

Leis



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

REPUBLICADA POR INCORREÇÕES LEI MUNICIPAL 2.038, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2022

Institui normas relativas à execução de obras e parcelamentos do solo no Município de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, na forma que indica, e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais.

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS**, Estado da Bahia, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Municipal:

TÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Parcelamentos do Solo no Município de Lauro de Freitas, que estabelece normas para a execução de obras e implantação de parcelamentos em seu território.

Parágrafo Único. Todas as obras e parcelamentos, públicos ou privados, a serem executados no Município deverão ser licenciados pelo órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo, em acordo com este Código, com a Lei Federal de Parcelamento do Solo, com as diretrizes previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e com as legislações dele decorrentes, especialmente as leis referentes ao uso e ocupação do solo urbano, bem como com a legislação ambiental.

Art. 2º Integram esta Lei os seguintes anexos:

I – Conceitos (Anexo I);

II – Das Infrações e Multas por Infrações (Anexo II).

Parágrafo Único. As definições constantes do Anexo I desta Lei serão empregadas para efeito de sua aplicação, sem prejuízo de outras existentes em leis específicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 3º As obras e parcelamentos, públicos ou privados, deverão atender aos princípios gerais da administração pública, com prevalência do princípio constitucional da eficiência, bem como às seguintes diretrizes gerais, de forma a assegurar padrões eficientes de segurança e solidez, salubridade e saúde, livre trânsito de pessoas, em cada caso e sempre que couber:

I – Priorização do interesse coletivo sobre o individual;

II – Promoção do direito à cidade sustentável e à função social da propriedade;

III – Incentivo para medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática, com garantia das condições de higiene, conforto ambiental e segurança;

IV – Garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização pela população em geral das edificações, dos espaços urbanos e dos mobiliários urbanos, de uso público e coletivo, com adoção de soluções específicas para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto nas legislações aplicáveis, bem como:

V – Incentivo ao desenvolvimento de soluções alternativas, sempre que necessário, com base nas práticas locais benéficas e na produção científica, tendo em vista a manutenção da qualidade do espaço construído do local onde se dá a intervenção e a correlação com valores culturais da população;

VI – Observância das peculiaridades do sítio urbano para implantação do objeto arquitetônico no lote, bem como do mobiliário urbano e demais artefatos nos logradouros públicos, de forma a potencializar os atributos da paisagem urbana, evitar a poluição visual e preservar os aspectos ambientais;

VII – Adoção preferencial de espécies nativas na arborização pública, demais projetos paisagísticos e no ajardinamento de lotes particulares;

VIII – Simplificação dos procedimentos administrativos pelo Poder Público e promoção da assistência técnica para a habitação de interesse social pelos agentes promotores, tendo em vista facilitar a regularidade e a correta execução de projetos e obras, inclusive apoiando as iniciativas de autoconstrução da população de baixa renda;

IX – A presunção da propriedade ou a autorização do proprietário por parte dos solicitantes de licença;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

X – A corresponsabilidade dos profissionais legalmente habilitados e responsáveis legais pelo imóvel no que tange à segurança executiva do projeto e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;

XI – A responsabilidade integral dos profissionais legalmente habilitados e responsáveis legais pela execução das obras e/ou instalações, principalmente no que tange à segurança, escolha e aplicação dos materiais e cálculos estruturais;

XII – Buscar resultados positivos e satisfatório no atendimento das necessidades da comunidade e de seus membros, com a eficiência corresponde ao dever da boa administração, privilegiando a geração de emprego e renda;

XIII – Compatibilização das disposições deste Código com as legislações federais e estaduais.

Parágrafo Único. A garantia da acessibilidade de que trata este artigo será dada por intermédio da adoção dos parâmetros estabelecidos nas legislações vigentes, conforme as disposições da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e suas regulamentações, além daquelas previstas neste Código.

Art. 4º A regulamentação deste Código distinguirá:

I – As edificações localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social -ZEIS com elementos constitutivos que necessitam de padrão específico para viabilizar a sua regularização;

II – As edificações destinadas à Habitação de Interesse Social - HIS, localizadas ou não em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, que necessitam de padrão específico para a sua produção;

III – As áreas adensadas do Município, consolidadas com características próprias de ocupação que necessitam de padrão específico para sua regularização, novas construções ou parcelamentos.

TÍTULO II

Das Normas Administrativas

CAPÍTULO I

Das Responsabilidades



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

SEÇÃO I

Do Executivo Municipal

Art. 5º Cabe ao Poder Executivo Municipal o licenciamento das obras e dos parcelamentos, observando as disposições previstas neste Código e nas demais legislações urbanísticas e ambientais aplicáveis.

Parágrafo Único. A aprovação do projeto e a emissão de licença de qualquer natureza não implicam responsabilidade técnica da municipalidade quanto à execução da obra, salvo nos casos previstos em lei.

Art. 6º O Município licenciará e fiscalizará a execução de todas as obras, instalações e parcelamentos previstos neste Código, bem como a utilização das edificações, podendo, sempre que necessário ou exigido por lei, apoiar sua decisão em pareceres emanados de entidades com notória especialização.

SEÇÃO II

Dos Responsáveis Técnicos

Art. 7º Somente profissionais e empresas legalmente habilitadas no conselho de classe e inscritas no órgão competente desta Prefeitura serão admitidos como responsáveis técnicos pela elaboração de projetos e execução de obras de que trata este Código.

§ 1º Caso comprovado que o responsável técnico pelo projeto esteja estabelecido em outro Município, será válida a apresentação do documento de inscrição referente ao local de origem.

§ 2º Caso a autoria do projeto de arquitetura e a responsabilidade técnica pela obra recaiam sobre profissionais diferentes, ambos deverão comprovar a regularidade profissional exigida para obtenção da licença.

§ 3º A autoria dos projetos ou a execução de obras poderá ser assumida por dois ou mais profissionais, que serão solidariamente responsáveis.

§ 4º Para fins de aprovação do projeto arquitetônico e execução da obra, os profissionais ou empresas responsáveis deverão comprovar junto ao órgão municipal competente a Anotação, Registro ou Termo de Responsabilidade Técnica, com a descrição do serviço prestado, perante o respectivo Conselho.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 5º Em caso do responsável técnico ser pessoa jurídica, a Anotação de Responsabilidade Técnica- ART, Registro de Responsabilidade Técnica- RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica -TRT a ser apresentada deve ser emitida em nome da empresa, acompanhada do cargo e função do responsável técnico.

Art. 8º A responsabilidade dos autores de projetos tem início a partir da data do protocolamento do pedido de licença e a do responsável pela execução da obra quando do início da mesma.

§ 1º Cabe ao responsável técnico pelo projeto o atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, o conteúdo das peças gráficas e as especificações, declarações e exequibilidade de seu trabalho.

§ 2º Cabe ao responsável técnico pela obra a correta execução da obra, instalação e/ou serviço correlacionado de acordo com o projeto aprovado, a utilização e manutenção de equipamentos, observadas as normas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 3º A responsabilidade de que se trata este artigo se estende a danos causados a terceiros e a bens patrimoniais da União, do Estado ou Município, em decorrência da execução de projetos, obras, instalações e/ou serviços correlacionados.

§ 4º Dentre outros, serão considerados serviços correlacionados a destinação correta dos resíduos da construção civil e todos os canteiros de obras, ainda que não contemplados na Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica -RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica -TRT, por se tratarem de elementos provisórios inerentes à execução da obra.

Art. 9º Os responsáveis técnicos devem cumprir a legislação federal, estadual e municipal, bem como as especificações técnicas das concessionárias de serviços públicos, além do Catálogo de Serviços a ser regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal, e têm como funções inerentes:

I – Assinar todas as plantas, laudos, memoriais de cálculos e especificações que compoñham o projeto, assumindo integralmente sua responsabilidade;

II – Colocar placa de identificação da obra em local visível, com as informações sobre o licenciamento, sempre no modelo estabelecido pelo poder público, sendo corresponsável junto com o titular da licença;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

III – Zelar pela qualidade dos materiais e técnicas empregadas para a execução;

IV – Zelar pela guarda, de forma segura, de materiais e equipamentos, garantindo que eles não sejam dispostos ou descartados nas vias e/ou logradouros públicos;

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

VI – Garantir que qualquer modificação no projeto aprovado, com licença em vigor, seja autorizada pelo órgão municipal competente, através da abertura de novo processo, salvo nos casos previstos na Seção XIV;

VII – Garantir a correta instalação do canteiro de obras;

VIII – Garantir a recuperação das vias e/ou logradouros públicos danificados pela ação de veículos ou prepostos vinculados à execução da obra.

§ 1º As alterações de responsabilidades técnicas pela execução da obra, por desistência e/ou substituição, devem ser comunicadas imediatamente por escrito a esta Prefeitura pelo responsável ou pelo titular da licença.

§ 2º A substituição do responsável técnico pela execução da obra por outro estará condicionada à constatação de inexistência de irregularidade pelo órgão competente, salvo se o novo responsável técnico assumir a promoção da correção devida.

§ 3º Os 2 (dois) responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

§ 4º Caso, por algum motivo, seja inviável a apresentação da comunicação do responsável que se afasta da obra, o requerente deverá apresentar justificativa exarando os motivos e se responsabilizando legalmente pelas informações prestadas, devendo o Poder Público Executivo analisar a justificativa.

§ 5º Caso o responsável técnico pela execução da obra apresente comunicação de afastamento de obra, sem ter sido solicitada a alteração formal no órgão licenciador, a obra deverá ser interrompida imediatamente até a constituição legal de novo responsável técnico pelo proprietário.

Art. 10. Ficam isentos de responsabilidade técnica os seguintes casos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

I – Projetos de habitação de interesse social submetidos à orientação técnica da Prefeitura ou de instituição devidamente conveniada com o Poder Executivo Municipal;

II – Projetos que não exijam estrutura especial, desenvolvidos em pavimento térreo, com área construída total inferior ou igual a 70,00m², situados em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS ou outras zonas definidas por lei ou Decreto;

III – Execução de muros divisórios, que não se configurem como de contenção, com altura inferior a 2,00m (dois metros).

SEÇÃO III

Do Titular da Licença

Art. 11. As Licenças de Obras e de Habite-se serão outorgadas ao proprietário ou possuidor do direito de construir, conforme o Código Civil Brasileiro, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Município.

Art. 12. O titular da licença responde pela veracidade dos documentos apresentados sempre que couber, não implicando sua aceitação por parte do Município em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art. 13. O titular da licença, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela integridade e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel a partir da concessão da licença de operação ou habite-se, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

Art. 14. Os titulares de licenças responderão por:

I – Descumprimento dos condicionamentos estabelecidos pelo Poder Público Executivo e pela execução em desconformidade como projeto aprovado;

II – Emprego eventual ou proposital de materiais inadequados ou de má qualidade;

III – Inconvenientes e riscos decorrentes do armazenamento impróprio de materiais e equipamentos;

IV – Incômodos ou prejuízos causados às edificações vizinhas durante a obra;

V – Não contratação de responsável técnico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

VI – Não instalação da placa de identificação da obra em local visível, com as informações sobre o licenciamento, sempre no modelo estabelecido pelo Poder Público, tendo como corresponsáveis os responsáveis técnicos.

