou de prismas de ventilação.

Art. 53 – As unidades independentes das edificações, destinadas a comércio ou serviços profissionais em geral, terão área mínima de 15m² (quinze metros quadrados).

Art. 54 – As edificações destinadas a prestação de serviços profissionais deverão ter, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, na proporção de um vaso sanitário, lavatório, mictório, respeitando as regulamentações da Vigilância Sanitária, para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área útil.

Parágrafo único – Admite-se apenas um sanitário na edificações que não ultrapassem 50m² (cinqüenta metros quadrados).

CAPÍTULO X
DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS ESPECIAIS

Art. 55 – As edificações para fins especiais são aquelas de uso coletivo, que não se incluam entre as atividades residenciais, industriais, comerciais e de prestação de serviços para os efeitos desta Lei, e compreendem, entre outras, as seguintes: escolas de ensino seriado, teatros, museus, cinemas, templos, creches, hotéis, clínicas, hospitais, postos de saúde, asilos e congêneres, cemitérios, matadouros, mercados públicos, corpo de bombeiros, postos policiais, presídios, postos telefônicos, agências de correios e telégrafos, terminais de transportes, instalações de esportes, centros de ação social, instalações militares e edifícios públicos em geral.

Art. 56 – Os estabelecimentos de hospedagem deverão ter:

I – saguão de recepção com serviço de portaria e sala de estar;

II – entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;

III – local centralizado para despejo e depósito de lixo de acordo com as normas da vigilância Sanitária e Meio Ambiente

IV – lavatório com água corrente em todas as unidades de hospedagem;

V – sanitários para o pessoal de serviço de ambos sexos, independente dos sanitários para hóspedes e deficientes físicos de acordo com as normas regulamentares.

Art. 57 – As oficinas mecânicas e postos de serviços de veículos, somente serão instaladas em logradouros onde exista rede pública de água e esgotos, em locais indicados na Lei de Zoneamento obedecendo às exigências seguintes:

I – construção com materiais resistentes ao fogo;

II – instalações de sanitários franqueados ao público, separados por sexo;

III – instalações de sanitários e vestiários para os empregados, separados por sexo;

Art. 58 – As garagens de veículos classificam-se em particulares individuais, particulares coletivas e comerciais.

Art. 59 – As garagens de veículos deverão obedecer às seguintes exigências:

I – ter ventilação permanente garantida;

II – não ter comunicação direta com compartimentos de utilização prolongada;

III – largura útil mínima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) e comprimento útil mínimo de 5,00m (cinco metros).

Art. 60 – As garagens particulares coletivas ou comerciais deverão atender, ainda, as seguintes disposições:

I – ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo;

II – ter vão de acesso com largura mínima de 3,00m (três metros) e o mínimo de 2 (dois) vãos, quando comportarem mais de 50 (cinqüenta) automóveis;

III – o corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros), ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem ângulos de 30º, 45º ou 90º, respectivamente.

§ 1° – Não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens particulares coletivas.

§ 2° – Nas garagens comerciais serão permitidos apenas os serviços de lavagem e lubrificação.

Art. 61 – As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

I – ter estrutura, paredes e forro de material resistente ao fogo de acordo com as normas técnicas do Corpo de Bombeiros.

II – ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas em relação à lotação máxima:

a) para cada sexo, um vaso e um lavatório para cada 100 (cem) lugares, respeitando as regulamentações vigentes.

b) para o sexo masculino deverá ter, ainda, um mictório para cada 100 (cem) lugares.

c) Obedecer às normas da Vigilância Sanitária

Art. 62 – As edificações destinadas a clínicas, hospitais e escolas em geral, além da obediência às normas estabelecidas nesta Lei, deverão ainda atender às exigências do Ministério da Saúde, Ministério da Educação e Ministério do Meio Ambiente, respectivamente.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 63 – Será obrigatória a colocação de placa de numeração em local visível nas edificações, conforme critério da Prefeitura.

Parágrafo único – Nas edificações em lotes de esquina, será obrigatória a colocação de placas indicativas do nome dos logradouros que lhe são adjacentes.

Art. 64 – A presente Lei complementa, sem substituir, as disposições das Leis de Zoneamento Urbano e de Expansão Urbana, do Parcelamento do Solo Urbano e Posturas.

Art. 65 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Pombos, em 26 de maio de 2003.

JOSUEL VICENTE LINS
Prefeito