

Código de Obras do Município de Olinda

L E I COMPLEMENTAR nº 013/2002.

A Câmara Municipal de Olinda, decreta

Ementa: Regula as atividades de edificações e instalações no Município de Olinda, e dá outras providências.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

Dos Princípios e Objetivos

Art. 1º - Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Olinda o qual estabelece as normas para elaboração de projetos e execução de obras e instalações em seus aspectos técnicos estruturais e funcionais.

§ 1º - Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, observando-se os princípios do Plano Diretor, de conformidade com o § 1º do art. 182 da Constituição.

§ 2º - As edificações e instalações situadas na Zona Especial de Preservação Cultural dos Sítios Históricos serão reguladas por legislação específica e complementadas por esta Lei.

§ 3º - As edificações situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social serão reguladas por legislação específica.

Art. 2º - Esta Lei tem como fundamento à função social da propriedade urbana, através do qual , serão assegurados à população níveis mínimos de habitabilidade e qualidade das edificações, que assegurem :

I - conforto ambiental;

II - segurança;

III - durabilidade;

IV - acessibilidade, circulação e uso por pessoas idosas e pessoas portadoras de necessidades especiais.

Art. 3º - As obras de construção ou reforma com modificação de área construída, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após concessão de licença, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante assunção de responsabilidade por profissional técnico habilitado.

Parágrafo Único - Estarão isentas de responsabilidade técnica as edificações unifamiliares de interesse social, com até 60 m², construídas sob o regime de mutirão ou auto- construção e não pertencente a qualquer programa habitacional.

Art. 4º - Todos os logradouros públicos e edificações de acesso público, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais.

Art. 5º - Para construção ou reforma de instalações, capazes de causar sob qualquer forma , impactos ao meio ambiente, será exigida aprovação prévia dos órgãos estadual e municipal de controle ambiental, quando da aprovação do projeto.

Parágrafo Único - Consideram-se impactos ao ambiente natural as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas do solo, do ar, da insolação e acústica das edificações e das áreas urbanas e de uso comum.

CAPÍTULO II

Dos Anexos

Art. 6º - Integram esta Lei, complementando seu texto, os seguintes anexos :

- I - Glossário;
- II - Quadros.

TÍTULO II

DAS CONDIÇÕES GERAIS DE INTEGRAÇÃO URBANA E RURAL

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 7º - Os lotes ou terrenos poderão ser desmembrados devendo ser observados os aspectos ambientais e demais dispositivos legais pertinentes.

§ 1º - Os lotes resultantes não poderão ter áreas inferior a 200,00m².

§ 2º - Em lotes já construídos o desmembramento só poderá ser aprovado se as construções existentes se enquadrarem como unidades autônomas segundo as demais disposições deste código.

§ 3º - Em projetos de urbanização de áreas de interesse social as dimensões dos lotes e demais disposições, deverão ser definidos e aprovados através da Comissão Especial de Análise de Projetos, até regulamentação de lei específica.

Art. 8º - Na Zona Rural será permitido o desmembramento de terrenos devendo ser observado a legislação relativa a áreas de proteção ambiental e demais dispositivos legais pertinentes.

§ 1º - Os terrenos resultantes não poderão ter área inferior à 2ha (dois hectares).

§ 2º - Não será permitido a utilização desta Zona para assentamento populacional, conjuntos habitacionais multifamiliares e condomínios.

CAPÍTULO II

Dos Lotes e Terrenos Destinados a Edificações

Art. 9º As edificações serão construídas em terrenos ou lotes que façam frente para via pública, em parcelamento aprovado pela Prefeitura, regularmente registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis, na qual constem suas dimensões.

Art. 10 - As edificações em ruas particulares ou condomínios ficarão sujeitas à disciplina deste Código.

§ 1º - As edificações deverão respeitar os índices urbanísticos previstos para o setor urbano em que se situam.

§ 2º - Para as edificações situadas em condomínio exige-se a aprovação prévia do respectivo condomínio, conforme legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, em vigor.

CAPÍTULO III

Dos Lotes e Terrenos Não Edificados

Art. 11 - Os lotes ou terrenos urbanos não edificados serão obrigatoriamente fechados no alinhamento, em alvenaria, cerca viva ou gradil, obedecendo à altura máxima de 2,50 m a partir do nível do meio fio.

Parágrafo Único Em qualquer tipo de vedação será proibido o uso de arame farpado e eletricidade e no caso de cerca viva o uso de plantas com espinhos ou qualquer outro material que ponham em risco os transeuntes.

Art. 12 - A conservação dos muros e cercas vivas é de responsabilidade do proprietário.

§ 1º - Quando os muros , cercas ou gradis não forem devidamente conservados, a Prefeitura, através do órgão técnico competente exigirá a substituição do fechamento.

§ 2º - No caso do descumprimento do disposto neste artigo, a Prefeitura, poderá executar os serviços, promovendo posteriormente a cobrança, independentemente da notificação judicial, dos custos desses serviços, acrescidos de 10% a título de taxa de administração.

CAPÍTULO IV

Do Alinhamento e Cota de Piso

Art. 13 - As edificações deverão obedecer ao alinhamento aprovado para os respectivos logradouros.

Art. 14 - As construções deverão ter o respectivo alinhamento e cota de piso expressamente mencionados no alvará de construção.

Art. 15 - As cotas de piso dos pavimentos térreos serão, no mínimo, as seguintes :

I - Para prédios de uso habitacional 0,50 m acima do meio fio;

II - Para prédios de uso não habitacional e misto, 0.10 m acima do meio fio.

Parágrafo Único - Para os compartimentos de serviços e garagens, nos prédios de uso habitacional, será admitida a cota mínima de piso de 0,20m.

CAPÍTULO V

Dos Passeios e Vias

Art. 16 - É obrigatória e de responsabilidade do proprietário a construção de passeio em toda a testada do terreno localizado em logradouro provido de meio fio.

Art. 17 - As rampas destinadas ao acesso de veículos não poderão ocupar mais de 1/3 da largura do passeio, com o máximo de 1,00m no sentido da largura do passeio.

Art. 18 - A pavimentação do passeio deverá ser executada em material antiderrapante.

§ 1º - A Prefeitura poderá fixar através de plano específico para cada logradouro ou trecho, a juízo do órgão competente, o tipo de pavimento do passeio, principalmente quando houver plano específico para logradouro ou trecho.

§ 2º - Na pavimentação dos passeios não será permitido a colocação de obstáculo permanente que impeça o livre trânsito de pedestre ou de pessoas portadoras de necessidades especiais.

Art. 19 - A conservação do passeio, ao longo da testada de cada imóvel, cabe ao seu proprietário ou ocupante.

Art. 20 - Se os serviços previstos no artigo anterior não forem executados nos prazos indicados pela Prefeitura esta poderá fazê-los cobrando do proprietário ou ocupante do imóvel os custos dos respectivos serviços, acrescidos de 10% a título de taxa de administração.

CAPÍTULO VI

Dos Corpos em Balanço e Marquises

Art. 21 - As paredes de fachada em edificações que possam ser construídas no alinhamento do logradouro, ficam sujeitas às seguintes condições:

I - Poderão ter saliências em balanço, em relação ao alinhamento do logradouro, quando:

- a) formem molduras ou motivos arquitetônicos, e não constituam área de piso;
- b) não ultrapassem, em suas projeções, no plano horizontal, o limite máximo de 0.30m em relação ao alinhamento do logradouro;
- c) estejam situadas à altura de 2,80m acima de qualquer ponto do passeio público;
- d) sirvam para instalação de aparelhos de ar condicionado, desde que possuam drenagem, não devendo esta, de forma alguma, atingir diretamente o logradouro público;

II - Poderão ter marquise, quando:

- a) a projeção da marquise sobre o passeio avance, no máximo, até 2/3 da sua largura e, em qualquer caso, não exceda 3,00m;
- b) tiverem altura, mínima de 2,80m acima de qualquer ponto do meio fio;
- c) não ocultem ou prejudiquem árvores, semáforos, postes, luminárias, fiação aérea, placas ou outros elementos de informação, sinalização e instalação pública;

d) sejam executadas em material durável e incombustível e dotadas de calhas e condutores para águas pluviais, estes embutidos nas paredes e passando sob o passeio até alcançar a sarjeta;

III - Poderão ter corpos em balanço as edificações sujeitas a recuos frontais, quando:

a) não excederem 1/3 da dimensão dos afastamentos permitidos e no máximo, até 3,00m de projeção ;

b) tiverem altura mínima de 2,50m em relação ao nível do terreno.

§ 1º - Nas quadras onde já existam marquises, serão adotadas a altura e o balanço predominantes como padrão.

§ 2º - As marquises, quando construídas em logradouro de grande declividade, constituir-se-ão de tantos segmentos quantos forem necessários.

§ 3º - As soluções que extrapolarem o previsto nos itens a) e b) ficarão sujeitas à análise especial.

TÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 22 - As obras de edificações serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

I - construção : obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações porventura existentes no lote;

II - reforma sem modificação de área construída ou modificação de uso: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma, ou altura;

III - reforma com modificação de área : obra com substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação que altere sua área, forma ou altura quer por acréscimo ou decréscimo.

SEÇÃO I

Dos Componentes Básicos da Edificação

Art. 23 - São componentes básicos de uma edificação: as fundações, a estrutura, as paredes e a cobertura.

SEÇÃO II

Das Estruturas de Fundações e Superestruturas

Art. 24 - As estruturas de fundações e as superestruturas deverão situar-se inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno e, na sua execução garantir a segurança das pessoas e edificações vizinhas, bem como evitar quaisquer danos aos logradouros e instalações de serviços públicos.

Art. 25 - Nos projetos e na execução das estruturas de fundação, deverão ser consideradas as Normas da ABNT, condições geomorfológicas do solo do município de Olinda, através de sondagem do solo e análise físico-química do lençol freático do terreno, além dos testes dos materiais utilizados.

Art. 26 - A execução de edificações segundo o conceito de alvenaria estrutural, somente será admitido dentro das especificações da ABNT - NB 1228, com bloco especificado na NB 7171 ou outras Normas da ABNT que venham substituí-las.

SEÇÃO III

Dos Pisos, Paredes e Cobertas

Art. 27 - As lajes de piso, as paredes externas e as estruturas das edificações serão, obrigatoriamente, executados em materiais duráveis e apropriados.

Art. 28 - Os pisos e paredes que estiverem em contato direto com o solo deverão ser impermeabilizados.

Art. 29 - Os pavimentos acima do solo que não forem vedados por paredes no seu perímetro, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda com altura mínima de 0,90m , resistente a impactos e pressões.

Art. 30 - Os pisos e as paredes serão tratados segundo a destinação dos compartimentos e as prescrições desta Lei.

§ 1º - Poderá ser dispensado o revestimento, desde que os elementos de vedação recebam tratamento adequado, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

§ 2º - As paredes edificadas no limite do terreno vizinho deverão ser devidamente acabadas, tratadas e pintadas em ambos os lados.

§ 3º - As paredes dos subsolos, até o nível do terreno circundante, deverão ser interna e externamente tratadas com impermeabilização.

Art. 31 - Quando se tratarem de edificações agrupadas horizontalmente, a estrutura de sustentação da coberta de cada unidade deverá ser independente.

Art. 32 - As cobertas deverão ser construídas de modo a permitir o perfeito escoamento das águas pluviais, através de beirais ou calhas e ainda dotadas de rufos e condutores, respeitando sempre o direito de vizinhança e sem atingir diretamente o logradouro.

Art. 33 - Nas coberturas das edificações, deverão ser empregados materiais impermeáveis, imputrescíveis, de reduzida condutibilidade térmica, de baixa combustão e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

§ 1º - Nas edificações, coladas nas divisas, as cobertas não poderão ter beirais.

§ 2º - As calhas, rufos e condutores deverão ser dimensionadas de acordo com as normas da ABNT.

§ 3º - A inclinação da estrutura da coberta deverá obedecer às normas técnicas em vigor, observando as especificações dos materiais empregados na sua cobertura.

SEÇÃO IV

Das Paredes de Fachadas e Afastamentos

Art. 34 - É livre a composição das fachadas dos edifícios desde que sejam garantidas as condições térmicas, luminosas e acústicas internas presentes neste Código.

Art. 35 - Os afastamentos de frente, lateral e fundo obedecerão às dimensões mínimas indicadas no ANEXO II - Quadro 1.

§ 1º - Nos casos das edificações com mais de uma frente, não haverá divisa de fundo, ficando a critério do órgão competente da administração municipal, a definição quanto ao logradouro principal e secundário.

§ 2º - Nas edificações de até 02 pavimentos ou até 7,50m de cota medida da calçada ao limite máximo da coberta, será permitida a construção nas divisas obedecendo, quando colarem, as seguintes condições:

I - Em duas divisas laterais deverão manter afastamento mínimo de 3,00(três metros) da divisa de fundo;

II - Em uma divisa lateral e uma divisa de fundo deverão manter afastamento mínimo de 2,00(dois metros) da outra divisa lateral.

III- Apenas na divisa de fundos, deverão manter afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas divisas laterais.

§ 3º - As áreas de varandas, armários, terraços de serviço e circulação vertical não serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

§ 4º - Nos casos dos pavimentos semi-enterrados para garagem e o vazado, será obedecido os 20% de solo natural, 5,00 de afastamento mínimo para frente, podendo colar nas divisas laterais e/ou fundo, obedecendo o estabelecido no parágrafo 2º deste artigo 35, desde que a altura total dos pavimentos não exceda à cota total de 7,50m(sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do nível do meio-fio, exigindo-se um peitoril relativo ao piso do 2º pavimento com altura de 1,80m(um metro e oitenta centímetros).

§ 5º - Será considerado pavimento vazado, aquele que tiver no máximo 25% de ocupação do pavimento tipo e obedecendo o afastamento correspondente ao pavimento definido no Anexo II - Quadro I

§ 6º o saque de armários de até 0,50m sem aberturas será admitido desde que não ultrapassem 2/3 da extensão da fachada.