Parágrafo Único. Caso o titular da licença incorra em algum dos incisos supra, a licença poderá ser suspensa ou cassada, na forma e nos prazos estabelecidos no Título IV deste Código.

CAPÍTULO II

DOS SERVIÇOS

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 15. As obras e/ou parcelamentos, públicos ou privados, só podem ser iniciados após a obtenção de licenciamento no órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

Art. 16. As licenças serão expedidas após concluída a análise com o deferimento e mediante recolhimento das taxas municipais pertinentes.

Art. 17. As obras e/ou parcelamentos a serem licenciados pelo órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo serão analisados conforme a sua natureza e a abertura dos processos administrativos se dará por tipo de serviço.

SEÇÃO II

Da Análise de Orientação Prévia – AOP

Art. 18. O interessado em construir poderá solicitar ao órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo uma Análise de Orientação Prévia - AOP com o objetivo de receber informações sobre a viabilidade de licenciamento do projeto com relação ao zoneamento, uso do solo e parâmetros mínimos.

Parágrafo Único. Os parâmetros ou restrições de natureza ambiental deverão ser consultados no órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos, através de procedimento próprio de competência do citado órgão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 19. Em uma mesma Análise de Orientação Prévia - OAP não poderão ser solicitadas análises para objetos distintos, visto que as certidões a serem emitidas só se aplicam a um tipo de empreendimento de cada vez.

Parágrafo Único. A Análise de Orientação Prévia- OAP se restringe aos aspectos urbanísticos para a construção/ampliação de determinada tipologia construtiva, implantação de loteamento ou implantação de equipamento, não se tratando de viabilidade quanto às atividades a serem exercidas no empreendimento, que são objeto de análise específica.

Art. 20. A Análise de Orientação Prévia - OAP não gera direitos ao interessado e poderá ser renovada nos termos da Seção XIII deste Capítulo, caso não exista atualização da legislação urbanística, e o prazo de validade será de 6 (seis) meses, a partir da emissão.

Parágrafo Único. Nos casos em que houver alteração da legislação urbanística, a Análise de Orientação Prévia - AOP automaticamente perderá sua validade, independente da ciência do interessado, sendo necessária a abertura de novo processo.

SEÇÃO III

Do Alvará de Licença de Reparos Gerais

Art. 21. O Alvará de Licença de Reparos Gerais configura o licenciamento para obras de conservação e/ou manutenção em uma edificação, que não impliquem em execução ou remoção de nenhum elemento estrutural.

Art. 22. Serviços que são enquadrados como Reparos Gerais:

I – Execução de calçadas e passeios;

II – Execução de meio-fio em logradouro público;

III – Instalação de telhado com altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre laje existente;

IV – Instalação de vitrine;

V – Pintura, execução ou substituição de revestimentos externos em imóvel que não seja térreo ou que exija a instalação de tapumes, andaimes ou tela de proteção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

VI – Pintura, execução ou substituição de revestimentos internos que exija a instalação de tapumes, andaimes ou tela de proteção;

VII – Relocação e/ou substituição de esquadrias externas;

VIII – Relocação e/ou substituição de esquadrias internas;

IX – Substituição ou instalação de escada interna em unidade privativa;

X – Substituição de telhado e madeiramento de cobertura existente;

XI – Substituição de telhado por laje de cobertura, até 25m² (vinte e cinco metros quadrados);

XII – Instalação de pergolado vazado.

Art. 23. É de inteira responsabilidade do interessado as informações quanto aos serviços a serem executados e as respectivas áreas que serão atingidas por cada serviço.

Art. 24. Estão isentos de licenciamento os seguintes serviços de reparos:

I – Colocação ou substituição de piso em unidade privativa;

II – Construção de cercas ou gradis que não necessitem de elementos estruturais de apoio à sua estabilidade;

III – Execução ou substituição de forro;

IV – Substituição de revestimento de piscina;

V – Impermeabilização de laje;

VI – Instalação e/ou remoção de divisórias;

VII – Pintura, execução ou substituição de revestimentos externos em fachada de imóveis térreos, que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou tela de proteção;

VIII – Pintura, execução ou substituição de revestimentos internos em unidade privativa, que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou tela de proteção;

IX – Recuperação de calçadas ou passeios, desde que observadas as disposições deste Código;

X – Recuperação de parede;

XI – Recuperação de reboco;

XII – Recuperação do meio-fio em logradouro público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

XIII – Reparo na oxidação da estrutura metálica;

XIV – Revisão de instalação hidráulica e elétrica.

Art. 25. O Alvará de Licença de Reparos Gerais não contempla a alteração de uso. Caso a intervenção seja realizada para esta finalidade, após a conclusão dos reparos, deverá ser requerida Anotação para Mudança de Uso nos termos da Seção XVI deste Capítulo.

Art. 26. O prazo de validade do Alvará de Licença de Reparos Gerais será de 6 (seis) meses, a partir da emissão, e não caberá renovação.

Parágrafo Único. Caso o alvará perca a validade sem ter sido concluído o serviço, será obrigatória a abertura de novo processo para uma nova análise do pleito.

SEÇÃO IV

Do Alvará de Licença para Construção de Muro Divisório ou de Contenção

Art. 27. O Alvará de Licença de Construção de Muro Divisório ou de Contenção licencia a execução de muros no alinhamento entre lotes ou em arestas de lotes que sejam limítrofes ao sistema viário ou à área pública.

Parágrafo Único. Cercas ou gradis que necessitem de elementos estruturais de apoio à sua estabilidade serão equiparados aos muros divisórios e deverão ser licenciados por este serviço, devendo constar no campo de observações do alvará a especificidade do material.

Art. 28. Quando o lote a ser delimitado possuir restrições ambientais, o requerente deverá protocolar processo específico para licenciamento ambiental da execução do muro no órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos.

Parágrafo Único. Áreas de Proteção Permanente – APP não poderão ser muradas, devendo a delimitação ser executada através de cerca ou gradil, após autorização através do licenciamento ambiental descrito no *caput*.

Art. 29. O muro divisório ou de contenção não poderá configurar desmembramento irregular de um lote, não podendo ser autorizada a sua construção nas áreas internas dos terrenos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 30. O Alvará de Licença para Construção de Muro Divisório ou de Contenção poderá ser renovado nos termos da Seção XIII deste Capítulo, e o prazo de validade será de 2 (dois) anos, a partir da emissão.

SEÇÃO V

Do Alvará de Licença de Construção

Art. 31. O Alvará de Licença de Construção licencia a execução de edificações de qualquer porte e de todas as tipologias arquitetônicas.

Art. 32. O requerente deverá protocolar processo específico no órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos para requerer a Licença Ambiental ou a Inexigibilidade da mesma para implantação do empreendimento.

Art. 33. Nos casos em que não houver comprovação da existência de rede pública de esgoto que permita o lançamento de efluentes sanitários, o requerente deverá protocolar processo específico para análise do sistema de esgotamento sanitário no órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos.

Parágrafo Único. Quando existir rede pública de esgoto, o requerente deverá requerer viabilidade à concessionária responsável pelo serviço para viabilizar o entroncamento na rede da nova demanda e deverá o órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos solicitar a apresentação do documento ao requerente no processo.

Art. 34. Quando o empreendimento a ser licenciado for de tipologia especial ou com características viárias de acesso atípica ou se classificar como Polo Gerador de Tráfego – PGT, o requerente deverá protocolar processo específico para análise do projeto de trânsito no órgão municipal de trânsito e transporte, salvo os empreendimentos que tiverem acesso direto à Via Metropolitana e que possuírem aprovação da Agência Estadual de Regulação de Serviços Públicos de Energia, Transportes e Comunicações da Bahia - AGERBA, tornando-se obrigatória a apresentação da aprovação estadual ao município no respectivo processo de licenciamento.

Art. 35. Compete ao requerente protocolar processo específico no Corpo de Bombeiros do Estado da Bahia para aprovação do projeto de segurança contra incêndio e pânico, que não constitui elemento de análise da licença de construção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Parágrafo Único. Caso o projeto aprovado no licenciamento sofra qualquer alteração para enquadramento às normas do Corpo de Bombeiros, deverá o requerente protocolar processo de modificação de projeto no órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo para nova análise.

Art. 36. O Alvará de Licença de Construção poderá contemplar demolição de edificação consolidada no lote, desde que a solicitação seja anexada aos autos do processo, bem como toda documentação específica para o serviço de demolição.

§ 1º Poderá ser deferido Alvará Prévio para o serviço de demolição de edificação antes da emissão do Alvará de Licença de Construção, desde que recolhidas as taxas respectivas.

§ 2º Quando deferido o Alvará de Licença de Construção, o mesmo contemplará o serviço de demolição e substituirá o Alvará Prévio, que estará automaticamente cancelado.

Art. 37. O processo poderá ser encaminhado para pronunciamento de outros órgãos, sempre que for julgado necessário pela autoridade máxima do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

Art. 38. Para o início do processo de licenciamento, as secretarias municipais competentes, através de um de seus técnicos, poderão realizar a inspeção do terreno onde se localizará a obra.

Art. 39. O Alvará de Construção poderá ser renovado nos termos da Seção XIII deste Capítulo, e o prazo de validade será de 2 (dois) anos, a partir da emissão.

SEÇÃO VI

Do Alvará de Licença de Reforma e/ou Ampliação

Art. 40. O Alvará de Licença de Reforma e/ou Ampliação licencia a execução de obras em qualquer edificação existente, com ou sem aumento da área construída, ou nova construção em lote que já possua edificação a ser preservada.

§ 1º Quando for verificado que o projeto arquitetônico está sendo alterado em mais de 50% (cinquenta por cento) da situação cadastral do imóvel, o empreendimento não terá direito à manutenção dos parâmetros urbanísticos consolidados que estejam em



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

desconformidade com a legislação urbanística vigente, devendo o projeto ser adequado em sua integridade.

§ 2º Caso o projeto não apresente aumento da área construída, se configura como reforma qualquer modificação que contemple construção ou demolição de alvenarias, elementos estruturais, fundações ou demais serviços que não estejam devidamente classificados neste Código como reparos gerais ou como isentos de licenciamento.

Art. 41. O Alvará de Licença de Reforma e/ou Ampliação deverá contemplar a regularização da edificação consolidada, caso a mesma não possua comprovação de regularidade através do Habite-se, devendo ser anexada aos autos do processo toda documentação específica para o serviço.

Art. 42. Nos casos em que o projeto contemple aumento populacional do empreendimento ou aumento da quantidade de ambientes com instalações hidráulicas, o requerente deverá protocolar processo específico para análise do sistema de esgotamento sanitário no órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos.

Parágrafo Único. Quando existir rede pública de esgoto, o requerente deverá requerer viabilidade à concessionária responsável pelo serviço para viabilizar o entroncamento na rede da nova demanda e deverá o órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos solicitar a apresentação do documento ao requerente no processo.

Art. 43. Quando a reforma e/ou ampliação resulte na mudança da classificação do empreendimento para tipologia especial ou com características viárias de acesso atípica ou se classificar como Polo Gerador de Tráfego – PGT, o requerente deverá protocolar processo específico para análise do projeto de trânsito no órgão municipal de trânsito e transporte.