7º - Nenhum elemento construtivo poderá ultrapassar os recuos determinados, exceto nos casos de compensação de área conforme implantação do edifício no terreno, e no máximo até 70% do afastamento permitido.

§ 8º - Nos casos de edificações com mais de 06 (seis) pavimentos, a circulação vertical sem vãos abertos, poderá ter seu afastamento para as divisas igual à metade do afastamento da lâmina, sendo que, nunca inferior a 3,00 (três metros) para as laterais e fundos e 5,00(cinco metros) para as ruas.

§ 9º - Os afastamentos entre edificações no mesmo terreno, deverão obedecer as seguintes situações, sempre considerando como referência a edificação com maior número de pavimentos:

I - Quando as faces dos blocos tiverem aberturas, o afastamento entre os blocos será igual a 2 (duas) vezes o recuo lateral .

II - Quando as faces dos blocos tiverem apenas abertura em uma delas, apresentando-se a outra face como cega, o afastamento entre os blocos deverá ser igual a 1 ½ (uma e meia) vez do recuo lateral.

III - Quando as faces dos blocos forem cegas, o afastamento entre os blocos deverá ser igual ao recuo lateral.

Art. 36 - É permitida construção de pavimento de cobertura nas edificações, desde que sua área não ultrapasse 1/3 da área total do pavimento tipo e não venha a constituir unidade independente.

CAPÍTULO II

Do Uso das Edificações

Art. 37 - Para efeito desta Lei as edificações são classificadas em função das respectivas categorias de usos:

I - Habitacional;

II - Não Habitacional e Misto;

III - Especiais.

§ 1º - Habitacional é o uso destinado exclusivamente à moradia.

§ 2º - Não Habitacional é o uso destinado ao exercício de atividades urbanas (comerciais, industriais, serviços e outros).

§ 3º - Misto é o uso que reúne, em uma mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso, incluídos necessariamente o uso habitacional.

§ 4º - Especiais são edificações destinadas a atividades de educação, pesquisa, saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer, entre outras.

SEÇÃO I

Das Edificações de Uso Habitacional

Art. 38 - As edificações destinadas ao uso habitacional possuirão, necessariamente ambientes para estar, repouso, alimentação e higiene.

§ 1º - Consideram-se ambientes de higiene os sanitários, os banheiros, e área de serviço com tanque de lavagem de roupas.

§ 2º - As edificações referidas neste artigo terão, pelo menos, um sanitário/banheiro em comunicação direta com o interior da habitação, vedada sua abertura para o ambiente de preparo de alimentos.

Art. 39 - Os ambientes referidos no artigo anterior poderão ser reunidos num único compartimento, excetuado o destinado à higiene, respeitadas as seguintes condições:

I - área mínima de 18,00 m²;

II - forma que permita traçar, em seu piso, um círculo com diâmetro mínimo de 2,40m²;

III - ambiente de preparo de alimentos, com pontos de água e esgotos.

Art. 40 - As edificações de uso habitacional classificam-se em:

I - unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote;

II - multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade habitacional que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical;

III - conjunto habitacional: quando corresponder ao agrupamento de edificações unifamiliares ou multifamiliares aprovados e executados conjuntamente.

Art. 41 - Nos conjuntos habitacionais constituídos por estruturas independentes, ligadas por vias de circulação, aplicam-se no que couber, as disposições da legislação vigente, referente ao parcelamento do solo urbano.

Art. 42 - As unidades habitacionais que compõem os conjuntos, podem ser acopladas por justaposição ou superposição, devendo a maior dimensão do bloco, em plano horizontal, não exceder a 60,00m.

Art. 43 - Os conjuntos das edificações habitacionais, unifamiliares e/ou multifamiliares isoladas ou acopladas, ficarão sujeitas à apresentação de plano urbanístico específico, que indique acessos aos estacionamentos de veículos através de vias de circulação.

Art. 44 - As edificações multifamiliares verticais, isoladas ou em conjunto deverão atender às seguintes disposições :

I - Ter instalação preventiva contra incêndio de acordo com normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros;

II - Nos edifícios com mais de 04 pavimentos ou 16 unidades habitacionais deverão ter local para portaria, com espaço reservado para coleta de correspondência, sanitário para a zeladoria e local para guarda de material de limpeza do condomínio.

SEÇÃO II

Dos Usos Não Habitacional e Misto

Art. 45 - As atividades destinadas ao trabalho deverão atender às normas técnicas e determinações específicas.

Art. 46 - As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão ser implantadas em lugar convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote.

Art. 47 - As edificações para fins residenciais só poderão estar anexas a outros usos quando a natureza destes usos não prejudiquem o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores e quando tiverem acesso independente a logradouro público e estacionamentos exclusivo para os moradores.

Parágrafo Único - Quando houver galeria, esta poderá comunicar-se com o "hall" de entrada da parte da edificação destinada à moradia.

Art. 48 - As instalações destinadas ao uso não habitacional e misto deverão dispor de instalações sanitárias destinadas isoladamente, ao público e funcionários.

§ 1º - As instalações sanitárias destinadas ao público serão dimensionadas de acordo com o Anexo II - Quadro II.

§ 2º - As instalações sanitárias destinadas aos funcionários atenderão, ainda, às normas de segurança e medicina do trabalho.

Art. 49 - As edificações industriais, comerciais e serviços em geral, deverão atender, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, as normas técnicas da ABNT, Corpo de Bombeiros e legislação ambiental e sanitárias pertinentes.

Art. 50 - As edificações destinadas a postos de abastecimento, lavagem e lubrificação de veículos, além de atenderem às normas previstas pela legislação da medicina e segurança do trabalho, da ABNT, do Corpo de Bombeiros e legislação ambiental, deverão atender às seguintes condições :

I - ter área suficiente para absorver os veículos na hora de maior demanda, evitando-se a estocagem em via pública;

II - Ter calhas coletoras, cobertas por grelhas em toda a extensão dos alinhamentos nos trechos onde não forem murados.

§ 1º - As delimitações físicas através de muretas não deverão exceder a altura de 0,50m.

§ 2º - O posto de abastecimento que abrigar mais de uma atividade deverá obedecer, isoladamente, aos dispositivos da presente Lei e demais legislações pertinentes.

§ 3º - Na instalação de tanques e bombas de combustível, serão adotados afastamento estabelecido no Anexo 2 - Quadro 4.

Art. 51 - As edificações destinadas a hotéis/motéis e pousadas além de atenderem as normas previstas pela Legislação Sanitária Estadual e Municipal e demais dispositivos desta lei deverão atender às normas estabelecidas pela EMBRATUR.

Art. 52 - Os estabelecimentos destinados à proteção à infância e a velhice além de atenderem as demais normas previstas nesta Lei e demais Legislação, deverão atender às seguintes condições:

I - Excetuando-se os dormitórios onde disponham de instalações sanitárias privativas, esse pavimento deverá dispor das referidas instalações, por grupo de 6 (seis) dormitórios, nas seguintes proporções - 2 (dois) W.C., 2 (dois) lavatórios, 1 (um) mictório e 2 (dois) chuveiros;

II - As áreas livres destinadas a recreação e esportes deverão ser calculadas com no mínimo de 10m² (dez metros quadrados) por leito.

Art. 53 - As edificações destinadas a hospitais e clínicas deverão ter apreciação e aprovação prévia pelo Ministério da Saúde ou órgão competente.

Art. 54 - As edificações destinadas a lojas e escritórios além dos dispositivos desta lei, deverão atender às seguintes condições:

I - Ter área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados) com largura mínima de 2,50m (dois metros e meio);

II - Nos casos de centros comerciais as salas que não dispuserem de instalações sanitárias privativas deverá existir 2 (dois) vasos sanitários e 2 (dois) lavatórios por grupo de 4 (quatro) salas.

Art. 55 - As edificações destinadas a restaurantes, bares e casa de lanches, além dos dispositivos desta lei e das legislações específicas deverão atender às seguintes condições:

I - As instalações sanitárias para uso do público deverão conter no mínimo 2 (dois) vasos sanitários e 2 (dois) lavatórios para cada 60m² (sessenta metros quadrados) do salão de atendimento;

II - As instalações para uso privativo dos empregados deverão conter no mínimo 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) funcionários.

Art. 56 - A localização e o funcionamento de circo e parques de diversões desmontáveis dependerão de vistorias e aprovação prévia do órgão competente da Prefeitura, além de atender as seguintes condições:

I - Disporem de um técnico devidamente habilitado pelo CREA como responsável pela montagem e segurança;

II - Não será permitida a instalação destes equipamentos com menos de 10,00m (dez metros) de recuo para corredores de transporte metropolitano e urbano principal e de 5,00m (cinco metros) para as demais vias;

III - Atenderem as normas técnicas do Corpo de Bombeiros.

SEÇÃO III

Das Edificações Destinadas a Usos especiais

Art. 57 - As edificações especiais deverão atender, além das normas técnicas específicas, às exigências contidas na presente Lei.

Art. 58 - As edificações especiais destinadas a locais de reunião tais como estádios auditórios, ginásios esportivos, centros de convenções e salões de exposição, cinemas, teatros e templos, além de atender aos demais requisitos da presente Lei, deverão atender aos seguintes requisitos de circulação :

I - quando a lotação exceder 5.000 lugares, serão sempre exigidas rampas para o escoamento do público dos diversos níveis;

II - quando a lotação de um local de reunião escoar através de galeria, esta manterá uma largura constante, até o alinhamento do logradouro, igual à soma das larguras de porta que para ela se abram;

III - se a galeria, a que se refere o inciso anterior, tiver comprimento superior a 30,00m, a largura da mesma será aumentada em 10% para cada 10,00m ou fração do excesso;

IV - no caso em que o escoamento da lotação dos locais de reunião se fizer através de galerias de lojas comerciais, as larguras previstas nos incisos II e III deste artigo, não poderão ser inferiores ao dobro da largura mínima estabelecida nesta Lei;

V - as folhas de porta de saída dos locais de reunião, assim como as bilheterias, se houver, não poderão abrir diretamente sobre os passeios e logradouros;

VI - quando houver venda de ingressos, as bilheterias terão seus guichês afastados, no mínimo 3,00m do alinhamento dos logradouros.

Art. 59 - A perfeita visibilidade do espetáculo deverá ser assegurada a cada assento ou lugar, a ser demonstrado através de curva de visibilidade.

Art. 60 - O espaçamento mínimo entre as filas deverá ser de 0,50m entre cada assento e o encosto do assento fronteiro, e ainda:

I - espaçamento mínimo entre as séries de 1,20m;

II - número máximo de assentos de 15 lugares, por fila.

Parágrafo Único - não serão permitidas séries de assentos que terminem junto às paredes.

Art. 61 - A existência de locais de espera para o público, será obrigatória independentemente das circulações.

Art. 62 - A base de cálculo do número de espectadores será tomada pela lotação completa do recinto.

Art. 63 - As portas de saída, não poderão ter largura inferior a 2,00m.

§ 1º - A soma da largura de todas as portas deverá ser proporcional ao número de pessoas que por elas transitarem, conforme estabelecido no Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico Para o Estado de Pernambuco.

§ 2º - A indicação de saída deverá ser luminosa.

Art. 64 - Os locais de reunião destinados a teatros, cinemas, auditórios, centros de convenções, salões de exposições, com capacidade superior a 300 pessoas, possuirão, obrigatoriamente, equipamentos de ar condicionado, que deverão atender aos padrões de qualidade do ar previsto pela Legislação Federal, Estadual e Municipal. Quando a lotação for inferior a 300 pessoas, bastará ser dotado de sistema de renovação de ar.

Parágrafo Único - Os locais destinados a teatros, além de atenderem ao disposto nesta Lei, deverão ser dotados de camarins, providos de instalações sanitárias privativas.

SEÇÃO IV

Da Acessibilidade a Pessoas Portadoras de Necessidades Especiais

Art. 65 - A acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais a edificações, espaço mobiliário e equipamentos urbanos deverão atender a Legislação Federal, a ABNT e demais dispositivos desta Lei.

Art. 66 - A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo, deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Parágrafo Único - Para fins do disposto neste artigo, na construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser observados, pelo menos, os seguintes requisitos de acessibilidade:

I - nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção permanente.

II - pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

III - pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei; e

IV - os edifícios deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 67 - Os locais de espetáculos, conferências, aulas e outros de natureza similar, deverão dispor de espaços reservados para pessoas que utilizam cadeiras de rodas, e de lugares específicos para pessoas com deficiência auditiva e visual, inclusive acompanhante, de acordo com a ABNT, de modo a facilitar-lhes as condições de acesso, circulação e comunicação.

Art. 68 - Os edifícios de uso privado em que seja obrigatória a instalação de elevadores, deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade.

I - percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

II - percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

III - cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessível para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 69 - VETADO.

Art. 70 - O planejamento e a urbanização das vias públicas, dos parques e dos demais espaços de uso público, deverão ser concebidos e executados de forma a

torna-os acessíveis para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 71 - As vias públicas, os parques e os demais espaços de uso público existentes, assim como as respectivas instalações de serviços e mobiliários urbanos deverão ser adaptados, obedecendo-se ordem de prioridade que vise à maior eficiência das modificações, no sentido de promover mais ampla acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 72 - O projeto e o traçado dos elementos de urbanização públicos e privados de uso comunitário, nestes compreendidos os itinerários e as passagens de pedestres, os percursos de entrada e de saída de veículos, as escadas e rampas, deverão observar os parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 73 - Os banheiros de uso público existentes ou à construir em parques, praças, jardins e espaços livres públicos, deverão ser acessíveis e dispor, pelo menos, de um sanitário e um lavatório que atendam às especificações das normas técnicas da ABNT.

Art. 74 - Em todas as áreas de estacionamento de veículos, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldades de locomoção.

§ 1º - As vagas a que se refere o caput deste artigo, deverão ser em número equivalente a dois por cento do total, garantida, no mínimo, uma vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes.

§ 2º - As vagas devem ter, além das dimensões mínimas fixadas nesta Lei, um espaço adicional de circulação com no mínimo 1,20m de largura.

Art. 75 - Os elementos do mobiliário urbano deverão ser projetados e instalados em locais que permitam sejam eles utilizados pelas pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 76 - As organizações representativas de pessoas portadoras de deficiência terão legitimidade para acompanhar o cumprimento dos requisitos de acessibilidade estabelecidos nesta Lei,

SEÇÃO V

Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego

Art. 77 - O Sistema Viário do Município de Olinda é composto por Vias Urbanas e Rurais, responsável pela ligação das diversas áreas do Município.

As vias classificam-se em:

I - Rodovia rural -via rural pavimentada;

II - Estrada - via rural não pavimentada;

III - Rodovia urbana - via que tem como função principal atender ao tráfego de passagem, de âmbito regional e/ou metropolitano, podendo ser corredor de transporte metropolitano e/ou municipal;

IV - Via de trânsito rápido - aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível, podendo ser corredor de transporte metropolitano e/ou municipal;

V - Via arterial - aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, podendo ser corredor de transporte metropolitano e/ou municipal;

VI - Via Coletora - aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade. Classificam-se aí, o corredor de transportes metropolitano e/ou municipal;

VII - Via Local - aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou as áreas restritas.

Art. 78 - Para fins desta Lei, são considerados usos geradores de interferência no tráfego:

I - os usos com hora de pico do tráfego coincidente com o pico de tráfego geral;

II - os usos que utilizam veículos de grande porte com lentidão de manobra;

III - os usos que atraem grande circulação de automóveis.

Art. 79 - Com o objetivo de disciplinar os usos geradores de interferência de tráfego, o Município exigirá vagas de estacionamento diferenciadas em função da natureza dos usos, da classificação hierárquica das vias urbanas e, ainda, das características das Zonas Especiais.

§ 1º - As exigências previstas no "caput" deste artigo estão discriminadas no Anexo II - Quadro 7 desta lei.

§ 2º - Sem prejuízo do disposto no "caput" deste artigo, o Município, respeitando a legislação pertinente, admitirá a oferta de vagas de estacionamento em terreno, desde que a área seja de propriedade do investidor e esteja localizada nas quadras circunvizinhas ao empreendimento.

Art. 80 - Para efeito do cumprimento das exigências previstas no artigo anterior, são estabelecidas as seguintes condições:

I - as exigências de estacionamento, bem como a previsão de local para carga e descarga de mercadorias, quando aplicáveis, deverão ser atendidas dentro do lote do empreendimento, inclusive para aqueles usos que requerem análise especial;

II - nos conjuntos de lojas e salas comerciais, as áreas projetadas que não demandarem densidade populacional, como circulações, copas, depósitos, arquivos e sanitários, poderão ser excluídas para efeito do cálculo de vagas.

III - serão dispensadas do cômputo da área total de construção as áreas destinadas ao abrigo de frota de veículos, para efeito de aplicação dos requisitos de vagas de estacionamento, respeitando o percentual de solo natural;

IV - quando a relação vaga/área construída for fracionada e superior a 0,5(cinco décimos), o número de vagas deverá ser arredondado para o valor imediatamente superior;

V - as exigências para vagas de estacionamento deverão ser aplicadas para imóveis novos e reformados, havendo ou não mudança de uso, assim como no caso de mudança de uso sem reforma;

VI - no caso de imóveis reformados ou com mudança de uso sem reforma, cuja área resultante seja menor ou igual a 60m² (sessenta metros quadrados) será mantido, no mínimo, o número de vagas existentes antes da reforma ou mudança de uso sem reforma;

VII - quando a edificação estiver em terreno lindeiro a dois corredores de níveis hierárquicos diferentes, prevalecem as exigências de estacionamento do corredor de nível mais restritivo;

VIII - para os empreendimentos que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 300(trezentas), será exigida análise especial pelos Órgãos Municipais no que se refere à localização, ao impacto no tráfego e às condições de acesso;

IX - para empreendimentos localizados nos Corredores de Transporte Metropolitano e Urbano Principal, que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 100(cem) e/ou gerarem tráfego de ônibus e caminhões de carga, serão exigidos:

a) que os acessos sejam feitos pelas vias laterais aos lotes ou paralelas aos corredores;

b) que, exclusivamente no caso de uso habitacional, os acessos efetuados por via lateral ao lote mantenham uma distância mínima de 20m (vinte metros) da testada do lote lindeira ao corredor;

c) que, nos usos não-habitacional e misto, os acessos por via lateral ao lote mantenham uma distância mínima de 40m (quarenta metros) da testada do lote lindeira ao corredor;

d) que os acessos de lotes de meio de quadra sejam submetidos à análise especial, atendendo aos requisitos de circulação e estacionamento.

X - nas Zonas Especiais, os requisitos de estacionamento serão objeto de análise especial pelo órgão competente do Município;

XI - as edificações que abrigarem usos não especificados no Anexo II - Quadro 7, serão objeto de análise especial pelo Órgão Municipal competente;

XII - a localização de creche, pré-escolar, escolas de 1º e 2º graus, assim como hospitais, nos Corredores de Transporte Metropolitano, Urbano Principal e Urbano Secundário, serão objeto de análise especial pelo Órgão Municipal competente;

XIII - nos terrenos que tiverem opção de acesso por mais de uma via, o acesso às áreas de estacionamento se fará obrigatoriamente pela via de menor hierarquia urbana.

XIV - para efeito de cálculo do número de vagas nas edificações multifamiliares, a área útil das unidades deverá ser computada.

Art. 81 - Para o acesso às áreas de estacionamento de veículos, será permitido o rebaixamento do meio-fio, desde que:

I - o número de vagas seja inferior ou igual a 10(dez);

II - a extensão do meio-fio rebaixado não ultrapasse 15m (quinze metros) para cada lote ou empreendimento.

Parágrafo Único - Quando o terreno ou a exigência de vagas do empreendimento não se enquadrar nas hipóteses previstas nos incisos I e II do "caput" deste artigo, somente será permitido o rebaixamento do meio-fio em um único ponto, observada a extensão máxima de 7m (sete metros) ou em pontos distintos com extensão máxima de 4m(quatro metros), para a entrada e saída de veículos.

Art. 82 - Quando os terrenos forem de esquina, o rebaixamento do meio-fio poderá ser permitido, desde que o seu início fique a uma distância mínima de:

I - 10m(dez metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para os Corredores de Transporte Metropolitano, Urbano Principal e Urbano Secundário; e
II - 5m (cinco metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para as demais Vias Urbanas.

Parágrafo Único - Excetua-se do disposto nos incisos I e II deste artigo, o rebaixamento do meio-fio para o acesso do deficiente físico.

Art. 83 -A área destinada às vagas de estacionamento de veículos, circulação e manobra, deverá atender ao disposto no Anexo II - Quadro 7 e aos seguintes critérios :

I - as vagas deverão ser numeradas e atender às dimensões mínimas explicitadas na tabela constante no inciso III, sendo permitidas vagas duplas enfileiradas desde que vinculadas a uma mesma unidade da edificação;

II - o sistema de circulação adotado deverá ser dimensionado de forma a permitir as manobras necessárias, garantindo o acesso à vaga, conforme os seguintes parâmetros:

TIPO DE ESTACIONAMENTO

PARALELO A 90° A 60° A 45° A 30°

LARGURA DA VAGA 2,20m 2,20m 2,20m 2,20m 2,20m

COMPRIMENTO DA VAGA 5,00m 5,00m 5,00m 5,00m 5,00m

LARGURA DA CIRCULAÇÃO SENTIDO ÚNICO 3,50m 4,50m 4,00m 3,50m
2,50m

SENTIDO DUPLO POR 100 VEÍCULO 5,40m 5,40m 5,40m 5,40m 5,40m

CAPÍTULO III

Dos Compartimentos das Edificações em Geral

SEÇÃO I

Da Classificação

Art. 84 - Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, assim se classificam:

I - de permanência prolongada;

II - de utilização transitória;

III - especiais;

IV - de utilização eventual.

Art. 85 - Compartimentos de permanência prolongada são aqueles utilizados para pelo menos uma das funções seguintes:

- I - dormir ou repousar;
- II - estar ou lazer;
- III - consumo de alimentos;
- IV - trabalhar, ensinar ou estudar;
- V - tratamento de recuperação;
- VI - reunir ou recrear;
- VII - preparo de alimentos;
- VIII - cozinhas e copas.

Art. 86 - Compartimentos de utilização transitória são aqueles utilizados por, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:

- I - circulação e acesso de pessoas;
- II - higiene pessoal;
- III - depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças, sem a possibilidade de qualquer atividade local;
- IV - depósitos e rouparias;
- V - lavanderias e áreas de serviços;
- VI - vestiários e camarins de utilização coletiva;
- VII - escadas e rampas com seus respectivos patamares e antecâmaras;
- VIII - garagens.

Art. 87 - Consideram-se compartimentos especiais àqueles que apresentam características e condições adequadas à sua instalação especial, tais como:

- I - auditórios e anfiteatros;
- II - cinemas, teatros e salas de espetáculos;
- III - casa de show, danceteria, boates e similares;

IV - museus e galerias de arte;

V - estúdios de gravação, rádio e televisão;

VI - laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;

VII - centros cirúrgicos, laboratório de radiação ionizante e similares;

VIII - salas de computadores, transformadores e telefonia;

IX - locais para duchas e saunas.

SEÇÃO II

Das Condições Internas

Art. 88 - Os compartimentos das edificações deverão apresentar dimensões de iluminação de acordo com o estabelecido no Anexo II, Quadro 5.

Art. 89 - Os compartimentos especiais e as instalações sanitárias, além de atenderem ao estabelecido no Anexo II desta Lei, terão suas dimensões e condições de iluminação de ventilação de acordo com as normas da ABNT, da medicina e segurança do trabalho e dos órgãos competentes do Estado e Município, no que couber.

SEÇÃO III

Da Iluminação e Ventilação

Art. 90 - Deverão ser explorados o uso de iluminação e a renovação natural de ar , sem comprometer o conforto térmico da edificação.

Art. 91 - A ventilação e iluminação dos compartimentos deverão ser proporcionais à sua função e localização na edificação, de acordo com as disposições previstas nesta Lei e no Anexo II.

Art. 92 - Para efeito de iluminação e ventilação, todo compartimento de permanência prolongada deverá dispor de abertura para espaços livres, dentro do lote, para logradouros ou para áreas coletivas definidas em planos específicos.

Parágrafo Único - Em paredes levantadas sobre a divisa do lote, não poderá haver abertura para o outro lado.

Art. 93 - Na aplicação das exigências relativas aos espaços livres, dentro do lote, serão utilizadas as seções horizontais dos mesmos, as quais são denominadas de áreas internas.

§ 1º - Considera-se área interna a área não edificada, destinada à iluminação e ventilação de compartimentos, limitada pelas paredes da edificação e uma ou mais divisas, classificadas como:

I - área interna fechada: área não edificada, destinada à iluminação e ventilação de compartimentos, limitada por paredes da edificação e/ou linhas de divisa;

II - área interna semi-aberta: área não edificada, destinada à iluminação e ventilação de compartimentos em que uma de suas faces não é limitada por parede da edificação ou linha de divisa.

§ 2º - As áreas internas, fechadas ou semi-abertas, segundo a natureza dos compartimentos a serem ventilados e iluminados, têm suas dimensões mínimas estabelecidas no Anexo II, desta Lei.

§ 3º - Todos os espaços livres deverão ser sempre a céu aberto e, quando resultarem em áreas internas fechadas, deverão ter vão de acesso fácil para inspeção e acesso.

§ 4º - As paredes das áreas internas fechadas ou poços de ventilação deverão apresentar no acabamento final cores claras, independentemente do tipo de material utilizado e acesso por área coletiva no pavimento térreo.

SEÇÃO IV

Dos Vãos de Abertura de Ventilação e Iluminação

Art. 94 - Todo compartimento deverá ter, em plano vertical, pelo menos um vão aberto.

Parágrafo Único - Exclui-se das exigências deste artigo os compartimentos especiais ou os de permanência eventual como adegas, frigoríficos, câmaras escuras e similares.

Art. 95 - Os vãos de iluminação e ventilação deverão distar, no mínimo, 1,50m da parede cega ou 1,50m, entre si, no caso de vãos de uma mesma unidade.

Art. 96 - O dimensionamento dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos deverá atender às condições mínimas estabelecidas no Anexo II - Quadro 3.

Parágrafo Único- Excetuam-se do "caput" deste artigo, as edificações destinadas aos serviços de educação, saúde, hotelaria e indústria que atenderão às normas específicas.

Art. 97 - Os compartimentos, quando iluminados e ventilados através de passagens, deverão ter a salubridade garantida.

Art. 98 - Os compartimentos, quando iluminados e ventilados, através de passagens cobertas, deverão obedecer ao estabelecido no Anexo II - Quadro 5 .

§ 1º - Nos compartimentos iluminados e ventilados, através de terraços ou varandas à distância entre o vão iluminante e a parede de fundo do compartimento iluminado deverá ser, no máximo, igual a 3 vezes o seu pé-direito.

§ 2º - Os compartimentos, com abertura de vãos diretamente para o exterior, através de uma única parede, deverão ter profundidade máxima de 2,5 vezes a sua largura.

Art. 99 - Serão permitidos poços verticais de ventilação para banheiros, instalações sanitárias e corredores, obedecendo às seguintes condições:

I - ter dimensão mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

II - 0,80m² (oitenta centímetros quadrados) para cada instalação sanitária de uso privado e de até 5 peças, que, em cada pavimento se sirvam do poço;

III - para edifício de mais de 6 (seis) pavimentos, deverá ser apresentado, por pavimento, além dos 6 (seis) primeiros, 0,05m² (cinco centímetros quadrados) por instalação sanitária de uso privado e até 5 (cinco) peças;

IV - quando se tratar de conjuntos sanitários de uso geral público ou coletivo, cada grupo de 3 (três) peças equivalerá a uma instalação sanitária de uso privado, para efeito de dimensionamento dos poços.