Parágrafo Único. Os empreendimentos que tiverem acesso direto por rodovia e que o projeto de reforma e/ou ampliação contemple intervenção no acesso, na faixa de domínio ou mudança significativa no porte e/ou uso do imóvel, deverão ser analisados pelo órgão responsável pela administração da mesma, seja órgão público ou concessionária, tornando-se obrigatória a apresentação da aprovação no respectivo processo de licenciamento, inclusive quanto ao recuo da faixa de domínio, quando for o caso.

Art. 44. Aplicam-se aos Alvarás de Licença de Reforma e/ou Ampliação os dispositivos do Alvará de Licença de Construção constantes nos Artigos 32, 35, 36, 37, 38 e 39 deste Código.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

SEÇÃO VII

Do Alvará de Licença para Implantação de Equipamentos

Art. 45. O Alvará de Licença para Implantação de Equipamentos licencia a instalação de qualquer equipamento em lote privado, fixo ou móvel, que tenha como finalidade a prestação de serviços.

Parágrafo Único. Serão considerados equipamentos os containers de uso provisório, que sejam instalados para objetivo específico por prazo máximo de permanência de 6 (seis) meses, desde que não necessitem de sistema de esgotamento sanitário. Para permanência por maior período, os containers serão licenciados nos termos do Alvará de Licença de Construção ou de Reforma e/ou Ampliação, conforme o caso, e deverão atender todos parâmetros urbanísticos vigentes.

Art. 46. Aplicam-se aos Alvarás de Licença para Implantação de Equipamentos os dispositivos do Alvará de Construção constantes nos Artigos 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39 deste Código.

SEÇÃO VIII

Do Alvará de Autorização para Obras em Vias e Logradouros Públicos

Art. 47. O Alvará de Autorização para Obras em Vias e Logradouros Públicos autoriza o uso das vias e logradouros públicos, inclusive do espaço aéreo e do subsolo de domínio municipal, para implantação, instalação e/ou passagem de equipamentos urbanos destinados à prestação de serviços de infraestrutura de utilidades, por pessoa física ou jurídica.

Art. 48. Consideram-se obras em vias e logradouros públicos todas as intervenções executadas, de caráter provisório ou definitivo.

Parágrafo Único. Enquadram-se como obras em vias e logradouros públicos:

- I – As obras referentes à prestação de serviços públicos ou privados;
- II – A realização de serviço de manutenção ou reparo de qualquer natureza em instalação ou equipamento;
- III – As obras em logradouro público de responsabilidade do Poder Público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 49. Antes do efetivo início das escavações, o responsável pela obra deverá consultar as demais concessionárias de serviços públicos, bem como ao órgão municipal de infraestrutura, para identificação de eventuais interferências nas redes existentes, não identificadas previamente.

Parágrafo Único. Quando houver rede subterrânea de alta tensão no local da obra, solicitar a concessionária de energia elétrica um preposto para acompanhar a obra e/ou serviço.

Art. 50. Para a execução da obra deverão ser atendidos os dispositivos do Código Brasileiro de Trânsito quanto à interferência nas vias.

Art. 51. Quaisquer danos ou prejuízos causados, inclusive a terceiros, pela execução de obras ou serviços, serão de responsabilidade exclusiva do interessado, mesmo que advindos de atos praticados involuntariamente.

Art. 52. O prazo de validade da Autorização para Obras em Vias e Logradouros Públicos será de até 2 (dois), a partir da emissão, a ser definido pelo órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo após avaliação do cronograma da obra, podendo ser renovada nos termos da Seção XIII deste Capítulo.

SEÇÃO IX

Do Alvará de Autorização para Obras em Áreas Públicas

Art. 53. O Alvará de Autorização para Obras em Áreas Públicas autoriza o uso dos terrenos públicos, incluindo áreas verdes e institucionais, desde que para finalidades correlacionadas ou justificadas pelo Poder Público, para implantação de equipamentos e/ou mobiliários urbanos, instalação de redes de infraestrutura e/ou construção de edificações institucionais, por pessoa física ou jurídica.

Parágrafo Único. Quando protocolado por entidade de direito privado ou pessoa física, o processo administrativo deverá apresentar o devido termo de cessão da área ou anuência do Poder Público para intervenção.

Art. 54. O Alvará de Autorização para Obras em Área Públicas será analisado conforme o serviço e deverá seguir as mesmas diretrizes das Seções dos Alvarás de Licença de Reparos Gerais, Construção de Muro Divisório ou de Contenção, Construção, Reforma e/ou Ampliação, Demolição ou Implantação de Equipamentos, conforme o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

SEÇÃO X

Da Licença de Alvará para Implantação de Loteamento ou Reloteamento

Art. 55. A Licença de Alvará para Implantação de Loteamento ou Reloteamento licencia o parcelamento do solo urbano que resulte em novas unidades imobiliárias, implicando abertura de logradouros públicos ou modificação dos existentes.

§ 1º A aprovação de parcelamentos por loteamento está condicionada à obediência às disposições da Lei Federal nº 6.766/79, suas modificações e a este Código.

§ 2º O loteador deverá caucionar, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área dos lotes, devendo a garantia ser averbada à margem da inscrição do plano de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, bem como ser caracterizada no Termo de Acordo e Compromisso – TAC, em memorial descritivo e no projeto urbanístico.

Art. 56. Em todo e qualquer parcelamento do solo o empreendedor doará ao Município as áreas indicadas pela Prefeitura, para implantação de equipamentos públicos, em conformidade com a análise de carência de áreas da vizinhança no entorno urbano de um parcelamento, com o qual se possa estabelecer uma relação de complementariedade da oferta de equipamentos públicos.

§ 1º Os terrenos doados para implantação de equipamentos públicos, deverão ter topografia adequada para edificação, livres do risco de inundação.

§ 2º Em casos especiais, o empreendedor poderá doar ao Município, terreno situado fora do perímetro do parcelamento licenciado, que tenha valor compatível com a obrigação instituída no parágrafo anterior.

§ 3º O Poder Público firmará com o loteador e o incorporador Termo de Acordo e Compromisso - TAC, no qual os particulares se comprometerão a realizar, às suas custas, sem qualquer ônus para a administração pública, as obras requeridas pela legislação pertinente, exceto em casos de Zonas Especiais de Interesse Social onde o Poder Público Executivo poderá pactuar a execução de obras em acordo com a situação socioeconômica do público a ser atendido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 4º O loteador transferirá para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, mediante escritura pública, sem qualquer ônus para o Município, as áreas de terreno de que trata o caput deste artigo.

§ 5º A localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público dos loteamentos deverá ser aprovada pela autoridade máxima do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

§ 6º Quando, pelo porte do empreendimento, as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários resultarem inferiores ao tamanho do lote mínimo estabelecido para o uso institucional, poderão ser pagas em forma estabelecida por Termo de Acordo e Compromisso -TAC a ser firmado entre o loteador e o Município.

Art. 57. Os loteantes poderão ser obrigados a executar, de acordo com os respectivos projetos aprovados, à própria custa, no prazo fixado pelo Município, as seguintes obras:

- I - Locação de ruas, quadras e lotes;
- II - Movimentos de terra;
- III - Assentamento de meios-fios;
- IV - Sarjetas;
- V - Rede de abastecimento de água potável;
- VI - Assentamento de redes de esgotos e águas pluviais;
- VII - Pavimentação de todas as ruas;
- VIII - Muros de sustentação, quando necessários;
- IX - Posteamto e rede de iluminação pública;
- X - Cerca de áreas escolares, institucionais ou verdes;
- XI - Tratamento paisagístico das áreas verdes.

Parágrafo Único. São também obrigações do loteante as constantes do Termo de Acordo e Compromisso -TAC a ser firmado com o Poder Público no licenciamento do parcelamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 58. A Licença de Alvará para Implantação de Loteamento ou Reloteamento deverá ser seguida da Licença Ambiental ou Inexigibilidade da mesma para implantação do parcelamento, que deverá ser protocolada pelo requerente, através de processo específico, para análise do órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos.

Parágrafo Único. Em casos de Licença Ambiental de competência estadual, deverá o órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos solicitar a apresentação do documento ao requerente no processo específico, devendo emitir parecer favorável quanto à compatibilidade do documento apresentado com o projeto a ser licenciado.

Art. 59. A Licença de Alvará para Implantação de Loteamento ou Reloteamento deverá ser seguida de autorização para implantação do sistema de esgotamento sanitário do parcelamento, que deverá ser protocolada pelo requerente, através de processo específico, para análise do órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos.

Parágrafo Único. Quando existir necessidade de viabilidade da concessionária responsável pelo serviço de esgotamento sanitário público, deverá o órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos solicitar a apresentação do documento ao requerente no processo.

Art. 60. Todos loteamentos deverão apresentar o plano funcional dos acessos, contendo esquema do tráfego da área de influência, as vias, número de pistas, sentido de tráfego, sinalização, semáforos se necessário, travessia de pedestres, esquema das interseções viárias, acessos e retornos com suas características geométricas, que deverá ser protocolado através de processo específico para análise do órgão municipal de trânsito e transporte, sendo sua aprovação condicionante para o deferimento da Licença de Alvará para Implantação de Loteamento ou Reloteamento.

Parágrafo Único. Os loteamentos que tiverem qualquer acesso direto por rodovia, deverão ser analisados pelo órgão responsável pela administração da mesma, seja órgão público ou concessionária, tornando-se obrigatória a apresentação da aprovação no respectivo processo de licenciamento, inclusive quanto ao recuo da faixa de domínio, quando for o caso.

Art. 61. O processo poderá ser encaminhado para pronunciamento de outros órgãos, sempre que for julgado necessário pela autoridade máxima do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 62. Para o início do processo de licenciamento, as secretarias municipais competentes, através de um de seus técnicos, poderão realizar a inspeção do terreno onde se localizará a obra.

Art. 63. O Alvará para Implantação de Loteamento ou Reloteamento poderá ser renovado nos termos da Seção XIII deste Capítulo, e o prazo de validade será de 2 (dois) anos, a partir da emissão.

SEÇÃO XI

Das Portarias de Aprovação de Desdobros, Amembramentos, Desmembramentos e Remembramentos

Art. 64. As Portarias de Aprovação de Desdobros, Amembramentos, Desmembramentos e/ou Remembramentos autorizam qualquer alteração de dimensionamento e formato de lotes ou glebas regulares em solo urbano do Município, que não impliquem em abertura de logradouros públicos ou modificação dos existentes.

Parágrafo Único. A aprovação de parcelamentos por desdobro, amembramento, desmembramento e/ou remembramento está condicionada à obediência às disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas modificações e a este Código.

Art. 65. O órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo analisará a viabilidade das modalidades de parcelamento citadas nesta Seção sempre em conformidade com os dimensionamentos mínimos de lotes e testadas previstos neste Código e demais legislações urbanísticas municipais que regulamentem o uso e a ocupação do solo, conforme o zoneamento na qual estão inseridas.

Art. 66. O prazo de validade da Portaria de Parcelamento, a ser emitida pelo secretário responsável pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo, será de 6 (seis) meses, a partir da emissão, e não caberá renovação, devendo a mesma ser averbada no Cartório de Imóveis dentro do prazo de vigência.