Art. 100 - A ventilação de compartimentos por duto horizontal deverá observar os seguintes requisitos:

I - a área mínima da seção do poço horizontal deverá ser igual ou superior a 10% da área do compartimento a ser ventilado;

II - a abertura de ventilação deverá ter altura livre mínima de 0,40m e largura mínima de 1,00m

III - o comprimento máximo do duto será de 2,00m e não poderá existir sobre compartimento pertencente à outra unidade residencial ou comercial.

Parágrafo Único - A redução do pé-direito do compartimento por onde passa o duto horizontal não pode ser inferior ao mínimo estabelecido por este Código.

Art. 101 - Quando as instalações sanitárias não puderem ser ventiladas de forma natural, será admitida a utilização do sistema exaustão mecânica, atendendo-se a todas as prescrições técnicas pertinentes à matéria, principalmente o estabelecido nas normas brasileiras em vigor, além das seguintes condições:

I - após a aprovação do projeto básico pelo Município, deverá ser elaborado o projeto executivo da instalação do sistema exaustão mecânica, atentando para o projeto executivo de arquitetura, elétrico e estrutural de modo a permitir a execução deste sistema;

II - apresentar memorial descritivo e explicativo da instalação do sistema de exaustão mecânica, indicando fórmulas, dados, métodos e técnicas utilizadas nos dimensionamentos de: cargas térmicas, cargas elétricas, número de troca de ar e filtros de ar, bem como, documentos gráficos;

III - apresentar relação quantitativa e qualitativa dos materiais e equipamentos a serem utilizados no sistema, contendo:

- a) tipo e qualidade;
- b) características para sua identificação;
- c) unidade de comercialização;
- d) respectivas quantidades.

IV - por ocasião do habite-se, o sistema deverá estar em funcionamento e de acordo com o projeto específico

Art. 102 - Para efeito de ventilação de compartimentos através de poços e dutos, a área mínima das aberturas será equivalente a 1/6 da área do piso do cômodo a ser ventilado.

Art. 103 - Será permitida a utilização de quebra-sóis e/ou brises como elementos de fachada, objetivando oferecer melhores condições de controle da ventilação e insolação nas edificações.

§ 1º - Os elementos referidos neste artigo poderão sacar do plano da fachada, até o máximo de 0,70m desde que não ocupe mais de 25% da distância para a divisa mais próxima.

§ 2º - No pavimento térreo das edificações construídas no alinhamento do terreno, não serão permitidos quaisquer daqueles elementos avançando sobre os logradouros.

CAPITULO IV

Das Partes Comuns das Edificações

SEÇÃO I

Das Circulações em Geral

Art. 104 - As circulações nas edificações classificam-se em:

I - horizontal - quando estabelece ligações entre compartimentos situados no mesmo pavimento compreendendo os corredores;

II - vertical - quando estabelece ligações entre dois ou mais pavimentos podendo ser efetuadas através de escadas, rampas, elevadores ou escadas rolantes.

Art. 105- Os "halls" são compartimentos destinados ao acesso da edificação ou interligação de circulações.

Parágrafo Único - Os "halls" de acesso a unidades autônomas estão dimensionados no Anexo II - Quadro 3.

Art. 106 - As circulações são destinadas a:

I - uso privativo - relativo ao uso de uma única unidade;

II - uso coletivo - quando utilizadas por várias unidades.

Art. 107 - Será obrigatória a comunicação entre o "hall" social e o "hall" de serviço interligando as circulações verticais constituídas de escadas e elevadores sociais e de serviço.

Parágrafo Único - A comunicação será dimensionada de acordo como Anexo II - Quadro 3.

Art. 108 - Os vãos livres de passagem deverão obedecer uma altura mínima de 2,10m e as seguintes larguras:

I - quando de acesso exterior/interior de residências, salas de escritórios e similares deverão ter vão livre, mínimo, de 0,80m;

II - quando de acesso exterior/interior de edifícios deverão ter vão livre, mínimo, de 1,20m. obedecendo a largura do corredor ou escada, quando houver;

III - quando de acesso a gabinetes sanitários, banheiros e armários privativos poderão ter largura mínima de 0,60m.

SEÇÃO II

Das Circulações Horizontais

Art. 109 - Os acessos a edifícios terão dimensões mínimas de 1.20m de largura em edifícios residenciais ou comerciais.

Art. 110 - Os corredores de circulação interna das edificações, terão as dimensões seguintes:

I - de residências com um mínimo de 0,90m;

II - de circulação comum e coletiva até 50,00m de comprimento: largura de 6% do comprimento com, no mínimo 1,20m;

III - de circulação comum e coletiva acima de 50,00m de comprimento: largura de 4% do comprimento, com um mínimo de 3,00m.

Parágrafo Único - Nas edificações de uso coletivo, os corredores de circulação comum acima de 15,00m de extensão, deverão ter a largura mínima de 1,50m e as paredes revestidas em material liso e impermeável até a altura mínima de 1,50m.

Art. 111 - Toda circulação que tiver mais de 10,00m² de área deverá ter iluminação natural e ventilação permanente adequada.

Art. 112 - As galerias deverão atender aos requisitos previstos no Anexo II desta Lei e os seguintes:

I - possuir largura livre, descontados quaisquer obstáculos, tais como pilares, saliências, vitrines e mostruários;

II - Serem dotadas de condições de iluminação e ventilação natural ou artificial e/ou por meios mecânicos.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta lei, consideram-se Galerias os tipos de circulação horizontal coletiva, que ligam logradouros, edificações ou unidades não habitacionais.

SEÇÃO III

Das Circulações Verticais

SUB-SEÇÃO I

Das Escadas e Rampas

Art. 113 - As escadas e rampas, em geral, deverão satisfazer às seguintes condições :

I - ter as seguintes larguras mínimas:

- a) 0,90m em edifícios residenciais unifamiliares;
- b) 1,20m em edifícios residenciais multifamiliares independente do número de pavimentos e edifícios comerciais até 3 pavimentos;
- c) 1,50m em edifícios não residenciais comerciais acima de 3 pavimentos;

II - ter um patamar intermediário de, pelo menos, 1,20m de profundidade quando o desnível a vencer for superior a 1,50m;

III - ter dimensões dos pisos e espelhos constantes em toda a extensão, e atender às seguintes condições:

- a) pisos (p) $0,28m < p < 0,32m$
- b) espelhos (e) $0,16m < e < 0,18m$;
- c) $0,63m < p + 2e < 0,65m$

IV - as escadas fixas com lances curvos terão seus dimensionamentos definidos pela NBR 9077.

V - o primeiro e o último degrau de um lance de escada devem distar pelo menos 0,30m da área de circulação adjacente.

VI - demais disposições da NBR - 9050.

Art. 114 - As escadas e rampas de proteção contra incêndio classificam-se em enclausuradas e externas, serão obrigatórias e deverão atender às exigências da presente Lei e do Corpo de Bombeiros.

Art. 115 - As escadas e rampas deverão ter piso anti-derrapante.

Art. 116 - As rampas devem ter dimensões de acordo com a seguinte tabela:

Inclinação Admissível de cada segmento de rampa (i)	Desníveis Máximos de cada segmento de rampa (d)	Números Máximos de segmento de rampa (n)	Comprimentos Máximos de cada segmento de rampas (s)		
percentual	metro	unidade	metro		
5,00	(1:20)6,25	(1:16)8,33	(1:12)10,00	(1:10)12,50	(1:8)
1,50	01,00	01,20	00,90	00,27	40,50
30,00	16,00	19,20	10,80	2,74	5,00
				7,45	007,50
				1,46	

SUB-SEÇÃO II

Dos Elevadores, Escadas e Esteiras Rolantes

Art. 117- Os elevadores, escadas e esteiras rolantes deverão atender às exigências da presente Lei, normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros.

Art. 118 - As edificações com mais de quatro pavimentos ou correspondente à metragem de desnível entre o piso do último pavimento e a cota do meio-fio superior a 10,00m, deverão ser obrigatoriamente atendidas por elevador.

Art. 119 - As edificações que apresentem desnível, entre o piso da parada extrema superior e o piso da parada extrema inferior, igual a 16,50m (dezesesseis metros e cinqüenta centímetros) deverá ter, no mínimo, um elevador.

§ 1º - O desnível previsto no "caput" deste artigo refere-se à distância entre a parada extrema superior do elevador e a parada extrema inferior, no piso do primeiro pavimento tipo, computável para efeito da determinação da altura que define a quantidade de elevadores exigida para edificação.

§ 2º- Fica excluído do cômputo dos pavimentos e/ou diferença de nível de que trata o "caput" deste artigo, os pavimentos destinados a estacionamento e lazer do condomínio, desde que não ultrapassem a altura de 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros), contados a partir do meio-fio.

Art. 120 - As edificações que apresentem desnível superior a 16,50m (dezesesseis metros e cinqüenta centímetros), excluídos os pavimentos destinados a estacionamento e lazer do condomínio, nas condições indicadas no § 2º do artigo anterior, deverão ter, no mínimo, dois elevadores.

Art. 121 - Todos os pavimentos das edificações deverão ser servidos por elevadores

SEÇÃO IV

Das Zeladorias e Guaritas

Art. 122 - A zeladoria é constituída de um compartimento destinado a depósito possuindo, em anexo, banheiro com chuveiro, lavatório e vaso sanitário, dimensionados de acordo com o Anexo II - Quadro 3.

Parágrafo Único - A zeladoria não poderá:

- I - ter comunicação direta com as áreas e circulações sociais;
- II - ser desmembrada ou incorporada a qualquer unidade residencial autônoma;
- III - ter sua finalidade e utilização modificados.

Art. 123 - Será exigida zeladoria em todas as edificações que possuam mais de 16 unidades autônomas.

Art. 124 - As guaritas deverão observar as seguintes condições:

I - poderão ser construídas nas áreas "non aedificandi" das edificações ou no seu interior, no parâmetro da rua ou recuadas;

II - deverão obedecer às seguintes áreas máximas:

- a) 3,50m², quando não possuírem sanitário anexo;
- b) 5,00m², quando possuírem sanitário anexo;
- c) pé-direito mínimo de 2,10m.

Parágrafo Único- A área da guarita não será computada para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

CAPÍTULO V

DAS PARTES COMPLEMENTARES

SEÇÃO I

Dos Jiraus

Art. 125 - Os jiraus deverão apresentar áreas e dimensões conforme o estabelecido no Anexo II, desta Lei.

Art. 126 - A construção de jiraus não poderá prejudicar as condições de ventilação e segurança, tanto dos compartimentos onde estão inseridos, como do espaço assim criado.

Art. 127 - O jirau não será computado como pavimento, para efeito de cálculo de afastamentos, desde que utilizado em um único pavimento da edificação, e o pé-esquerdo do compartimento onde estiver localizado não exceda 5,10m.

Parágrafo Único - O jirau deverá ter mureta de proteção, com altura mínima de 0,90m e máxima de 1,10m.

SEÇÃO II

Da Taxa de Ocupação e de Solo Natural

Art. 128 - A Taxa de ocupação é a relação percentual definida entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o terreno e a área do próprio terreno.

Art. 129 - A Taxa de Ocupação será utilizada para todo tipo de edificações, independente de uso e tipologia, inclusive as que forem construídas sobre pilotis, conforme estabelecida nesta Lei.

§ 1º - A Taxa de Ocupação para edificações com até 2 (dois) pavimentos é de 50% (cinquenta por cento).

§ 2º - A Taxa de Ocupação para edificações de 3 (três) a 5 (cinco) pavimentos é de 40% (quarenta por cento).

§ 3º - Acima de 6 (seis) pavimentos não incide taxa de ocupação, sendo regulada pelos afastamentos.

§ 4º - Nas Avenidas Getúlio Vargas, José Augusto Moreira, Governador Carlos de Lima Cavalcanti, Fagundes Varela, Bultrins, Joaquim Nabuco, Presidente Kennedy e Frederico Lundgren, a Taxa de Ocupação para edificações de uso comercial e de serviço com até dois pavimentos é de 60% (sessenta por cento), sem prejuízo das demais disposições desta lei.

Art. 130 - Será obrigatória a reserva de solo natural nas seguintes condições:

I - 20% nas edificações de uso habitacional;

II - 10% nas edificações de uso comercial.

SEÇÃO III

Dos Estacionamentos e Guarda de Veículo

Art. 131 - Os estacionamentos e guarda de veículos deverão atender às determinações específicas da Lei de Uso e Ocupação do Solo e às determinações contidas nesta Lei.

Art. 132 - Nos projetos, deverão constar indicações de áreas destinadas a estacionamentos e guarda de veículos de acordo com o estabelecido na legislação vigente e dimensionamento constante do Anexo II, Quadro 7.

§ 1º - Nos usos habitacionais não poderá ter vaga presa, salvo quando pertencerem à mesma unidade.

§ 2º - Nos demais usos poderá ter vaga presa se houver garagem.

§ 3º - Quando forem utilizados sistemas mecânicos de veículos, estes terão que ser submetidos a análise especial devidamente especificados e acompanhados de projeto técnicos com anotações de responsabilidade técnica (ART).

CAPÍTULO VI

Das Instalações e Equipamentos de Apoio

Art. 133 - Todas as instalações hidrossanitárias, elétricas e de gás deverão obedecer às normas específicas da ABNT e orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço e do Corpo de Bombeiros.

Art. 134 - As edificações deverão dispor de reservatório inferior e superior destinados a acumular a água necessária ao consumo de seus ocupantes.

§ 1º - Para cálculo do volume dos reservatórios deve ser tomado por base o estabelecido no Anexo II, Quadro 6.

§ 2º - É obrigatória a indicação na planta de locação e coberta, do reservatório d'água inferior e superior.

Art. 135 - As edificações com mais de 06 pavimentos deverão obrigatoriamente possuir pára-raios.

Art. 136 - Toda edificação terá um conjunto de canalização e aparelhos sanitários que constituirá a instalação predial do esgoto sanitário destinada a coletar e a afastar os despejos domésticos ou industriais.

Art. 137 - Todas as edificações situadas em logradouros dotados de coletor de esgoto sanitário, deverão ser ligados ao referido coletor.