Parágrafo Único. Caso a Portaria perca a validade sem ter sido concluída a averbação do parcelamento, será obrigatória a abertura de novo processo para uma nova análise do pleito.

SEÇÃO XII



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Do Alvará de Licença de Demolição

Art. 67. O Alvará de Licença de Demolição licencia a demolição de qualquer edificação existente, podendo ser executada na totalidade da edificação ou em parte da mesma.

Parágrafo Único. O Alvará de Licença de Construção ou Licença de Ampliação e/ou Reforma poderá contemplar o licenciamento da demolição de edificação consolidada no mesmo lote como serviço meio, desde que recolhidas as respectivas taxas relativas ao produto meio e devidamente expreso no corpo do alvará.

Art. 68. Os imóveis tombados não poderão ser demolidos, descaracterizados, mutilados ou destruídos, salvo se solicitado pelo próprio órgão responsável pelo reconhecimento e proteção do patrimônio histórico ou cultural, com devida justificativa.

Art. 69. Em qualquer demolição, o profissional responsável ou proprietário, conforme o caso, deverá aplicar todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como para impedir qualquer transtorno ou prejuízo a terceiros ou a logradouros públicos.

Art. 70. Os órgãos municipais competentes poderão, sempre que julgarem conveniente, estabelecer horários para demolição, respeitando a legislação específica que trata da questão de níveis de pressão sonora.

Art. 71. O Alvará de Licença de Demolição poderá ser renovado nos termos da Seção XIII deste Capítulo, e o prazo de validade será de 1 (um) ano, a partir da emissão.

SEÇÃO XIII

Da Renovação de Alvará

Art. 72. Antes do término do prazo de validade do Alvará de Construção de Muro Divisório ou de Contenção, Construção, Reforma e/ou Ampliação, Implantação de Equipamento, Loteamento ou Reloteamento, Demolição, Obras em Vias e Logradouros Públicos ou Obras em Áreas Públicas, sem que a construção ou o serviço tenha sido



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

concluído, a licença poderá ser renovada por igual período, após recolhimento da nova taxa de licença.

Parágrafo Único. Antes do término do prazo de validade da Análise de Orientação Prévia - AOP, o documento poderá ser renovada por igual período, uma única vez, após recolhimento da nova taxa de licença.

Art. 73. Não caberá a Renovação de Alvará quando a obra não tiver sido iniciada ou decorrido o prazo de validade da licença ou autorização, sendo obrigatória a abertura de novo processo para uma nova análise do pleito.

§ 1º Considera-se obra iniciada quando existirem elementos construtivos definidos que não possam ser alterados.

§ 2º Caso o alvará vença antes da emissão da renovação, a obra deverá ser imediatamente paralisada até que esteja novamente licenciada.

SEÇÃO XIV

Da Modificação de Projeto Aprovado

Art. 74. Qualquer modificação no projeto aprovado, com licença em vigor, que implique em mudança de uso, aumento de área total ou de cada unidade imobiliária, aumento de área privativa, alteração da implantação de blocos ou prédios, alteração de áreas públicas, só poderá ser iniciada após ser autorizada pelo órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

§ 1º Quando a modificação não contemplar nenhuma alteração descrita no caput, poderá ser executada sem aditamento à licença, desde que respeitadas as disposições deste Código e as demais normas e legislações urbanísticas vigentes, principalmente quanto à acessibilidade, devendo o “*as built*” ser apresentado no momento do protocolamento do habite-se.

§ 2º Quando for verificado que o projeto arquitetônico está sendo alterado em mais de 50% (cinquenta por cento) da situação cadastral do imóvel ou se houver alteração de uso do empreendimento, não poderá ser concedida a modificação, devendo ser protocolado novo processo de licenciamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 75. A licença para Modificação de Projeto aprovado se dará por meio de apostilamento do alvará válido já concedido, gerando uma Anotação de Alvará sem alteração da data de validade original e demais disposições e condicionantes do documento.

Parágrafo Único. Em caso de alvará a vencer, no período igual ou inferior a 6 (seis) meses, a Modificação de Projeto poderá ser pleiteada junto com a Renovação de Alvará.

SEÇÃO XV

Do Habite-se e do Termo de Conclusão de Obras

Art. 76. Uma obra será considerada em condições de habitabilidade e receberá o Habite-se se estiver concluída, garantir segurança aos seus usuários e à população direta ou indiretamente por ela afetada e estiver em conformidade com o projeto aprovado.

§ 1º O habite-se poderá contemplar modificações no projeto arquitetônico aprovado, desde que em conformidade com o previsto no Artigo 74 este Código e devidamente representadas no “*as built*”.

§ 2º Caso as alterações executadas estejam em desconformidade com o Artigo 74, o serviço do processo será automaticamente alterado para Regularização de Empreendimento.

Art. 77. Um loteamento será considerado concluído e receberá o Termo de Conclusão de Obras se estiver finalizado e em condições de uso, com toda rede de infraestrutura, demarcação de lotes e áreas públicas com as devidas indicações, sistema viário devidamente sinalizado, garantir segurança a seus usuários e à população direta ou indiretamente por ela afetada, estiver em conformidade com o projeto aprovado e apresentar o devido registro no Cartório de Imóveis do loteamento, junto com seu respectivo Termo de Acordo e Compromisso - TAC, e de todas as áreas públicas a serem transferidas ao Município.

Art. 78. O Poder Executivo fiscalizará todas as construções e obras, de modo que sejam executadas de acordo com os projetos aprovados.

§ 1º Os servidores do órgão municipal responsável pelo ordenamento do uso do solo terão ingresso a todas as obras, mediante apresentação de prova de identidade e independente de qualquer outra formalidade ou espera.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 2º Em qualquer período da execução das obras, poderá a repartição competente exigir que lhe sejam exibidas peças gráficas aprovadas, cálculos e demais detalhes que julgar necessários.

§ 3º Por ocasião de ação fiscalizatória ou vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, o titular da licença será autuado de acordo com as disposições deste Código e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias para deixar a obra em consonância com o projeto aprovado, sempre que julgar necessário.

§ 4º O Poder Executivo, através da Defesa Civil e/ou o órgão responsável pelo ordenamento do uso do solo, no âmbito de suas competências, poderá fiscalizar um empreendimento ou parcelamento mesmo após a concessão do Habite-se ou Termo de Conclusão de Obra, para constatar sua conveniente conservação e utilização.

§ 5º O Poder Executivo, através da Defesa Civil e/ou o órgão responsável pelo ordenamento do uso do solo, no âmbito de suas competências, poderá também interditar qualquer empreendimento ou parcelamento, sempre que suas condições de conservação possam afetar a saúde ou a segurança de seus ocupantes ou do público ou que o projeto executado esteja em desconformidade com o aprovado.

Art. 79. A autoridade máxima do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo poderá exigir para a fins de liberação do Habite-se ou Termo de Conclusão de Obra a apresentação do Termo de Conclusão e Cumprimento das Condicionantes da Licença Ambiental ou Inexigibilidade da mesma, a ser emitido pelo órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos, para que seja atestado o cumprimento de todas as condicionantes.

Art. 80. O Habite-se ou Termo de Conclusão de Obra não será concedido se não for realizada a solução de esgotamento sanitário prevista no projeto aprovado e devidamente vistoriada pelo órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos.

§ 1º A comprovação da execução do sistema de esgotamento sanitário conforme aprovado deverá ser requerida no órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos, com o sistema aberto e concluído, devendo o Termo de Liberação do Sistema de Esgotamento Sanitário ser anexado ao processo de habite-se ou termo de conclusão de obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 2º O órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos deverá emitir o Termo de Liberação do Sistema de Esgotamento Sanitário no prazo de 15 (quinze) dias de abertura do processo específico, sendo o único impeditivo para a sua emissão grave prejuízo ambiental irreparável, devidamente comprovado por laudo técnico.

§ 3º Quando o órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos constatar prejuízo ambiental que não se enquadre como grave ou que possa ser reparado, deverá emitir o Termo de Liberação do Sistema de Esgotamento Sanitário, prosseguindo o processo com condicionantes para sanar ou minorar os prejuízos e aplicando as sanções cabíveis.

Art. 81. Nos casos em que o empreendimento se classificar como tipologia especial ou como Polo Gerador de Tráfego – PGT, deverá ser também apresentado o Termo de Conclusão e Cumprimento das Condicionantes do Sistema Viário, a ser emitido pelo órgão municipal de trânsito e transporte, para que seja atestado o cumprimento de todas as medidas mitigadoras referentes ao trânsito.

Art. 82. O habite-se ou Termo de Conclusão de Obras atestam exclusivamente a finalização das obras do empreendimento ou parcelamento, bem como o atendimento das condicionantes estabelecidas pelo órgão executivo. É de responsabilidade do requerente a posse do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB, a ser definido pelo órgão competente conforme o porte e a complexidade do uso, aprovando a instalação dos equipamentos de segurança contra incêndio e pânico, ambos emitidos e fiscalizados exclusivamente pelo Corpo de Bombeiros do Estado da Bahia.

Parágrafo Único. Se estende a responsabilidade do requerente demais documentos complementares que sejam necessários para ocupação, uso ou funcionamento do imóvel.

Art. 83. O Habite-se ou Termo de Conclusão poderá ser parcial, quando:

I – Se tratar de apartamentos ou edifícios empresariais, caso em que poderá, a juízo do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo, conceder o Habite-se para cada pavimento que estiver completamente concluído;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

II – Se tratar de 2 (duas), ou mais, edificações construídas no mesmo lote;

III – Se tratar de construção por etapas, desde que as áreas comuns estejam concluídas, além da comprovação das doações de áreas, quando for o caso;

IV – Se tratar de programas habitacionais com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pela comunidade beneficiada.

Parágrafo Único. Em todas as situações deverá ser comprovado o acesso independente e barreira física para área em obras, garantindo o fluxo de pessoal e de materiais, assegurando a segurança dos usuários e serão cobrados todos os documentos complementares e/ou comprovação de atendimento de condicionantes referentes à área.

Art. 84. Poderão ser aceitas pequenas alterações que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes da peça gráfica aprovada e as observadas na obra executada.

SEÇÃO XVI

Do Certificado para Mudança de Uso

Art. 85. O Certificado para Mudança de Uso autoriza a alteração de uso descrita no Habite-se do Empreendimento, sempre que não seja necessário alterar nenhuma das características da edificação que não possam ser licenciadas através de Reparos Gerais.

Parágrafo Único. Quando a edificação não estiver em condições físicas para atender ao uso solicitado, sendo necessárias demais adequações, a mudança de uso deverá seguir o procedimento original de licenciamento para Reforma e/ou Ampliação e posteriormente novo Habite-se.

Art. 86. O órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo emitirá o Certificado de Mudança de Uso, indicando a nova destinação aprovada para o imóvel, considerando as condições estabelecidas neste Código para o uso solicitado, que deverá ser juntado ao último Habite-se da edificação.

SEÇÃO XVII

Da Regularização de Empreendimentos e Parcelamentos Consolidados



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 87. Para fins de regularização de parcelamentos do solo e edificações consolidadas em desacordo com a legislação urbanística municipal, estadual ou federal, o empreendedor se obriga a realizar, às suas expensas, em local indicado pela Prefeitura, o valor que seria devido pelo licenciamento com acréscimo equivalente a 50% (cinquenta por cento) sobre a área conforme e 100% (cem por cento) sobre a área desconforme do empreendimento, através de Contrapartida Social de Regularização, observada a fórmula de cálculo:

$$VTO = \{(AC \times 1,50) + (AD \times 2,00)\} \times TLU.$$

§ 1º Considera-se:

I - VTO = Valor total em obras a serem realizadas;

II - AC = Área construída, ampliada, reformada e/ou parcelada em conformidade com os parâmetros urbanísticos;

III - AD = Área construída, ampliada, reformada e/ou parcelada em desconformidade com os parâmetros urbanísticos;

IV - TLU = Taxa de Licença de Urbanização - TLU referente à taxa para emissão da licença para construção/implantação do empreendimento, conforme tipologia e padrão em análise.

§ 2º Além da quitação da Contrapartida Social de Regularização prevista no caput deste Artigo, a Regularização está condicionada ao pagamento das Taxas de Licença de Urbanização – TLU incidentes para o Habite-se do empreendimento, incluindo as taxas sobre as vistorias realizadas.

§ 3º A regularização, nos termos deste artigo, poderá ocorrer mediante o atendimento do empreendimento ou parcelamento aos seguintes critérios:

I - Esteja em imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário do Município ou situado na zona de expansão urbana do Município, definida no Plano Diretor;

II - Esteja em conformidade com as leis e normas de prevenção contra e incêndio e pânico, apresentada a documentação pertinente, quando for o caso;

III - Não esteja sobre faixa “*non a edificandi*” de qualquer natureza ou áreas de domínio público, salvo quando comprovar existência de autorização expressa do órgão municipal de meio ambiente e recursos hídricos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

IV - Não esteja ocupando irregularmente faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção de mananciais, mares, rios e lagoas;

V - Não cause danos ao meio ambiente, a saúde pública, ao patrimônio histórico e/ou cultural;

VI - Não constitua servidão;

VII - Não apresente risco estrutural ou de habitabilidade;

VIII - Não exceda o gabarito máximo anuído pelo Comando da Aeronáutica - COMAER;

IX - Não esteja ocupando área de risco.

§ 4º Entende-se por parcelamentos consolidados aqueles que contemplem infraestrutura implantada, que possuam no mínimo: rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de abastecimento de energia elétrica, rede de iluminação pública, rede de drenagem de águas pluviais e sistema viário.

§ 5º Entende-se por edificações consolidadas aquelas que estejam em condições de habitabilidade, que possuam no mínimo: paredes estruturais e contrapiso concluídos, acesso mínimo adequado do logradouro público até a edificação.

§ 6º Nos casos de empreendimentos pluridomiciliares, construídos sob a forma de condomínios, destinados a fins residenciais ou não-residenciais, as unidades autônomas serão passíveis de regularização individualmente, somente quando se tratar de empreendimento com proprietários diversos, e serão analisadas com parâmetros de uma unidade unidomiciliar.

§ 7º Na hipótese das unidades autônomas pertencerem a um único proprietário, deverá ser formalizado um único processo de regularização de empreendimento, com vistas à correta aplicação deste Código, principalmente quanto à Contrapartida Social devida pelo licenciamento do empreendimento.

§ 8º Havendo eventuais inconsistências ou necessidade de realização de obras ou reparos, o requerente deverá supri-las respeitados os parâmetros urbanísticos. Quando as intervenções necessárias foram passíveis de licenciamento, poderão ser emitidas as licenças específicas nos autos do processo de regularização, desde que atendidas as documentações necessárias e recolhidas as taxas respectivas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 9º A Contrapartida Social de Regularização poderá ser substituída por Documento de Arrecadação Municipal -DAM, mediante justificativa do requerente e autorização do secretário do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo, observada a seguinte fórmula de cálculo:

$$VTO = \{(AC \times 2,10) + (AD \times 2,80)\} \times TLU.$$

§ 1º Considera-se:

I - VTO = Valor total em obras a serem realizadas;

II - AC = Área construída, ampliada, reformada e/ou parcelada em conformidade com os parâmetros urbanísticos;

III - AD = Área construída, ampliada, reformada e/ou parcelada em desconformidade com os parâmetros urbanísticos;

IV - TLU = Taxa de Licença de Urbanização - TLU referente à taxa para emissão da licença para construção/implantação do empreendimento, conforme tipologia e padrão em análise.

Art. 88. Poderão ser regularizados, nos termos deste Código, sem pagamento de qualquer sanção pecuniária, os imóveis de uso residencial popular, localizados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, ou área de risco social, com área máxima construída de 70,00m² (setenta metros quadrados), que apresentem condições suficientes de habitabilidade e segurança.

Art. 89. A regularização de que cuida este Código não implica no reconhecimento pelo órgão executivo da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote.

Art. 90. Além da Contrapartida Social de Regularização do imóvel, os empreendimentos são devidos de pagamento de Contrapartida Social referente ao licenciamento, nos termos da Seção XVIII deste Código, conforme o caso.

Art. 91. Serão isentos de contrapartida referente ao licenciamento, os empreendimentos ou parcelamentos a serem regularizados que comprovarem data de conclusão anterior à vigência da Lei de Contrapartida Social para a tipologia específica, conforme abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

I - Para empreendimentos imobiliários residenciais a serem comercializados, a primeira publicação de legislação específica instituindo a obrigatoriedade quanto à Contrapartida Social data de 11 de agosto de 1999.

II - Para empreendimentos imobiliários de uso misto, comerciais, de serviços ou industriais, a primeira publicação de legislação específica instituindo a obrigatoriedade quanto à Contrapartida Social data de 26 de junho de 2014.

Parágrafo Único. Para fins de comprovação da data do licenciamento ou da conclusão da obra, deverá ser apresentada cópia do Alvará de Construção ou Habite-se ou Certidão de Primeiro Lançamento do Imóvel, emitida pela Secretaria da Fazenda - SEFAZ.

Art. 92. Enquanto tramitar a análise do processo de regularização, o Município poderá emitir Alvará Provisório para os empreendimentos e/ou atividades, com validade de 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogado a critério da administração municipal.

Art. 93. A regularização de que se trata este Código poderá ser aplicada para edificações e parcelamentos consolidados até 02 (dois) anos após a publicação deste Código e dependerá da quitação prévia das multas que por ventura tenham incidido sobre o imóvel.

Parágrafo Único. O mesmo imóvel não poderá ser regularizado duas vezes. Após o deferimento da primeira regularização, qualquer nova intervenção no imóvel deverá ser precedida de análise, através de processo específico de reforma e/ou ampliação ou reparos gerais, conforme o caso, para garantir que só serão deferidos projetos que não gerem desconformidades com a legislação urbanística ou acarretem aumento das já regularizadas.

SEÇÃO XVIII

Da Contrapartida Social

Art. 94. Nos empreendimentos imobiliários residenciais, de uso misto, comerciais, de serviços ou industriais, com mais de uma unidade autônoma, o empreendedor se obriga a realizar, às suas expensas, em local indicado pela Prefeitura, o equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o percentual de 70% (setenta por cento) da área privativa do empreendimento, através de Contrapartida Social, observada a fórmula de cálculo:

$$VTO = \{(APT \times 0,70) \times 0,05\} \times VMS.$$

Parágrafo Único. Considera-se:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

I - VTO = Valor total em obras a serem realizadas;

II - APT = Área privativa total do empreendimento em metros quadrados;

III - VMS = Valor do metro quadrado da sala de aula padrão, instituído pelo município.

Art. 95. Nos empreendimentos comerciais, de serviços ou industriais, integralizados em uma unidade autônoma, o empreendedor se obriga a realizar, às suas expensas, em local indicado pela Prefeitura, o equivalente a 2% (dois por cento) sobre o percentual de 70% (setenta por cento) da área construída do empreendimento, através de Contrapartida Social, observada a fórmula de cálculo:

$$VTO = \{(ACT \times 0,70) \times 0,02\} \times VMS.$$

Parágrafo Único. Considera-se:

I - VTO = Valor total em obras a serem realizadas;

II - ACT = Área construída total do empreendimento em metros quadrados;

III - VMS = Valor do metro quadrado da sala de aula padrão, instituído pelo município.

Art. 96. Nos parcelamentos que não contemplem de imediato a construção de edificações, a exemplo de loteamentos e condomínios de lotes, o empreendedor se obriga a realizar, às suas expensas, em local indicado pela Prefeitura, o equivalente a 1% (um por cento) sobre o percentual de 70% (setenta por cento) da área comercializável do empreendimento, através de Contrapartida Social, observada a fórmula de cálculo:

$$VTO = \{(ACP \times 0,70) \times 0,01\} \times VMS.$$

Parágrafo Único. Considera-se:

I - VTO = Valor total em obras a serem realizadas;

II - ACP = Área comercializável total do parcelamento em metros quadrados;

VMS = Valor do metro quadrado da sala de aula padrão, instituído pelo município.

Art. 97. Os empreendimentos com área construída, privativa ou parcelada comercializável, conforme fórmula de cálculo, até 1.000,00m² (mil metros quadrados) farão jus a isenção da Contrapartida Social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 98. O empreendimento com área privativa, construída ou parcelada comercializável, conforme fórmula de cálculo, até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), que comprovar que pelo menos 50% (cinquenta por cento) das vagas de emprego serão destinadas a pessoas residentes no Município de Lauro de Freitas, terá o direito a redução do valor da Contrapartida Social, nos seguintes percentuais:

§ 1º Para empreendimentos com área construída, privativa ou parcelada comercializável entre 1.000,01m² (mil e um decímetros quadrados) e 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), a Contrapartida Social será calculada sobre 10% (dez por cento) da área de cálculo do empreendimento, alterando as fórmulas dos Artigos 93, 94 e 95, conforme o caso, para:

$$\text{I - VTO} = \{(APT \times 0,10) \times 0,05\} \times \text{VMS};$$

$$\text{II - VTO} = \{(ACT \times 0,10) \times 0,02\} \times \text{VMS};$$

$$\text{III - VTO} = \{(ACP \times 0,10) \times 0,01\} \times \text{VMS}.$$

§ 2º Para empreendimentos com área construída, privativa ou parcelada comercializável entre 2.000,01m² (dois mil e um decímetros quadrados) e 3.000,00m² (três mil metros quadrados), a Contrapartida Social será calculada sobre 20% (vinte por cento) da área de cálculo do empreendimento, alterando as fórmulas dos Artigos 93, 94 e 95, conforme o caso, para:

$$\text{I - VTO} = \{(APT \times 0,20) \times 0,05\} \times \text{VMS};$$

$$\text{II - VTO} = \{(ACT \times 0,20) \times 0,02\} \times \text{VMS};$$

$$\text{III - VTO} = \{(ACP \times 0,20) \times 0,01\} \times \text{VMS}.$$

§ 3º Para empreendimentos com área construída, privativa ou parcelada comercializável entre 3.000,01m² (três mil e um decímetros quadrados) e 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados), a Contrapartida Social será calculada sobre 30% (trinta por cento) da área de cálculo do empreendimento, alterando as fórmulas dos Artigos 93, 94 e 95, conforme o caso, para:

$$\text{I - VTO} = \{(APT \times 0,30) \times 0,05\} \times \text{VMS};$$

$$\text{II - VTO} = \{(ACT \times 0,30) \times 0,02\} \times \text{VMS};$$

$$\text{III - VTO} = \{(ACP \times 0,30) \times 0,01\} \times \text{VMS}.$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 4º Para empreendimentos com área construída, privativa ou parcelada comercializável entre 4.000,01m² (quatro mil e um decímetros quadrados) e 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), a Contrapartida Social será calculada sobre 40% (quarenta por cento) da área de cálculo do empreendimento, alterando as fórmulas dos Artigos 93, 94 e 95, conforme o caso, para:

$$\text{I - VTO} = \{(\text{APT} \times 0,40) \times 0,05\} \times \text{VMS};$$

$$\text{II - VTO} = \{(\text{ACT} \times 0,40) \times 0,02\} \times \text{VMS};$$

$$\text{III - VTO} = \{(\text{ACP} \times 0,40) \times 0,01\} \times \text{VMS}.$$

Art. 99. Nos casos de ampliação e/ou reforma que implique no aumento da área construída, privativa ou parcelada comercializável, incidirá Contrapartida Social na forma contida nos Artigos 94, 95 e 96 deste Código.