Art. 138 - Todas as edificações situadas em logradouros que não sejam dotados de coletor de esgoto sanitário, deverão ter o sistema de fossas sépticas, vistoriados a cada ano ou quando solicitado pela autoridade municipal competente.

Parágrafo Único - Não será permitida a ligação de qualquer componente deste sistema às galerias de águas pluviais.

Art. 139 - Quando a instalação predial ou qualquer dispositivo de esgoto não puder ter seus despejos conduzidos por gravidade para um coletor público, deverão ser instalados caixas coletoras e dispositivos de recalque.

Art. 140 - As edificações de uso habitacional e não habitacional ficam obrigadas à construção de depósito externo para guarda temporária do lixo.

Art. 141 - Para efeito de cálculo do volume de lixo a ser armazenado considere-se o valor de 4,6 litros produzido diariamente por habitante.

Parágrafo Único - Para o cálculo da população predial serão considerados os parâmetros seguintes:

I - para edificações de uso habitacional: 02 habitantes por dormitório social e 01 habitante por dormitório de serviço;

II - para edificações de uso comercial: 01 pessoa para cada 8,00m² de área útil de loja;

III - para as edificações de uso misto: aplicam-se os parâmetros relativos a cada uso.

Art. 142 - Para efeito do acondicionamento consideram-se os seguintes parâmetros:

I - edificações com até 200 habitantes: tonel ou saco plástico com capacidade para 100 litros;

II - edificações com 201 a 1000 habitantes: containers com capacidade para 1000 litros;

III - edificações com população acima de 1000 habitantes: caçamba estacionária com capacidade para 6.000 litros.

Art. 143 - O depósito a ser construído para a guarda do lixo e que atenda aos limites de cálculo estabelecidos no artigo anterior deverá possuir as seguintes características :

I - ser edificado em alvenaria ou outro material resistente a impactos, coberto com laje, se for o caso e revestido internamente com material liso, impermeável e resistente a freqüentes lavagens;

II - ser dotado de portas galvanizadas com malhas de 1"x1" ou 1 1/2"x1 1/2", quando se tratar de "containers" ou caçamba estacionária;

III - possuir pontos d'água e esgoto para possibilitar limpeza permanente.

Parágrafo Único - Deverá ser indicado em planta baixa do pavimento térreo e de locação o depósito para guarda temporária do lixo, devidamente cotado e com indicação do material de revestimento e de pontos de instalações hidrossanitárias.

TÍTULO IV

Da Segurança das Edificações

Art. 144 - Nenhuma edificação deverá ser construída em terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

§ 1º - Os trabalhos de saneamento do terreno deverão ser comprovados através de laudos técnicos, pareceres e atestados que certifiquem a realização de medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para sua ocupação.

§ 2º - A Prefeitura Municipal terá a responsabilidade pela fiscalização e controle de aterro, proibindo-os nos mangues, lagoas naturais e escoadouros de águas pluviais que não atendam a esta lei ou a legislação ambiental, federal e estadual.

Art. 145 - Os materiais e os elementos construtivos, estruturais ou decorativos, deverão resistir satisfatoriamente às ações dos esforços mecânicos que os solicitem, permanente ou eventualmente.

Art. 146 - Reserva-se à Prefeitura o direito de impedir o emprego de qualquer material que julgar impróprio, bem como de exigir que sejam feitas experiências em laboratório oficial, às custas do construtor ou proprietário, para garantir a segurança das edificações.

Parágrafo Único - A exigência prevista neste artigo não se aplica a materiais que comprovadamente já tenham sido testados pelos fabricantes em laboratórios oficiais e por estes aprovados.

CAPÍTULO I

Dos Tapumes e Andaimos

Art. 147 - A instalação de tapumes e andaimes deverão atender às normas técnicas do Ministério do Trabalho e outras pertinentes, além do disposto na presente Lei.

Art. 148 - Nenhuma obra de construção, reforma ou demolição poderá ser feita no alinhamento ou com afastamento mínimo de 2,50m dos logradouros públicos sem a colocação de tapumes em toda sua testada, destinados a assegurar aos transeuntes a necessária proteção.

§ 1º - Excetua-se da exigência do presente artigo a construção ou demolição de edificações isoladas, com até 2 pavimentos, recuadas do alinhamento do logradouro.

§ 2º - Os tapumes estão sujeitos a licenciamento para sua instalação e só poderão ser colocados após a expedição do alvará de demolição ou instalação, ou depois de cumpridas as exigências dos órgãos municipais competentes.

§ 3º - Quando as obras de demolições forem executadas no(s) alinhamento(s) do logradouro (s), os tapumes poderão ocupar, no máximo, uma faixa correspondente a 2/3 da largura do passeio, desde que fiquem afastados de, no mínimo, 1,50m do meio-fio.

§ 4º - Os tapumes deverão ser mantidos durante todo o período de execução das obras.

§ 5º - Os tapumes não poderão causar prejuízo aos aparelhos de iluminação pública, postes, e outros elementos existentes nos logradouros com autorização da Prefeitura.

§ 6º - Durante a execução das obras, o profissional responsável ou proprietário deverá manter os logradouros, no trecho fronteiro à obra, em condições satisfatórias de limpeza e conservação, livres de entulhos ou restos de materiais.

Art. 149 - Nenhum material poderá permanecer nos logradouros públicos salvo o tempo necessário à sua descarga e remoção, devendo ser acondicionado em compartimento caçamba.

Art. 150 - Não será permitida a instalação de caçambas estacionárias no leito dos corredores de transporte metropolitano e urbano principal.

Parágrafo Único - Nas demais vias poderão ser colocadas, devendo ser observadas a fluidez do tráfego de veículos, riscos de acidentes a critério do órgão competente.

TÍTULO V

Da Apresentação e Aprovação de Projetos

Art. 151 - Nenhuma obra de construção ou reforma poderá ser executada sem a apresentação do projeto arquitetônico e sem a devida licença de construção, salvo as exceções previstas nesta Lei.

Art. 152 - Os projetos só serão aprovados quando atendidos todos os requisitos da presente Lei e respectivos anexos.

Art. 153 - Será de inteira responsabilidade do autor do projeto, a exatidão da indicação de todos os elementos apresentados como existentes, nas plantas submetidas à aprovação.

Art. 154 - Todos os projetos de construção deverão ser encaminhados no mínimo em 03 (três) vias e constarão de:

- I - Planta de situação do imóvel na escala do loteamento aprovado e arquivado;
- II - Planta de locação e cobertura nas escalas de 1:100 (um por cem) ou 1:50 (um por cinquenta);
- III - Plantas baixas dos diversos pavimentos, na escala de 1:50 (um por cinquenta);
- IV - Cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 (um por cinquenta) em número suficiente para o entendimento do projeto;

V - Planta de elevação das fachadas voltadas para logradouros públicos nas escalas de 1:50 (um por cinquenta) ou 1:100 (um por cem).

§ 1º - As plantas baixas deverão designar a função de cada compartimento da edificação, com suas dimensões e áreas.

§ 2º - As plantas e cortes serão apresentadas em número suficientes à perfeita compreensão do projeto e deverão ser convenientemente cotados.

Art. 155 - Nos projetos de piscina de natação deverão existir plantas detalhadas de suas dependências anexas, bem como das canalizações, filtros e bombas das instalações elétricas e mecânicas.

Art. 156 - Nos projetos de edificações industriais deverão constar plantas de localização dos equipamentos e instalações, com notas explicativas referentes às condições de segurança e funcionamento e a natureza dos produtos.

Parágrafo Único - As exigências do presente artigo, são extensivas aos projetos de postos de serviços e de abastecimento de veículos.

Art. 157 - Nos projetos de depósitos de inflamáveis deverão ser apresentados, também, as seguintes especificações:

I - Indicação do número de tanques, do local onde cada tanque será instalado, dos tipos de inflamáveis a armazenar e dispositivos protetores contra incêndio e dos aparelhos de sinalização;

II - Discriminação das características técnicas essenciais a serem observadas na construção, bem como do tipo e da capacidade dos tanques.

Parágrafo Único - Na planta de locação além das edificações, deverá constar à implantação de maquinaria e a posição dos tanques.

Art. 158 - Nos projetos de auditórios, cinemas e teatros deverão constar obrigatoriamente, gráficos demonstrativos da perfeita visibilidade da tela ou palco, por parte do espectador situado em qualquer das localidades.

Art. 159 - Cada folha de que se compuser o projeto conterà legenda onde constarão obrigatoriamente os seguintes dizeres:

I - Natureza e local da obra;

II - área do terreno - área ocupada pela construção e área de construção;

III - Nome do proprietário;

IV - Designação da folha ou prancha e seu número;

V - Escala;

VI - Nome do responsável pelo projeto e do responsável pela execução da obra.

Parágrafo Único - Todas as folhas ou pranchas serão assinadas pelo proprietário, projetista e executor da obra, declinadas as respectivas identificações profissionais.

Art. 160 - Nenhum projeto poderá apresentar emendas ou rasuras que alterem fundamentalmente as partes componentes do projeto.

Parágrafo Único - As correções serão feitas em tinta vermelha, com ressalva assinada pelo proprietário ou pelo autor do projeto, e visadas pela autoridade competente.

Art. 161 - Os projetos relativos à execução de reformas ou acréscimos deverão observar, para a boa interpretação das plantas, as convenções:

I - Em tinta preta, as partes da edificação a serem mantidas;

II - Em tinta vermelha, as partes a executar;

III - Em tinta amarela, as partes a demolir.

Art. 162 - Independência de apresentação de projeto:

I - a construção de muro de alinhamento;

II - consertos desde que não descaracterizam seus elementos geométricos essenciais;

III - elevação de piso e cobertas em residências unifamiliares;

IV- elevação de lajes de forros;

V - abertura de vãos e gradeamento, exceto em unidades multifamiliares em sistema construtivo de alvenaria estrutural;

VI - construção ou demolição de paredes desde que a sua superfície não exceda a 15,00m² de área;

VII - construção de abrigo para vigilância, em terrenos não edificados de até 6,00m², no máximo;

VIII - guaritas em edificações com Habite-se.

Parágrafo Único - A dispensa de apresentação de projeto não desobrigará o interessado do cumprimento das normas pertinentes estabelecidas nesta Lei, e nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

Art. 163 - A aprovação do projeto terá validade enquanto vigorarem os dispositivos legais que incidem sobre o mesmo.

Art. 164 - Se, no decorrer da execução da obra, for necessário realizar quaisquer alterações dos elementos geométricos essenciais do projeto aprovado, será exigida a aprovação do projeto de modificação, desde que a alteração não infrinja esta lei.

Parágrafo Único - A modificação do projeto implica em novo alvará de licença, quando alterar a área construída.

Art. 165 - O projeto terá sua aprovação cancelada pelo Município, nas seguintes hipóteses:

I - automaticamente, quando expirado o prazo de validade;

II - a pedido do autor do projeto, em conjunto com o proprietário.

TITULO VI

Das Licenças e Autorizações

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 166 - Para a execução de toda e qualquer obra, construção, reforma, ampliação, demolição e instalações, será necessário requerer à Prefeitura o respectivo alvará, que poderá ser das seguintes espécies:

I - alvará de licença;

II - alvará de autorização.

§ 1º- Considera-se alvará de licença, o reconhecimento do Poder Público a um direito do requerente, derivado da observância de todos os critérios e requisitos legais necessários ao exercício deste direito.

§ 2º - Considera-se alvará de autorização, a permissão do Poder Público para a realização de uma atividade, pelo requerente, derivada de uma liberalidade da administração pública.

Art.167 - Os alvarás de licença ficam classificados nos seguinte tipos:

I - licença de localização e funcionamento;

II - licença de construção;

III - licença de habitar (habite-se);

IV - licença de demolir;

V - licença de legalização;

VI - licença de parcelamento.

§ 1º - Considera-se licença de localização e funcionamento, o alvará pelo qual a Prefeitura reconhece a aprovação para o funcionamento e a localização de um estabelecimento comercial ou de prestação de serviço em imóvel.

§ 2º - Considera-se licença de construção, alvará pelo qual a Prefeitura reconhece e autoriza a construção e ou ampliação de obras.

§ 3º - Considera-se licença de habitar, o alvará pelo qual a Prefeitura reconhece o cumprimento exato do projeto de construção e atesta as condições de habitabilidade do imóvel.

§ 4º - Considera-se licença de demolir, o alvará pelo qual a Prefeitura reconhece e aprova demolições em imóvel.

§ 5º - Considera-se licença de legalização, o alvará pelo qual a Prefeitura reconhece e aprova execução de construção, reforma ou ampliação de imóvel, executadas sem a prévia aprovação do estudo de viabilização e licença de obras, desde que:

I - tenham sido atendidas as normas urbanísticas e construtivas exigidas pela legislação em vigor;

II - tenham sido acatadas eventuais exigências formuladas ao longo do processo, pelos setores competentes, no objetivo de adequar as obras realizadas às normas legais;

III - tenham sido quitadas todas as multas decorrentes do não cumprimento das disposições legais pertinentes á execução de obras.

§ 6º - Considera-se licença de parcelamento, o alvará pelo qual a P.M.O. reconhece e aprova a sub divisão de lotes ou terrenos devidamente legalizados em novos lotes que atendam as legislações federal, Estadual e Municipal.

Art. 168 - Os alvarás de autorização ficam classificados nos seguintes tipos:

I - autorização de comércio e prestação de serviço;

II - autorização de publicidade;

III autorização de obras e instalações.

§ 1º - Considera-se autorização de comércio e prestação de serviço, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal permite a atividade temporária de comércio e de prestação de serviço em logradouro público.

§ 2º - Considera-se autorização de publicidade, o alvará pelo qual a Prefeitura permite a colocação temporária de publicidade em logradouro público ou visíveis deles.

§ 3º - Considera-se autorização de obras e instalações, o alvará pelo qual a Prefeitura permite a construção e/ou instalação de permanência temporária em logradouro público.

Art. 169 - Para concessão de Alvará, o interessado deverá apresentar as informações necessárias ao preenchimento de formulário, distribuído pela Prefeitura.

Art. 170 - Somente será concedido alvará quando o interessado comprovar pagamento de taxa devida nos termos da Legislação Tributária Municipal.