§ 1º Quando a edificação consolidada ou seu licenciamento for anterior à vigência da Lei de Contrapartida Social para a tipologia específica, deverá ser aplicada a contrapartida apenas sobre a área ampliada construída, privativa ou parcelada comercializável, quando a mesma for superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados).

§ 2º Quando a edificação consolidada ou seu licenciamento for posterior à vigência da Lei de Contrapartida Social para a tipologia específica, porém a mesma tenha sido considerada isenta, deverá ser aplicada a contrapartida sobre a área total construída, privativa ou parcelada comercializável, quando a ampliação passe a resultar valor superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados).

§ 3º Para fins de comprovação da data do licenciamento ou da conclusão da obra, deverá ser apresentada cópia do Alvará de Construção ou Habite-se ou Certidão de Primeiro Lançamento do Imóvel, emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda - Sefaz.

§ 4º O Poder Executivo fiscalizará, através do órgão requisitante, a execução do objeto da contrapartida social, que também será competente para, atestar a sua devida e regular realização.

§ 5º Poderão ser aceitas pequenas variações que não impliquem em divergência superior a 0,5% (meio por cento) entre o valor calculado como contrapartida e o valor efetivamente pago constante no Termo de Contrapartida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 100. No caso de múltiplas edificações individualizadas na mesma matrícula que ultrapasse o quantitativo de 1.000,00m² (mil metros quadrados) incidirá Contrapartida Social na forma contida nos Artigos 94 e 95 deste Código.

Art. 101. Ficam sujeitos à aplicação deste Código os empreendimentos a serem licenciados enquadrados em Programas do Governo Federal para empreendimentos sociais, quando destinados à comercialização.

Art. 102. Ficam isentos da Contrapartida Social prevista neste Código, os empreendimentos a serem licenciados não destinados à comercialização, desde que enquadrados como de Interesse Social ou comprovadamente declarados de utilidade pública federal, estadual ou municipal, os empreendimentos de parcelamento do solo situados na zona de expansão urbana, definida no Plano Diretor, cujas obras tiverem início em 2 (dois) anos após a publicação deste Código, bem como os empreendimentos institucionais, públicos ou privados, que venham a desenvolver atividades que beneficiem a população através da oferta de saúde, educação ou cultos religiosos, desde que devidamente comprovadas e atestadas pelo órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

Art. 103. A Contrapartida Social de que trata este código será revertida em intervenções urbanísticas no solo urbano de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, através de projetos e/ou obras com a finalidade de promover a melhoria da mobilidade urbana, na aquisição e/ou reforma de imóveis públicos e privados ocupado/alugado pelo poder público que se destinem a abrigar repartições públicas municipais, a implantação de equipamentos de saúde; educação; interesse social; esporte e lazer; e conservação ou proteção de áreas de interesse histórico, turístico ou ambiental; aquisição de equipamentos e maquinários; apoio logístico a eventos culturais e artísticos.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá firmar Termo tendo como objeto a antecipação de contrapartida de futuros empreendimentos do requerente no Município de Lauro de Freitas, cujo valor será deduzido sem acréscimo de juros, desde que devidamente cumprido os seus objetos, com a apresentação do termo de quitação da contrapartida social executada, não sendo devido pelo Município, em qualquer hipótese, a devolução dos valores que não na forma de dedução de contrapartidas futuras.

§ 2º Tanto para os casos de antecipação referida no §1º do presente artigo, quanto para os objetos dos Termos de Contrapartida não executados, independente de quem deu causa à inexecução, decorrido mais de ano e dia da data da assinatura do Termo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Contrapartida, o valor deverá ser corrigido pelo Índice Geral de Preço-Mercado - IGP-M, acumulado desde a data de assinatura até o mês imediatamente anterior à atualização.

Art. 104. O órgão de obras do município publicará anualmente o valor do metro quadrado da sala de aula, considerando o tamanho de 60,00m² (sessenta metros quadrados) como padrão para a unidade e valores previstos pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

Parágrafo Único. As atualizações anuais não poderão ultrapassar em 10% (dez por cento) a publicação do ano anterior.

Art. 105. O Poder Executivo Municipal dará publicidade através de publicação no Diário Oficial do Município, em prazo não superior a 30 (trinta) dias da data da assinatura, do Extrato do Termo de Contrapartida Social firmados pelo Município contendo o número do processo que o originou, nome do compromissante, valor total da contrapartida, valor e destinação de cada objeto, data da assinatura e enquadramento legal.

CAPÍTULO III

Dos Procedimentos Administrativos

SEÇÃO I

Do Requerimento

Art. 106. Os procedimentos para a protocolização do requerimento, a instrução e a tramitação do processo de licenciamento no âmbito da administração do Município de Lauro de Freitas obedecerão ao disposto neste Código, sem prejuízo de outros já existentes, quando não contrariarem as normas aqui estabelecidas.

Art. 107. O requerimento será apresentado pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal no órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo ou de forma online através do site oficial do órgão, acompanhado dos documentos listados no Catálogo de Serviços.

§ 1º Depois de constatado o atendimento da documentação mínima, o requerente receberá o número do processo administrativo, por meio do qual poderá acompanhar o seu



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

andamento no site oficial do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

§ 2º Concluída a protocolização, e não havendo necessidade de apensá-lo a outro que se encontre em tramitação ou arquivado, será o processo recém-instaurado imediatamente encaminhado ao setor de licenciamento do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo, para análise e parecer técnico.

SEÇÃO II

Da Documentação e do Projeto

Art. 108. Os documentos, projetos e declarações necessários para solicitação de licenciamento municipal de cada serviço estarão dispostos no Catálogo de Serviços do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

Art. 109. O órgão competente poderá em qualquer caso, quando entender necessário, mesmo depois de iniciadas as obras, exigir a apresentação de memorial descritivo da obra e as especificações técnicas dos materiais que serão empregados, além dos desenhos de detalhes.

Art. 110. Para fins exclusivo dos licenciamentos previstos neste Código, terá tratamento equivalente ao do proprietário, o possuidor, pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor, que, a qualquer título, tenha de fato o exercício pleno do direito de usar o imóvel, objeto de obras ou serviços, desde que atenda a pelo menos um dos seguintes requisitos e anexe a documentação comprobatória nos autos:

I – Certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis comprobatório da propriedade, do domínio útil ou direito real de uso do imóvel;

II – Possua autorização do titular do domínio;

III – Possua autorização judicial;

IV – Detenha título de posse ou a comprovação deste, na forma seguinte:

a) Inscrição Imobiliária nominal há mais de 3(três) anos;

b) Quando se tratar de área pública, título outorgado pela União, Estado ou Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

c) O domicílio esteja localizado em área declarada pelo Município para fins de regularização fundiária – REURB, há mais de 3 (três) anos, com ânimo de propriedade;

d) contrato de promessa de compra e venda registrado no cartório de imóveis;

e) contrato particular de compra e venda com firma reconhecida, desde que comprovada a cadeia de transmissão do imóvel com mais de 10 (dez) anos e a existência de contas de consume do requerente ou dos transmitentes há mais de 5 (cinco) anos.

§ 1º O licenciamento de projetos e obras e instalações de equipamentos não implica o reconhecimento, pelo Município, do direito de propriedade ou de posse do imóvel, a exceção daquelas que o Município seja outorgante do título.

§ 2º Quando se tratar de REURB ‘S’ ou qualquer outra forma de regularização urbana que caracterize doação pelo Município ao possuidor, este deverá declarar que não possui outro imóvel para sua moradia, e nessa hipótese, o direito será reconhecido ao possuidor por uma única vez.

§ 3º Quando o documento apresentado não informar as dimensões do terreno, será obrigatória a apresentação do levantamento topográfico para viabilizar a análise do pleito.

Art. 111. Os projetos deverão conter a identificação e as assinaturas do requerente, do autor do projeto e do responsável pela execução da obra, devidamente constituídos.

Art. 112. Os projetos submetidos à aprovação, após concluído os procedimentos preliminares de análise, não poderão conter retificação, rasuras ou correção.

Art. 113. Os projetos arquitetônicos deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade previstos neste Código e em normas pertinentes.

Art. 114. As escalas métricas deverão ser compatíveis com as dimensões da edificação, objetivando maior clareza para a perfeita compreensão de seus detalhes.

Art. 115. Nas peças gráficas, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada uma margem de erro de até 5% (cinco por cento).

Art. 116. Somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e áreas constantes no documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico ou representadas em planta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 1º Quando a divergência, dentro deste limite, ocorrer na representação gráfica, deverá ser mantido no quadro de áreas e para cálculo dos índices a área do terreno constante no título.

§ 2º Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante do documento de propriedade e a apurada no levantamento topográfico, poderá ser emitido o Alvará de Construção, ficando a emissão do Habite-se condicionada à apresentação de escritura reti-ratificada.

Art. 117. As edificações tombadas devem atender às disposições específicas da legislação pertinente e às disposições administrativas editadas pelos órgãos competentes, municipais, estaduais e federais.

Parágrafo Único. As modificações nas edificações tombadas, com fundamento neste Código, deverão ser submetidas à apreciação dos órgãos competentes, municipal, estadual e/ou federal.

SEÇÃO III

Da Análise do Projeto Arquitetônico

Art. 118. A análise dos processos se dará por ordem cronológica de entrada no setor de licenciamento, podendo haver exceção nos seguintes casos:

I – Quando a solicitação diga respeito a unidades de saúde, estabelecimentos de ensino, equipamentos e obras públicas, creches e templos religiosos de qualquer natureza;

II – Empreendimentos previstos em Programas Municipais, Estaduais ou Federais de Habitação de Interesse Social;

III – Quando o empreendimento, pelo seu alcance social ou da contrapartida que dele resultar, ainda que não enquadrado nos incisos anteriores, tornar aplicável o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado.