Art. 171 - Será exigido estudo de impacto da vizinhança para os empreendimentos e atividades públicas e privadas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II

Da Licença de Localização e Funcionamento

Art. 172 - Dependem de licença de localização e funcionamento, qualquer estabelecimento de produção industrial, comercial, de crédito, seguro, capitalização, agropecuário, de prestação de serviços de qualquer natureza, profissional ou não, clube recreativo, estabelecimento de ensino e empresa em geral, bem como o exercício da atividade decorrente de profissão, arte, ofício e função em propriedade privada.

Parágrafo Único - Para os efeitos deste artigo, considera-se estabelecimento o local, ainda que residência, de exercício de qualquer natureza das atividades nele enumeradas.

Art. 173 - Na concessão de licença de localização e funcionamento, a Prefeitura levará em consideração:

I - as normas prevista nesta Lei;

II - as legislações estadual e federal pertinentes;

III - o sossego, a saúde e a segurança da população.

Art. 174 - Quando se tratar de construção nova, reforma, restauração ou ampliação do imóvel para atender às necessidades inerentes à atividade proposta, somente será concedida a licença de localização e funcionamento após a expedição da licença de habitar.

Art. 175 - São documentos necessários à concessão da licença de localização e funcionamento:

I - identidade e CPF do requerente, comprovante de residência;

II - título de propriedade ou contrato de locação do imóvel;

III - registro da Junta Comercial;

IV - comprovante de pagamento de taxa prevista na legislação tributária municipal;

V - alvará de habite-se, quando o imóvel tiver menos de 05 anos de construído;

VI - certidão do Corpo de Bombeiros;

VII - licença do órgão ou entidade ambiental do Estado, quando a atividade exigir

VIII - Estudo de impacto de vizinhança para os casos previstos, na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 176 - A licença de localização e funcionamento, é de validade para cada exercício fiscal, podendo ser renovada, desde que atendidos os critérios e requisitos legais ao tempo da renovação e previstos em regulamento.

Parágrafo Único - A licença não será renovada caso fique demonstrado que a atividade mostrou-se prejudicial à saúde, segurança, silêncio e bem estar públicos.

CAPÍTULO III

Da Licença de Construção

Art. 177 - Depende de licença de construção a execução de obras de restauração, ampliação, construção nova e reforma realizadas em imóvel.

§ 1º - A licença de construção terá a validade de 1 (um) ano para edificações com até 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área de construção e de 2 (dois)

anos para edificações de 501, 00m² (quinhentos metros quadrados) a 1.000,00m² (hum mil metros quadrados) e de 3 (três) anos para edificações acima desta área.

§ 2º - A paralisação de construção deverá ser comunicada a Prefeitura sob pena de continuar a fluir o prazo da licença.

§ 3º - O reinício de construção deverá ser comunicado, sob pena do proprietário ou responsável sofrer as penalidade previstas nesta lei.

Art. 178 - Na concessão de licença de construção, a Prefeitura levará em consideração:

- I - as normas municipais pertinentes;
- II - a legislação estadual e federal pertinentes;
- III - o desenvolvimento da qualidade de vida na área urbana.

Art. 179 - São documentos necessários ao requerimento de Licença de Construção:

I - apresentação de três jogos de plantas do Projeto de arquitetura, constando à assinatura do proprietário, do autor do Projeto e do responsável técnico;

II - escritura do Imóvel registrada no Cartório de Imóveis para lotes com área superior a 250,00m² ;

III- anotação de Responsabilidade Técnica, emitida pelo CREA do projetista e responsável pela execução da obra;

IV- aprovação do Corpo de Bombeiros quando exigido por Norma Estadual;

V - ISS do responsável técnico;

VI - aprovação no C.P.R.H. ou COMPESA, se a área for saneada.

VII - uma cópia do projeto estrutural segundo Normas da ABNT devidamente registrado no CREA.

VIII - uma cópia dos projetos complementares de instalações subscritos por responsáveis técnicos acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) expedida pelo CREA;

IX - laudo de sondagem do solo assinado por responsável técnico obedecendo às normas de sondagem da ABNT e respectiva ART;

X - análise físico-química das águas incidentes no subsolo, e laudo técnico, que assegure a não agressividade, por contato, aos materiais a serem empregados;

Parágrafo Único - Não se aplica às licenças de construção para edificações de unidades imobiliárias de até 2 pavimentos e de outros usos com área até 100m², em pavimento único, os incisos VII, VIII, IX e X deste artigo.

Art. 180 - O requerente terá o prazo de 1 (um) ano, a contar da concessão da licença de construção, para solicitar sua renovação, não podendo ser renovada por mais de cinco anos.

CAPÍTULO IV

Da Licença de Habitar (Habite-se)

Art. 181 - Toda edificação construída, reformada ou restaurada, qualquer que seja sua destinação, quando concluída, somente poderá ser ocupada ou utilizada, após a concessão, pelo órgão competente do município, do respectivo habite-se.

Art. 182 - Para a concessão de habite-se de edificações realizadas em alvenaria estrutural será exigido, além da verificação do atendimento das especificações técnicas do projeto aprovado, a declaração do responsável técnico da obra no sentido de que a mesma foi executada com a integral observância do projeto estrutural registrado no CREA, apresentando o resultado dos ensaios tecnológicos dos componentes utilizados.

Parágrafo Único - Na concessão de Licença de Habitar (Habite-se), a Prefeitura Municipal levará em consideração:

- I - as normas previstas nesta Lei;
- II - as legislações estadual e federal pertinentes;
- III - as condições de higiene do imóvel.

Art. 183 - São documentos necessários á concessão de licença de habitar:

- I - atestado de Segurança de Corpo de Bombeiros quando exigido por Norma Estadual;
- II - uma via de planta aprovada pela Prefeitura Municipal;
- III - licença de construção do imóvel;
- IV - comprovante de Pagamento de taxa, prevista na Legislação Tributária do Município;
- V - declaração do responsável técnico da obra no sentido de que a mesma foi executada com a integral observância do projeto estrutural aprovado, registrado em Cartório de Títulos e documentos;

VI - documento de vistoria do Corpo de Bombeiros quando exigido por Norma Estadual da C.P.R.H. ou COMPESA.

VII - laudo técnico que ateste a resistência dos materiais utilizados na construção, aos esforços que os sejam solicitados.

Parágrafo Único - A Prefeitura somente concederá licença de habitar, parcial ou total, após vistoria do imóvel.

Art. 184 - Não será concedida conclusão de obra enquanto:

I - não for integralmente observado o projeto aprovado;

II - não estiver adequadamente pavimentado todo o passeio adjacente ao terreno edificado, quando já houver meios-fios assentados;

III - não houver sido feita a ligação de esgoto de águas servidas com a rede de logradouro ou, na falta desta, à adequada fossa séptica;

IV - não estiver assegurado o perfeito escoamento das águas pluviais no terreno edificado.

Art. 185 - A licença de habitar deverá ser renovada após 5 (cinco) anos de sua expedição, para edificações multifamiliares, edificações não residenciais com mais de 1000m² (mil metros quadrados) e edificações públicas.

Art. 186 - A não renovação da licença de habitar, acarretará na interdição da edificação pela Prefeitura, imediata desocupação do imóvel pelos moradores e cancelamento dos alvarás de localização e funcionamento dos estabelecimentos.

Art. 187 - O condomínio do imóvel é o responsável pela renovação do habite-se, salvo quando instrumento contratual, preveja a responsabilidade da construtora, em realizar os atos determinados para renovação.

Art. 188 - São documentos necessários ao pedido de renovação da licença de habitar:

I. licença de construção do imóvel;

II. licença de habitar;

III. comprovante de pagamento de taxa, prevista na Legislação Tributária do Município;

IV. laudo de vistoria assinado por engenheiro civil e registrado no CREA, atestando a segurança e habitabilidade do imóvel.

Art. 189 - Quando houver necessidade de intervenção física no imóvel, para que seja restituída a segurança e habitabilidade, somente será expedida renovação da licença de habitar mediante a consecução de obras devidamente orientadas por

projeto de profissional habilitado no CREA, devendo o projeto de intervenção ser registrado na Prefeitura.

CAPÍTULO V

Da Licença de Demolir

Art. 190 - Depende da licença de demolir, qualquer demolição realizada em imóvel.

Parágrafo Único - Na concessão da licença de demolir, a Prefeitura, levará em consideração:

I - responsável técnico, devidamente registrado no CREA;

II - as normas previstas nesta Lei;

III - as condições de segurança do trabalho;

IV - a segurança da coletividade.

Art. 191 - É necessária a apresentação do comprovante de pagamento da taxa prevista na legislação tributária do município.

CAPÍTULO VI

Da Licença de Legalização

Art. 192 - Depende de licença de Legalização a regularização de obras total ou parcial em imóvel, não licenciada previamente na forma desta Lei.

Parágrafo Único - São documentos necessários ao pedido de legalização de imóvel:

I - requerimento solicitando parecer favorável;

II - 03 jogos de planta de Levantamento da edificação e laudo de vistoria técnica;

III - parecer favorável do órgão federal competente, quando necessário;

IV - apresentação da inscrição municipal do responsável técnico;

V - quitação de multas acumuladas em decorrência das infrações cometidas;

VI - registro no CREA;

VII - aprovação e vistoria no Corpo de Bombeiros, C.P.R.H. ou COMPESA, quando o caso exigir.

CAPÍTULO VII

Da Licença de Parcelamento

Art. 193 - Depende da licença de parcelamento, qualquer divisão a ser realizado em terrenos.

Art. 194 - Na concessão de licença de parcelamento a Prefeitura levará em consideração:

I - as normas municipais pertinentes;

II - as Legislações Estadual e Federal;

III - as condições ambientais dos terrenos envolvidos.

Art. 195 - São documentos necessários ao pedido de parcelamento:

I - requerimento solicitando parecer favorável;

II - apresentação de 4 jogos de plantas;

III - escritura do imóvel registrado em cartório de imóveis;

IV - anotação de responsabilidade técnica, emitida pelo CREA;

V - certidão de Foro emitida pela Secretaria da Fazenda municipal.

CAPÍTULO VIII

Da Autorização de Comércio e Prestação de Serviços

Art 196 - Dependem de autorização de comércio e prestação de serviço, qualquer espécie de comércio ou prestação de serviço em logradouro público.

Parágrafo Único - Considera-se LOGRADOURO PÚBLICO, as ruas, praças, parques, mirantes, bosques, alagados, travessas, largos, passagens, galerias, pontes, praias, jardins, becos, passeios, estradas e qualquer via aberta ao público.

Art. 197 - Na concessão de Autorização de Comércio e Prestação de Serviços, a Prefeitura Municipal levará em consideração:

I - a higiene dos logradouros públicos;

II - a não obstrução de passeios e vias públicas;

III - a estética urbana;

IV - autorização do proprietário do lote lindeiro quando localizado em passeios públicos.

Art. 198 - A Autorização de Comércio e Prestação de Serviços é intransferível de validade máxima por 1 (um) ano, podendo ser renovada ou não, desde que atendidos os critérios e requisitos legais ao tempo de renovação.

Parágrafo Único - A Autorização de Comércio e Prestação de Serviços poderá ser cancelada; a juízo do órgão competente do município, a qualquer tempo da sua vigência

Art. 199 - São documentos necessários à concessão de Autorização de Comércio e Serviços:

I - identidade do requerente;

II - Comprovante de residência;

III - carteira de saúde em caso de produtos alimentícios;

IV - local pretendido de instalação;

V - desenho do equipamento com dimensões indicadas em: Planta baixa - Elevação - Locação.

CAPÍTULO IX

Da Autorização de Publicidade

Art. 200 - Depende de autorização de publicidade qualquer espécie de publicidade em logradouro público.

Art. 201 - Na concessão de autorização de publicidade, a Prefeitura levará em consideração:

I - a estética urbana;

II - a segurança da população.

Art. 202 - O prazo de validade da autorização de publicidade será fixado no ato da concessão, tendo prazo máximo de 1 ano.

Art. 203 - São informações necessárias à concessão da autorização de publicidade:

I - veículo pelo qual será feita a publicidade;

II - mensagem a ser propagada;

III - local pretendido.

CAPÍTULO X

Da Autorização de Obras e Instalações

Art.- 204 - Depende de autorização de obra a instalação de equipamento para o exercício de comércio ou prestação de serviço em logradouro publico.

Art.- 205 - Na concessão da autorização de obras, a Prefeitura levará em consideração:

I - a provisoriedade da instalação;

II - o resguardo das calçadas;

III - a segurança da população;

IV - a estética Urbana.

Art. 206 - A autorização de obras terá sua validade suspensa a qualquer momento, independentemente de prévia comunicação da Prefeitura.

Art. 207 - São documentos necessários à concessão da autorização de obras:

I - planta do equipamento;

II- localização pretendida;

III - anotação de responsabilidade técnica do projetista e instalador.

TÍTULO VII

Das Infrações e Penalidades

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 208 - As infrações às normas estabelecidas nesta Lei serão sancionadas com as seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - suspensão do Profissional;

IV - exclusão de Profissional ou Firma;

V - demolição total ou parcial;

VI - remoção e apreensão.

Parágrafo Único - A multa prevista no inciso I deste artigo, que será aplicada cumulativamente com quaisquer das demais penalidades, consiste no pagamento de valores a serem definidos em regulamento.

Art. 209 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta lei, será lavrada imediatamente, pelo servidor público competente, o respectivo auto de infração, de modelo oficial, expedido pela Prefeitura de Olinda.

§ 1º - Se o infrator recusar-se a assinar o auto de infração, tal fato deverá ser certificado pelo servidor responsável pela lavratura acompanhado de duas testemunhas.

§ 2º - A lavratura do auto de infração independente de testemunhas é de responsabilidade do servidor público que o lavrou assumindo inteira responsabilidade pela mesma, sendo passível de penalidade, por falta grave, em caso de erros ou excessos.

§ 3º - O infrator terá o prazo de 15(quinze) dias, a partir da data da intimação do auto de infração, para apresentar defesa, através de requerimento dirigido ao Diretor de Controle Urbano da Prefeitura.