§ 1º O prazo para a conclusão da análise do projeto arquitetônico é de no máximo 30 (trinta) dias úteis, contados da data de protocolização do requerimento no órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

§ 2º Não sendo possível cumprir o prazo determinado no §1º deste artigo, o órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo deverá informar no processo as razões da impossibilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 119. Verificada a necessidade de adequações no projeto, apresentação de documentos ou esclarecimentos adicionais, o analista registrará as pendências em Nota Técnica, devendo o requerente atendê-las integralmente no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º Emitida a Nota Técnica, será a tramitação do processo suspensa, interrompendo-se a contagem do prazo de que trata o §1º do Artigo 118, deste Código.

§ 2º O órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo informará em Nota Técnica, com clareza e precisão, as inconformidades apontadas, e o requerente atenderá de acordo com o que lhe foi solicitado.

§ 3º O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser prorrogado, apenas uma vez, por igual período, mediante pedido justificado do requerente, protocolizado até 48 (quarenta e oito) horas do vencimento.

§ 4º Caso o requerente, uma vez convidado a sanar as pendências listadas em Nota Técnica, não atenda ao convite nos prazos estabelecidos neste artigo, será o processo concluído com o indeferimento e arquivado.

Art. 120. Verificando o órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo a necessidade de manifestação de outros órgãos, será a tramitação suspensa no órgão de origem, até o retorno do processo.

SEÇÃO IV

Do Alvará ou Autorização

Art. 121. Os processos de licença serão concluídos no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.

§ 1º Serão excluídos da contagem os dias em que o processo permanecer sob Nota Técnica, análise de natureza jurídica, aguardando pagamento ou aguardando definição de objeto de Contrapartida Social.

§ 2º Não sendo possível cumprir o prazo determinado no caput deste artigo, o órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo deverá informar no processo as razões da impossibilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 122. Deferido o requerimento, o processo retornará ao setor de licenciamento para cálculo das taxas respectivas, previstas no Código Tributário e de Rendas do Município, emissão do Documento de Arrecadação Municipal - DAM e emissão do alvará ou autorização de acordo com os modelos a serem publicados pelo órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

§ 1º No caso de existência de condicionantes relativas a meio ambiente e/ou trânsito, estas deverão estar expressas no alvará ou autorização, como pré-requisito ao início das obras ou à concessão do Habite-se, conforme o caso.

§ 2º O alvará ou autorização, em 2 (duas) vias, será assinado pelo titular do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo ou representante constituído, devendo uma via ser entregue ao requerente e uma via ser anexada ao processo administrativo.

§ 3º O alvará ou autorização será entregue ao interessado mediante a apresentação do Documento de Arrecadação Municipal - DAM referente à taxa de licenciamento, devidamente quitado.

§ 4º No ato da entrega do alvará, o interessado receberá 1 (um) jogo das plantas aprovadas, carimbadas, datadas e assinadas pelo chefe do setor de licenciamento, bem como o modelo da placa de alvará vigente no município, a qual deverá ser exibida em local visível para o exterior, na área do empreendimento.

§ 5º Deverá ser mantido anexado ao processo o 1 (um) jogo das plantas aprovadas, carimbadas, datadas e assinadas pelo chefe do setor de licenciamento, com o mesmo teor das entregues ao requerente.

§ 6º Cumpridas as formalidades previstas neste artigo, o processo será encaminhado ao arquivo.

§ 7º O empreendimento ou parcelamento licenciado será georreferenciado na Base Cartográfica do Município.

§ 8º A Análise dos processos de licenças se dará por ordem cronológica de entrada no setor de licenciamento, podendo haver exceções nos seguintes casos:

I – Quando a solicitação diga respeito a unidade de saúde, estabelecimento de ensino, equipamentos e obras públicas, creches e templos religiosos de qualquer natureza.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

SEÇÃO V

Da Anotação de Alvará

Art. 123. O processo de Modificação de Projeto ou qualquer requerimento específico que solicite alteração nos autos de um processo de licenciamento já deferido, em caso de aprovação, terá como produto uma Anotação de Alvará.

Parágrafo Único. Se enquadram nas alterações descritas no caput, solicitação para Alteração de Titularidade e Alteração de Responsável Técnico.

Art. 124. Quando o requerente apresentar atendimento de condicionantes durante a vigência do alvará, o atestado de cumprimento será também emitido através de uma Anotação de Alvará.

Art. 125. A Anotação de Alvará deverá ser mantida como um apostilamento do alvará vigente e não altera a validade do documento, sendo apenas uma complementação ou alteração de informações do produto original válido.

Art. 126. Durante a vigência de um alvará poderão ser emitidas quantas Anotações forem necessárias, sempre indicando como numeração do produto o número do alvará de licença de referência, acrescido do número da Anotação por ordem crescente das solicitações deferidas (Anotação 01, Anotação 02, Anotação 03).

Art. 127. Caso um alvará que possua apostilamento de anotações venha a ser renovado, o novo licenciamento deverá contemplar todas as alterações realizadas no licenciamento anterior.

Art. 128. O processo de Modificação de Projeto seguirá o mesmo rito processual da Seção IV, sendo alterado o produto a ser emitido.

Art. 129. Os demais serviços contemplados pela Anotação de Alvará seguirão o mesmo rito processual da Seção IV, no que couber a solicitação, sendo alterado o produto a ser emitido.

SEÇÃO VI

Do Habite-se, Termo de Conclusão de Obra ou Regularização



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 130. O processo de Habite-se, Termo de Conclusão de Obra ou Regularização será concluído em no máximo 60 (sessenta) dias úteis, contados da data em que o requerimento for protocolizado no órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

§ 1º Serão excluídos da contagem os dias em que o processo permanecer sob Nota Técnica, análise de natureza jurídica ou aguardando pagamento.

§ 2º Não sendo possível cumprir o prazo determinado no caput deste artigo, o órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo deverá informar no processo as razões da impossibilidade.

Art. 131. A vistoria de Habite-se, Termo de Conclusão de Obra ou Regularização, será realizada no período máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data em que o requerimento foi protocolizado no órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

Parágrafo Único. As vistorias a serem realizadas serão previamente agendadas, informando-se ao requerente a data do agendamento.

Art. 132. Deferido o requerimento, o processo retornará ao setor de licenciamento para cálculo das taxas respectivas, previstas no Código Tributário e de Rendas do Município, emissão do Documento de Arrecadação Municipal -DAM e emissão do Habite-se ou Termo de Conclusão.

§ 1º Em caso de processo de regularização, deverá ser firmado Termo de Contrapartida Social de Regularização, conforme estabelecido na Seção XVII do Capítulo II.

§ 2º O Habite-se ou Termo de conclusão será entregue ao interessado mediante a apresentação do Documento de Arrecadação Municipal -DAM referente à taxa de licenciamento, devidamente quitado.

Art. 133. O alvará de Habite-se ou Termo de Conclusão, em 2 (duas) vias, será assinado pelo titular do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo ou representante constituído, devendo 1 (uma) via ser entregue ao requerente e 1 (uma) via permanecer anexada ao processo.

§ 1º Nos casos de alvará de Termo de Conclusão de Obras, Habite-se ou Regularização de parcelamentos que sejam passíveis de Termo de Acordo e Compromisso do Empreendimento ou Parcelamento – TAC, o documento deverá ser publicado no Diário



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Oficial do Município após ser validado em 3 (três) vias, a serem assinadas pelo titular do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo ou representante constituído, devendo uma via ser entregue ao requerente, uma via ser anexada ao processo administrativo e uma via ser arquivada na pasta do empreendimento a ser formalizada no setor de dados e referências, para compor acervo técnico do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo.

§ 2º Nos casos de regularização ou quando para conclusão da análise tenha sido necessário apresentação de “*as built*”, no ato da entrega do documento, o interessado receberá 1 (um) jogo das plantas aprovadas, carimbadas, datadas e assinadas pelo chefe do setor de licenciamento.

§ 3º Após conclusão dos procedimentos descritos, os autos serão encaminhados ao órgão municipal da fazenda para lançamento das inscrições imobiliárias, devendo retornar, após conclusão, ao órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo que procederá com o arquivamento do processo.

SEÇÃO VII

Da Fiscalização

Art. 134. O órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo encaminhará ao setor de fiscalização do uso do solo as demandas relativas à fiscalização, seja oriundas de condicionantes, denúncias, ações pontuais específicas e outras, através de sistema informatizado, para a adoção das medidas de polícia administrativa cabíveis.

§ 1º Os processos indeferidos poderão ensejar a instauração de procedimento de fiscalização, a fim de assegurar que a obra não terá início sem a respectiva licença.

§ 2º Se a ação fiscalizadora constatar o início da obra sem licença ela será imediatamente embargada.

Art. 135. O setor de fiscalização do uso do solo registrará no sistema informatizado de licenciamento de empreendimentos, as ocorrências e irregularidades identificadas na fiscalização dos empreendimentos no Município de Lauro de Freitas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

SEÇÃO VIII

Do Pedido de Reconsideração

Art. 136. Da decisão que indeferir o requerimento poderá ser interposto recurso denominado Pedido de Reconsideração ao secretário do órgão municipal responsável pelo uso e ordenamento do solo, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis contados da data da ciência do indeferimento, o qual será acolhido quando o requerente:

I – Comprovar que as razões do indeferimento foram sanadas;

II – Apresentar fatos novos que possam alterar a análise do pedido.

§ 1º Os processos indeferidos permanecerão no órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo até o decurso do prazo recursal.

§ 2º Transcorrido o prazo para recurso sem manifestação do requerente, será o processo remetido ao arquivo central.

§ 3º Interposto o recurso, será este juntado ao processo de licenciamento de empreendimento e analisado no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 4º Os documentos já existentes no processo de licenciamento não precisarão ser reapresentados pelo requerente, exceto quando estiverem com o prazo de validade vencido.

TÍTULO III

Da Preparação e Execução de Obras

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 137. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

CAPÍTULO II

Do Fechamento de Lotes e Terrenos

Art. 138. O lote, o conjunto de lotes ou o terreno lindeiro a logradouro público será mantido fechado, limpo, drenado e roçado.

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

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

§ 3º O lote, o conjunto de lotes ou o terreno não edificado, quando lindeiro a logradouro público dotado de meio-fio, deverão ser fechados no alinhamento de gradil com altura mínima de 2,00m (dois metros) e máxima de 4,00m (quatro metros) e possuir portão de acesso.

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

Art. 139. A construção e conservação de muros, bem como a recomposição dos danos que por acaso sofrerem, inclusive pela ação das marés, serão da responsabilidade do proprietário do terreno.

§ 1º A inexecução do trabalho de conservação de muros determinará a execução direta pelo Município dos trabalhos indispensáveis à sua recomposição, sob execução do órgão municipal de infraestrutura, às expensas do proprietário, com acréscimo de encargos da administração, fixados em 30% (trinta por cento) do valor da obra, sem prejuízo da aplicação da multa prevista neste Código.

§ 2º Não cabe ao Município a execução de trabalhos de conservação de muro entre propriedades privadas.

CAPÍTULO III

Do Canteiro de Obras



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 140. O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como alojamento, escritório de campo, depósitos, stand de vendas e outros.