Art. 210 - O profissional e a firma suspensos ou excluídos do registro de profissionais e firmas legalmente habilitadas, não poderão apresentar projetos para aprovação, iniciar serviços e obras, nem prosseguir nos que estiverem executando, enquanto não terminar o prazo da suspensão ou exclusão.

§ 1º - É facultado ao proprietário dos serviços ou obra embargada, por força de penalidade aplicada ao profissional ou firma responsável, solicitar, através de requerimento ao Diretor de Controle Urbano da Prefeitura, a substituição do profissional ou firma.

§ 2º - Quando se verificar a substituição do profissional ou de firma, a que se refere o parágrafo anterior, a Prefeitura só reconhecerá o novo responsável após a comunicação oficial do proprietário e do novo profissional.

§ 3º - Para o caso previsto no parágrafo anterior, o novo construtor deverá comparecer à Prefeitura para assinar todas as peças do projeto aprovado e a licença para realizar os serviços e obras.

§ 4º - O prosseguimento dos serviços e obras não poderá realizar-se sem serem, previamente, sanadas, se for o caso, as irregularidades que tiverem dado motivo à suspensão ou exclusão do profissional ou firma.

Art. 211 - É da competência do Diretor de Controle Urbano a confirmação dos autos de infração e o arbitramento de penalidades.

Parágrafo Único - Julgadas procedentes, as penalidades serão incorporadas ao histórico do profissional, da firma e do proprietário infrator.

Art. 212 - A aplicação de penalidades, referidas nesta lei, não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstos na legislação federal ou estadual nem da obrigação de reparar os danos resultantes da infração.

CAPÍTULO II

Das Multas

Art. 213 - Julgada improcedente a defesa apresentada pelo infrator ou não sendo a mesma apresentada no prazo fixado, será imposta multa correspondente à infração, sendo o infrator intimado a recolhê-la dentro do prazo de 5 (cinco) dias.

Parágrafo Único - As multas serão impostas em grau mínimo, médio e máximo, considerando-se, para gradua-las, a maior ou menor gravidade da infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator a respeito dos dispositivos desta lei.

Art. 214 - As multas aplicáveis a profissionais ou firma responsável por projeto ou pela execução de serviços e obras são as seguintes:

I - Dois mil reais por falsear cálculos do projeto e elementos de memoriais justificativos ou por viciar projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações de qualquer espécie;

II - Dois mil reais por assumir responsabilidade da execução de um serviço e entregá-lo a terceiros sem a devida habilitação técnica.

Art. 215 - As multas aplicáveis simultaneamente a profissional ou firma responsável e a proprietário serão as seguintes:

I - Quinhentos reais pela execução de serviços e obras sem licença ou em desacordo com o projeto aprovado ou qualquer dispositivo desta lei;

II - Duzentos reais pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou determinações fixadas no laudo de vistoria.

Art. 216 - Quando as multas forem impostas de forma regular e através de meios hábeis e quando o infrator se recusar a pagá-las nos prazos legais esses débitos serão judicialmente executados.

Art. 217 - As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas em dívidas ativas.

Art. 218 - Quando em débito de multa, nenhum infrator deverá receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de concorrência, coleta ou tomada de preços, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza nem transacionar a qualquer título com a Administração Municipal.

Art. 219 - Nas reincidências, as multas serão aplicadas em dobro.

Parágrafo Único - Considera-se reincidência a repetição da infração de um mesmo dispositivo desta lei pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passado em julgado, administrativamente, a decisão condenatória, referente à infração anterior.

Art. 220 - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais, serão atualizados, nos seus valores monetários na base dos coeficientes de correção monetária

Art. 221 - Aplicada à multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

CAPÍTULO III

Do Embargo

Art. 222 - O embargo poderá ser aplicado nos seguintes casos:

I - quando estiver sendo executado qualquer serviço e obra sem licença da prefeitura ou em desacordo com as prescrições desta lei;

II - quando não for atendida intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta lei.

§ 1º - Os serviços e obras que forem embargados deverão ser imediatamente paralisados.

§ 2º - Para assegurar a paralisação de serviços ou de obras embargados, a Prefeitura poderá, se for o caso, valer-se de mandado judicial, mediante ação cominatória.

§ 3º - O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivarem e mediante requerimento interessado ao Diretor de Controle Urbano, acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas.

§ 4º - Se o serviço ou obra embargada não for legalizável, só poderá verificar-se o levantamento do embargo após a correção ou eliminação do que estiver em desacordo com os dispositivos desta lei.

CAPÍTULO IV

Da Suspensão do Profissional

Art. 223 - A penalidade de suspensão será aplicada ao profissional responsável nos seguintes casos:

I - quando modificar projeto de serviço e obras aprovado, introduzindo alterações contrárias a dispositivos desta lei;

II - quando iniciar ou executar serviços e obras sem a necessária licença e em desacordo com as prescrições desta lei;

III - quando, em face de sindicância, for constatado ter se responsabilizado pela execução de serviços e obras, entregando-os a terceiros sem a devida habilitação;

IV - quando, através de sindicância for apurado ter assinado projeto de serviços e obras como seu autor, sem o ser, ou que, como autor de projeto de serviços e obras, falseou dimensões, a fim de burlar dispositivos desta lei;

V - quando, mediante sindicância, for apurado ter executado serviços e obras em discordância com o projeto aprovado.

§ 1º - A penalidade de suspensão é aplicável, também, às firmas que infringirem quaisquer dos itens do presente artigo.

§ 2º - A suspensão poderá variar de 2 (dois) a 24 (vinte e quatro) meses.

§ 3º - Para as penalidades previstas nos itens V e VI, a suspensão não poderá ser inferior a 12 (doze) meses.

§ 4º - No caso de reincidência, nos mesmos serviços e obra, o período de suspensão será aplicado em dobro.

CAPÍTULO V

Da Exclusão de Profissional ou Firms

Art. 224 - A penalidade de exclusão de profissional ou firma do registro de profissionais e firma legalmente habilitados, existente na Prefeitura, será aplicada no caso de cometerem graves erros técnicos ou imperícias na execução de serviços e obras, comprovadas mediante sindicância procedida pela prefeitura.

CAPÍTULO VI

Da Demolição Administrativa

Art. 225 - A penalidade de demolição administrativa será aplicada no caso de obras que contrariem este Código e que não possam ser legalizadas pelo proprietário.

§ 1º - Será concedido um prazo de 5 dias para que o proprietário realize a demolição.

§ 2º - Após o prazo concedido e não efetuada a demolição pelo proprietário, a Prefeitura poderá proceder à demolição administrativa ou solicitar a demolição cobrando do infrator os custos financeiros da intervenção.

CAPÍTULO VII

Da Remoção e Apreensão

Art. 226 - A penalidade de remoção e apreensão será aplicada, ao ocupante da área pública que não possua ou tenha revogada a autorização de localização e funcionamento.

Parágrafo Único - O ocupante da área pública deverá ser intimado a remover seu equipamento com prazo máximo de 72 horas, podendo a Prefeitura de Olinda realizar a remoção administrativa após a expiração do prazo.

TÍTULO VIII

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 227 - A Prefeitura de Olinda poderá determinar a interdição de imóvel que apresente risco de desmoronamento ou que represente ameaça à segurança de seus moradores e/ou terceiros.

Art. 228 - O cancelamento da interdição de imóvel somente será realizada quando o proprietário comprovar a segurança da edificação mediante Laudo Técnico registrado no CREA por Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de profissional habilitado.

Art. 229 - Fica criada a Comissão Especial de Análise de Projeto (CEAP), vinculada a Secretaria de Planejamento, Transportes e Meio Ambiente

(SEPLAMA) como órgão consultivo e deliberativo, composta por técnicos servidores desta municipalidade.

Parágrafo Único - A composição e o funcionamento da CEAP, serão objeto de regulamentação pelo poder executivo no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a vigência desta lei.

Art. 230 - Compete a CEAP:

I - Propor normas e instruções sobre procedimentos decorrentes da legislação urbanística;

II - Emitir parecer sobre casos omissos e especiais, previamente justificados para decisão das autoridades competentes;

III - Deliberar sobre situações peculiares decorrentes de decisão judicial transitada em julgado;

IV - Outras atribuições que lhe forem conferidas pela SEPLAMA na forma da lei ou regulamento.

Art. 231 - A licença concedida anteriormente a vigência desta lei, poderá ser revogada, na hipótese de sobreviver motivo de interesse público que desaconselhe a realização da obra licenciada, ou quando, à referida licença não atender os requisitos legais da nova legislação edilícia.

Parágrafo Único - O disposto no presente artigo não se aplica aos casos de licença concedida com base na legislação anterior cuja obra tenha sido iniciada, entendendo-se por obra iniciada aquela cujas fundações estiverem iniciadas, hipótese em que o cancelamento da licença proceder-se-á mediante indenização.

Art. 232 - Aplicar-se-ão às atividades disciplinadas por esta Lei as normas da Legislação federal e estadual, no que couber.

Art. 233 - O Poder Executivo expedirá, no prazo de 120 dias, os regulamentos que forem necessários à aplicação desta Lei.

Art. 234- Esta Lei entrará em vigor no ato de sua publicação.

Art. 235 - Revoga-se às disposições em contrário.

Casa Bernardo Vieira de Melo, em 18 de junho de 2002.

ANDRÉ LUIS FARIAS
Presidente

MARCELO SANTA CRUZ

1º Vice-Presidente

JOSÉ RICARDO TOSCANO

2º Vice-Presidente

MARCELO SANTANA SOARES

1º Secretário

JONAS RIBEIRO

2º Secretário

ANEXO I

ACESSIBILIDADE - Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia dos espaços mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, nos transportes e dos sistemas e meios de comunicação, por pessoas portadoras de deficiências ou com mobilidade reduzida.

ALVENARIA ESTRUTURAL - É toda alvenaria que é elemento resistente de cargas ou seja, elemento de suporte, sendo essencial à estabilidade da estrutura .

ÁREA DE RECREAÇÃO - É a área reservada para atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas.

ÁREA DE RECUO - Superfície do terreno não edificável, definida pelo alinhamento de gradil, alinhamento de recuo e divisa laterais do lote.

ÁREA LIVRE PRINCIPAL - Superfície destinada à iluminação e à ventilação de compartimento de permanência prolongada.

ÁREA LIVRE SECUNDARIA - Superfície destinada à iluminação e à ventilação de compartimentos de utilização transitória.

ÁREA MORTA - É a porção de uma área que, pelas disposições deste Código não é computada para efeito de iluminação e ventilação.

ÁREA NON AEDIFICANDI - Toda área que o Poder Público reserva para fins específicos tendo em vista a proteção paisagística e urbanística.

BLOCO RESIDENCIAL - Um dos elementos independentes que integram um conjunto de edifícios residenciais.

CASA ECONÔMICA - Edificações de baixo custo e área total de construção no superior a 70,00 m²(setenta metros quadrados).

CASAS GEMINADAS - Edificações que, tendo paredes comuns, constituem uma unidade arquitetônica, para abrigo de duas unidades familiares.

COBERTURA - É o conjunto de vigamento e do telhado, que cobre a construção.

COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO - Relação entre área total edificada e a área do terreno onde se situa a edificação.

COMPARTIMENTO - Cada divisão de unidade habitacional ou ocupacional.

CONJUNTO RESIDENCIAL - Agrupamento de edificações uni ou pluridomiciliares obedecendo a um planejamento global preestabelecido.

CONJUNTO RESIDENCIAL AUTÔNOMO - É o conjunto residencial que possui serviços sociais e comércio destinados ao uso de seus ocupantes.

DIVISA - Linha limítrofe de um terreno. Divisa direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para sua testada principal. Divisa esquerda é a que lhe fica a esquerda.

DIVISA DE FUNDO - É a que não tem ponto comum com a testada.

EDIFÍCIO MISTO - Edificação destinada simultaneamente à habitação e outras finalidades.

EDIFÍCIO COMERCIAL - Edificação com os requisitos necessários ao exercício de atividades comerciais e profissionais.

EMBARGO - Providência legal tomada pela Prefeitura, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições deste Código.

EMPACHAMENTO - É o ato de obstruir ou embaraçar.

EQUIPAMENTO URBANO - Todos os bens públicos, privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados, tais como ginásio de esportes, clubes, escolas, praças, parques, auditórios, estacionamento e outros.

ESTACIONAMENTO - É o local de estacionar no logradouro por um certo período de tempo, veículo de qualquer natureza.

FACHADA - Parâmetro vertical externo do edifício.

FRENTE (TESTADA) - Segmento de alinhamento de gradil limitado pelas divisas laterais de terreno.

GABARITO - Parâmetro pré-estabelecido para as edificações

GALERIA EXTERNA - Via pública de circulação de pedestres coberta e paralela ao meio-fio por efeito de recuo do pavimento térreo da edificação.

GALERIA INTERNA - Via de circulação de pedestres na parte interna da edificação com franco acesso a(s) via(s) pública(s) Dir-se-á pública, quando a mesma se constituir em servidão pública.

GUARDA DE VEÍCULOS DE UMA EDIFICAÇÃO - Área destinada à permanência de veículos, vinculada às unidades imobiliárias.

HABITE-SE - Documento expedido por órgão competente, à vista de conclusão de edificações, autorizando seu uso ou ocupação.

HOTEL - Edificações destinadas à exploração da indústria de hospedagem.

INTERDIÇÃO - Impedimento, por ato da autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

JIRAU - Piso elevado no interior de um compartimento, com altura reduzida.

LEGALIZAÇÃO - Pedido de licenciamento para obras já executadas total ou parcialmente.

LOGRADOURO PÚBLICO - Toda superfície destinada ao uso público por pedestres ou veículos e oficialmente reconhecida e designada por um nome que lhe é próprio.

LOJA - Parte ou todo de edificação destinado ao exercício de atividade comercial.

LOTAÇÃO - Número máximo de pessoas, admissível em um ambiente

LOTE - A menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada à edificação.

MARQUISE - Cobertura em balanço destinada exclusivamente á cobertura ou proteção a pedestres

MEIO-FIO - Linha limítrofe, constituída de pedra ou concreto, entre a via de pedestres e a pista de rolamento de veículos. Fiada de pedra ou concreto marginal ao logradouro, destinada a servir de separação entre o passeio e a faixa de rolamento.

MOBILIÁRIO URBANO - O conjunto de objetos existentes nas vias e espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos da urbanização ou da edificação, de forma que sua modificação ou traslado não provoquem alterações substanciais nestes elementos, tais como semáforos, postes de sinalização e similares, cabines telefônicas, fontes públicas, lixeiras, toldos, marquises, quiosques e quaisquer outros de natureza análogas.

MURO - É o anteparo destinado a fins divisórios.

NBR - Normas Brasileiras

OPERAÇÃO AUTOMÁTICA DE PORTAS - Movimentação de portas, cuja abertura e fechamento é feito por operador de portas acionado automaticamente pelo comando.

PARÂMENTRO - Alinhamento oficial, existente ou projetado, correspondente à face externa dos muros que definem o limite entre a propriedade privada e a via pública

PASSEIO OU CALÇADA - Parte de rua ou avenida pública ou particular, destinada ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

PISO - Superfície base do pavimento.

PAVIMENTO TÉRREO - Pavimento cujo piso apresenta uma diferença do nível no máximo da metade do pé direito em relação a um ponto de meio-fio, situado em frente ao acesso principal de edificação.

PÉ-DIREITO - Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PESSOAS PORTADORAS DE DEFICIÊNCIA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA - A que temporária ou permanentemente tem limitado sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utiliza-lo.

PILOTIS - Conjunto de pilares não embutidos em paredes e integrantes de edificação para o fim de proporcionar áreas abertas de livre circulação

PLAY-GROUND - Área destinada à recreação comum dos habitantes.

POÇO DE VISITA - É o poço intercalado ao longo de qualquer galeria ou canalização e destinado a inspeção eventual.

PODER DE POLICIA DO MUNICÍPIO - É o poder que tem o Município de exigir que os munícipes cumpram as decisões legais. Esse poder obriga que antes que qualquer obra particular se inicie, o projeto seja analisado para aprovação. Nenhuma obra pode ser iniciada ou ocupada antes da decisão do poder de polícia da Prefeitura, nenhuma Prefeitura pode usar força física no caso de transgressão . Cabe ao Poder Público Municipal, em caso líquido e certo, pedir o apoio da Polícia Estadual ou ainda pedir apoio a uma autoridade judicial.

POPULAÇÃO DE UM EDIFÍCIO - Número de pessoas que serve de base para dimensionar uma instalação de elevadores por meio do cálculo de tráfego

RECUO - Afastamento que dá para a via pública.

REENTRÂNCIA - É o espaço aberto que fica recuado do alinhamento da construção devido à sua profundidade ser sempre inferior à largura

REFORMA - Obra destinada a alterar edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação.

RENOVAÇÃO DE LICENÇA - Concessão de nova licença. Ato de conceder uma licença, antes de expirado o prazo de validade fixado no licenciamento inicial para uma obra

SERVIDÃO - Encargo imposto num imóvel para uso e utilização de outro imóvel, pertencente a dono diferente.

SOBRELOJA - Compartimento com piso elevado de no mínimo 2,40 m. (dois metros e quarenta centímetros) em relação ao do pavimento onde se situa, do qual é parte integrante com acesso direto cuja área de piso nunca será superior a 75% da área do próprio pavimento.

SOLO NATURAL - Solo não construído e sem revestimentos, onde possibilita a infiltração natural das águas, coberto ou não com vegetação.

SUBSOLO - Pavimento situado abaixo do pavimento térreo.

TAPUME - Parede de vedação em madeira ou material similar, erguida em torno de uma obra, com implantação no logradouro, destinada a isolá-la e a proteger os transeuntes.

TAXA DE OCUPAÇÃO - Relação entre a projeção no plano horizontal da área edificada e a área total de terreno.

TESTADA - Linha limítrofe entre terreno e logradouro público.

ANEXO II

QUADRO 01

DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DE AFASTAMENTOS

No DE PAVIMENTOSN AFASTAMENTO FRONTALRUA PRINCIPAL
AFASTAMENTO FRONTALRUA SECUNDÁRIA AFASTAMENTO LATERAL E
FUNDOS

$N < 2$ (1) AFP = Afi = 5,00 AFS = 5,00 AFL = AFU = 2.00

$3 < N < 5$ AFP = $A_{fi} + (N - 2) 0,50$ AFS = 5,00 AFL = AFUAFL = $A_{fli} + (N-2) \times 0,40$

$N > 6$ AFP = $A_{fi} + 1,5 + (N-5) 0,25$ AFS = $5,00 + (N-5) 0,25$ AFL = AFUAFL = $A_{fli} + 1,5 + (N-5) 0,25$

A_{fi} = afastamento de frente inicial = 5,00 m AFP = Afastamento Frontal Principal

A_{li} = afastamento lateral inicial = 2,00 m AFS = Afastamento Frontal Secundário

A_{fui} = afastamento de fundo inicial = 2,00m AFL = Afastamento Lateral

AFU = Afastamento Fundos

(1) Nos Terrenos com largura de até 10 (dez metros) os afastamentos mínimos laterais serão de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros)

(2) As edificações com 3 (três) pavimentos sobre pilotis, poderão ter seus afastamentos iguais aos respectivos afastamentos iniciais, obedecendo a taxa de ocupação de 50%.

QUADRO 02

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS MÍNIMAS OBRIGATÓRIAS PARA USOS NÃO HABITACIONAL E MISTO

'USOS/ ATIVIDADES Área total de Construção(m²) INSTALAÇÕES PARA PÚBLICO OBS

Masculino Feminino

Bacia Lavatório mictório Bacia Lavatório

NÃO HABITACIONAL· Comerciais· Serviços de hotelaria, técnicos , financeiros· De reparação, divisionais, religiosos, de educação, saúde , serviços público, orfanatos, asilos, bares, restaurantes, locais de reunião, locais para prática de esportes até 200 01 01 - 01 01 (1)

de 200 a 400 02 02 01 02 01

de 400 a 750

> 750 (1) Acréscimo de 2% de peças para portadores de necessidades especiais

MISTOS· Não Habitacional + não habitacional· Habitacional + não habitacional Deverão atender dimensionamento para cada atividade específica

QUADRO 03

DIMENSIONAMENTO MÍNIMO E VÃOS MÍNIMOS DE VENTILAÇÃO

COMPARTIMENTO Largura mínima(m) Área (m²)mínima Diâmetro Círculo Inscrito (m) Pé Direito(m) Ventilação (fração de área do compartimento) DeclividadeMáxima

· SALA 2,40 12,00 2,40 2,60 1/6

· QUARTO (1) 2,40 8,00 2,40 2,60 1/6

· COZINHA/COPA 1,60 4,00 1,60 2,40 1/10

· DESPENSA OU DEPÓSITO 0,80 2,25

· JIRÁU 2,25

· VARANDA TERRAÇO 0,90 2,40

· GARAGEM 2,20 2,40 1/10 1/20 p garagens coletivas

· CORREDORES 0,90

- SANITÁRIOS 0,90 até 2 peças.1,20 mais de 2 peças 1 peça = 1,002 peças = 1,803 peças = 2,55mais de 3 peças = 0,80/peça 0,90 até duas peças.1,20 mais de duas peças 2,25
- ESTACIONAMENTO 2,25
- HALL 1,20 2,40 1/8
- CIRCULAÇÃO COLETIVA 1,20 1,20 2,40 1/8
- CIR. COLETIVA £ 1,500 m 1,50 1,50 2,40
- ESCADA
- Privativa 0,90 2,10
- Coletiva 1,20 2,10 2/5
- de serviço (2) 0,80 0,80 2.25 2/5
- LOCAIS DE REUNIÃO C/ > 200 PESSOAS 2,00 (1)
- RAMPAS
- Veículos 3.00 decl. 20%
- GUARITAS (3) 2.25
- PORTARIA 2,40
- ZELADORIA 2,00 2,40
- GALERIAS 3,00 3,00
- ANTE-CÂMARA 1,20 2,40
- PAVIMENTO SEMI-ENTERRADO /SUBSOLO 2,25
- PASSEIO PÚBLICO 2%

(1) A área mínima para quarto de serviço será de 5,00m², com largura mínima de 2,00m. Quando a unidade tiver até 60,00m² a área do quarto poderá ser de 7.00 m²

(2) Em edificações que disponha de outra escada

(3) Área máxima: 3,50 (m²); sem sanitário anexo e 5,00 (m²) com sanitário anexo; dimensão máxima < 3,00.

QUADRO 04

AFASTAMENTO MÍNIMO PARA TANQUES E BOMBAS DE COMBUSTÍVEL

TIPO AFASTAMENTO MÍNIMO (m)

LOGRADOURO DEMAIS DIVISAS EDIFICAÇÕES

Tanque enterrado 1,50 1,50 1,50

Bomba de Abastecimento 5,00 4,00 4,00

QUADRO 05

ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DE ÁREAS INTERNAS

COMPARTIMENTOS DIMENSIONAMENTO DE ÁREAS INTERNAS

EDIFICAÇÃO ATÉ 02 PAVIMENTOS EDIFICAÇÃO ACIMA DE 02 PAVIMENTOS

Área semi-aberta Área fechada Circulo Inscrito

Circulo Inscrito Diâmetro mínimo (m) Dimensão mínima (m) Área(m²) Semi- Aberta Fechada

PERMANÊNCIA PROLONGADA 1,50 3,00 6,00 D=1,50+0,25(n-2) D=3,00+0,25(n-2)

PERMANÊNCIA TRANSITÓRIA 1,50 1,50 4,00 D=1,50+0,25(n-2) D=3,00+0,25(n-2)

QUADRO 06

BASES PARA CÁLCULO DE INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE APOIO USOS DENSIDADE POPULACIONAL RESERVATÓRIO D'ÁGUA LIXO

MISTOS Específica de cada atividade Específica de cada atividade 4,6 lts/ pessoa

QUADRO 7

REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS E ATIVIDADES URBANA CATEGORIA DE USOS E ATIVIDADES REQUISITOS DE ESTACIONAMENTOS URBANAS

INTERVALOS Via de trânsito rápido, rodovia urbana e via arterial Via Coletora
Demais Vias Urbanas

1. Uso Habitacional Unidades

. Habitação Multifamiliar isoladas, conjunto de habitação unifamiliares isoladas ou acopladas por justaposição e/ou superposição, apart. hotel. Até 75m² 1v/unidade
1v/unidade 1v/ unidade

Para edificação até 06 unidades, a partir deste se enquadrar aos requisitos de estacionamentos definidos para cada via. 76m² à 100m² 2v/unidade 2 v/unidade
2v/unidade

101 até 150m² 3v/unidade 3v/unidade 2v/unidade

Acima de 150 4v/unidade 4v/unidade 4v/unidade

2. Uso Não Habitacional

2.1 Comércio Varejista

. Comércio Varejista em Geral 1v/ 20m² 1v/ 30m² 1v/ 50m²

. Padarias, Supermercados, Lojas De-partamento e Similares 1v/ 20m² 1v/ 30m²
1v/ 30m²

Conjunto de Lojas e/ou de Salas Comer-Ciais *Até 2 Pav. 1v/ 20m² 1v/ 30m² 1v/
40m²

*Acima de 2 Pav. até 6 Pav. 1v/ 20m² 1v/ 30m² 1v/ 40m²

*Acima de 6 Pav. 1v/ 40m² 1v/ 40m² 1v/ 60m²

. Comércio Varejista de Materiais de construção, Construção inacabada,
Concessionárias de revenda de veículos c/oficina e similares. 1v/ 50m² 1v/ 50m²
1v/ 50m²

2.2. Comércio Atacadista

. Comércio Atacadista que atraiu veículos leves e similares. 1v/ 50m² 1v/ 50m² 1v/
50m²

. Comércio Atacadista que atraiu veículos pesados e similares. 1v/ 100m² 1v/
100m² 1v/ 100m²

2.3. Serviços de Educação

. Creche, Pré-escolar. 1v/ 30m² 1v/ 40m² 1v/ 50m²

Escolas de 1º grau e 2º grau 1v/ 20m² 1v/ 30m² 1v/ 40m²

. Academia de Ginástica, Centro de Cultura Física, Escola de Dança e Música e
Cursos Especializados e Similares. 1v/ 10m² 1v/ 20m² 1v/ 30m²

. Escola de Ensino Superior

2.4. Serviços

. Serviços Hoteleiros em Geral 1v/ 100m² 1v/ 100m² 1v/ 100m²
. Motel 1v/ apto. 1v/ apto 1v/ apto
Bancos 1 vaga/10m2 1V/15m2 1V/ 20m2
Shopping

PREFEITURA DE OLINDA

PREFEITA LUCIANA SANTOS

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, TRANSPORTES E MEIO AMBIENTE

SÔNIA COUTINHO CALHEIROS

DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANO
DIRETORA MARIA DE JESUS A. NUNES DA COSTA

DIRETORIA DE CONTROLE URBANO E AMBIENTAL
DIRETOR HÉLVIO POLITO LOPES FILHO

DIRETORIA DE TRANSPORTES
DIRETORA VALÉRIA MACÊDO

DIRETORIA DE MEIO AMBIENTE
DIRETORA MARIA LÚCIA DE OLIVEIRA

EQUIPE TÉCNICA:

HÉLVIO POLITO LOPES FILHO (COORDENADOR)
CARMEM LÚCIA PEDROSA
DEANA PONTUAL
FERNANDO LOPES
GUÍSELA BOECKMANN E SILVA
JACKSON CAVALCANTI JÚNIOR
MARIA DE FÁTIMA BOTELHO
MARIA DE FÁTIMA FÁRO
MARIA HELENA PEIXOTO
NEIDE CIRNE

APOIO - DIGITAÇÃO

CACILDA MARIA RAMOS ALVES

CONSULTORIA:

MARIA DE JESUS A. NUNES DA COSTA