§ 1º Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, conforme legislação municipal vigente, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

§ 2º Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, e outras instalações de interesse público.

§ 3º Stand de Vendas a serem executados em terrenos distintos do terreno do empreendimento, ou que não atendam as disposições do Art. 141, deverão ser devidamente licenciados de forma individual e não serão considerados como serviços complementares.

SEÇÃO I

Do Fechamento do Canteiro de Obras

Art. 141. As instalações temporárias que compõe o canteiro de obras, somente serão permitidas após a expedição de alvará de construção da obra, obedecido seu prazo de validade.

Parágrafo Único. No canteiro de obras serão permitidos:

- I – Tapumes;
- II – Barracões;
- III – Escritórios;
- IV – Sanitários;
- V – Água;
- VI – Energia;
- VII – Depósito de material;
- VIII – Caçamba;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

IX – Depósito de detritos;

X – Vias de acesso e circulação;

XI – Transportes;

XII – Vestiários;

XIII – Espaço de venda exclusiva das unidades autônomas da construção, desde que térreo e com área máxima de 20% (vinte por cento) da área do terreno.

Art. 142. Além das demais disposições legais, as instalações temporárias deverão:

I – Ter dimensões proporcionais ao vulto da obra permanecendo apenas enquanto durarem os serviços de execução da mesma;

II – Ser distribuídas no canteiro de obras, de forma a não interferir na circulação de veículos de transporte de material e situar-se a partir do tapume;

III – Não ultrapassar os limites dos tapumes;

IV – Ser mantidas pintadas e em bom estado de conservação e segurança.

SEÇÃO II

Da Vedação

Art. 143. As obras e os serviços de instalações deverão ser vedados por tapume, tela, grade ou outro elemento que proporcione o isolamento e proteção da obra, bem como a segurança do público, obedecidas as normas.

Art. 144. Para todas as construções, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,00m (dois metros), salvo quando se tratar de execução de muros, grades ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

§ 1º Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

§ 2º Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

autorização para, em caráter excepcional, e a critério do órgão municipal de trânsito e transporte, desviar-se o trânsito de pedestres para parte protegida do leito carroçável.

§ 3º Os andaimes não deverão exceder o alinhamento dos tapumes.

§ 4º Concluídos os serviços de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias corridos, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

SEÇÃO III

Das Plataformas de Segurança e Vedação Externa das Obras

Art. 145. Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:

- a) Plataformas de segurança a cada 8,00m (oito metros) ou 3 (três) pavimentos;
- b) Vedação externa que a envolva totalmente.

CAPÍTULO IV

Dos Materiais e Resíduos

Art. 146. É proibida a permanência de qualquer tipo de material de construção ou resíduos de obra em vias ou logradouros públicos, sob pena de multas, além da remoção pelo Município, através da Secretaria de Serviços Públicos, que deverá cobrar do responsável as despesas relativas.

§ 1º Os materiais de construção recolhidos pelo Município em via pública deverão ser retirados do depósito pelo proprietário no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas.

§ 2º Caso o material não seja retirado no prazo previsto no §1º, sua destinação será definida em ato do executivo.

Art. 147. As pessoas físicas ou jurídicas que necessitarem colocar caçambas estacionárias ou containers para recolhimento de resíduo de obra em via pública poderão fazê-lo, desde que devidamente licenciadas pelo Município, e observadas as normas de trânsito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

CAPÍTULO V

Das Obras Paralisadas ou em Ruínas

Art. 148. Todo proprietário de imóvel com obra paralisada por mais de 90 (noventa) dias, ou em ruínas, que possibilite a sua ocupação irregular, fica obrigado a executar a vedação do terreno no alinhamento da via pública, bem como proceder o lacramento das vias de acesso ao imóvel.

§ 1º A obrigação estende-se às pessoas jurídicas de direito público ou privado.

§ 2º Durante o período de paralisação o proprietário será responsável pela vigilância ostensiva de forma a impedir a ocupação do imóvel.

Art. 149. O exame local de obra paralisada ou em ruínas será feito pela Defesa Civil Municipal, quanto às condições estruturais, de estabilidade e de segurança pública no sentido de evitar desabamentos, a qual emitirá notificação com aviso de recebimento, determinando o prazo e as medidas a serem tomadas pelo proprietário, preposto, representante legal ou responsável.

§ 1º No que tange à segurança, com intuito de evitar a ocupação irregular, a fiscalização poderá ser realizada por demais órgãos fiscalizatórios do Município.

§ 2º Poderá ser prorrogado por mais 120 (cento e vinte) dias corridos o prazo de que trata o caput deste artigo, desde que o proprietário demonstre ser este o seu único imóvel, destinado a sua moradia, e que a paralisação tenha sido realizada por força de diminuição de renda familiar.

Art. 150. Tratando-se de ruína iminente, deverá a obra ser demolida a bem da segurança pública, no prazo determinado pela Defesa Civil Municipal, sujeitando o proprietário às penalidades previstas nesta lei, na hipótese de descumprimento.

Art. 151. No caso de obra comprometida estruturalmente a Defesa Civil Municipal poderá solicitar a execução das medidas necessárias para garantir a estabilidade da edificação.

Art. 152. No caso de imóveis classificados como de Valor Cultural ou localizados em Sítios Históricos, será ouvido o órgão competente, em atendimento as normas legais



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

pertinentes, sem prejuízo na vedação e lacramento necessários, na forma que a Defesa Civil Municipal definir, observado o contido no artigo anterior.

CAPÍTULO VI

Dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo

Art. 153. São parâmetros de ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento - CA, subdividido em:

- a) coeficiente de aproveitamento básico - CAB;
- b) coeficiente de aproveitamento mínimo - CAMín;
- c) coeficiente de aproveitamento máximo - CAMáx;

II - índice de ocupação – IO;

III - índice de permeabilidade – IP;

IV - gabarito de altura máxima – GAB e número máximo de pavimentos – PAV;

V - recuos mínimos: frontal – RFr, lateral – RL e de fundo – RFu;

Art. 154. Os valores dos parâmetros de ocupação do solo serão definidos por zona urbana de bairro em legislação específica municipal que regulamentará o uso e a ocupação do solo urbano.

Art. 155. Será computada, no cálculo dos coeficientes, toda a área titulada, inclusive aquelas integrantes de áreas de preservação permanente, excluídas áreas úmidas e lagoas.

Art. 156. Nas edificações ou terrenos ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso.

SEÇÃO I

Do Coeficiente de Aproveitamento – CA



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 157. Será computada, no cálculo do coeficiente de aproveitamento – CA, toda a área construída da edificação, sem contabilizar as paredes, exceto:

I - as áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamento de veículos;

II - a circulação vertical de uso comum;

III - os halls de acesso e de elevadores e as circulações horizontais comuns;

IV - as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos e instalações especiais, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, abrigo de medidores, abrigo de bombas, armazenamento de lixo, depósitos de uso comum, sanitários, vestiários e copo de uso exclusivo de funcionários, caixas d'água e reservatórios de retenção ou reservação de água de chuva, e instalação de equipamentos médico-hospitalares;

V - as áreas de lazer descobertas quando implantadas diretamente no terreno e não em pavimento de edificação, como piscinas e quadras;

VI - os jardins e jardineiras com profundidade máxima de 1,00m (um metro), sem previsão de porta de acesso, independente da área útil da unidade imobiliária;

VII - bilheterias, portarias, guaritas.

§ 1º Para efeito do cálculo das áreas não computáveis previstas neste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais, ou em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º As áreas referidas no inciso I deste artigo serão computáveis nos empreendimentos que têm por destinação o estacionamento, locação e guarda de veículos.

SEÇÃO II

Do Índice de Ocupação - IO

Art. 158. Serão computadas para o cálculo do índice de ocupação – IO todas as projeções das áreas cobertas da edificação, exceto:

I - subsolos, sem prejuízo do índice de permeabilidade – IP mínimo, obtido em terreno natural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

II - saliências e balanços de até 0,50m (cinquenta centímetros) de profundidade;

III - beiral e pórtico até a profundidade de 1,00m (um metro).

SEÇÃO III

Do Índice de Permeabilidade - IP

Art. 159. Do total das áreas permeáveis exigidas para o atendimento ao IP, pelo menos 30% (trinta por cento) deverá ser mantido em solo natural, admitindo-se tratamento paisagístico.

Parágrafo Único. Ao empreendimento que optar por instalar teto verde em seu telhado, poderá ser admitida a área em m² desta cobertura, em até 50% (cinquenta por cento), para ser contabilizado dentro do índice disposto no *caput*.

Art. 160. Os 70% (setenta por cento) restantes poderão ser admitidos na forma de revestimentos permeáveis, devendo ser anexada a especificação técnica do fabricante, informando o percentual de permeabilidade do material, o qual deverá constar também nas peças gráficas.

Parágrafo Único. Ao empreendimento que optar pela captação de água pluvial de 100% (cem por cento) do telhado, poderá ser admitida a área em m² desta cobertura para ser contabilizada dentro do índice disposto no *caput*, não sendo admitido, nessa hipótese, o direcionamento para a rede pública de drenagem, sendo obrigatório o reuso da água, devendo ser anexado memorial descritivo do sistema, devidamente assinado pelo responsável técnico.

Art. 161. Ao empreendimento que optar por atender toda a área permeável em solo natural, admitindo-se tratamento paisagístico, será o índice mínimo exigido reduzido em 10% (dez por cento).

SEÇÃO IV

Do Gabarito de Altura Máxima e Do Número Máximo de Pavimentos



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 162. A legislação específica municipal que regulamentará o uso e a ocupação do solo urbano estabelecerá a altura máxima das edificações por zona urbana de bairro através de Gabarito de Altura Máxima - GAB ou de Número Máximo de Pavimentos - PAV.

Art. 163. Para fins de cálculo do gabarito de altura máxima da edificação, considera-se a diferença entre a cota de nível da cobertura do último pavimento e o nível do pavimento térreo, excluídas a platibanda, as casas de máquinas e os reservatórios superiores d'água.

Art. 164. Para fins de cálculo do número máximo de pavimentos, será considerado o “pé-direito” máximo de 3,00m (três metros).

§ 1º Não serão considerados pavimentos os pisos de cobertura que não ocupem, com área coberta, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da área ocupada pelo pavimento imediatamente inferior, desde que estas coberturas não contenham unidades autônomas e possuam “pé-direito” máximo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

§ 2º Os mezaninos também não serão computados como pavimentos, desde que estejam localizados no pavimento térreo, não possuam unidades autônomas e componham “pé-direito” total (térreo e mezanino) de no máximo 5,50m (cinco metros e meio).

Art. 165. Será garantido o direito a execução de empreendimentos com o mesmo número de pavimentos de outros já consolidados, quando constatadas as seguintes condições mínimas:

I – Deverá ser comprovada a existência de, no mínimo, dois empreendimentos com o número de pavimentos pretendido a uma distância mínima de 100,00m (cem metros) lineares do limite do lote objeto da análise até o limite dos lotes ocupados;

II – O lote objeto da análise e os lotes ocupados deverão estar situados na mesma quadra e no mesmo logradouro público, sem separação por sistema viário;

III – Os empreendimentos consolidados deverão estar inseridos no mesmo zoneamento municipal e no mesmo loteamento, caso inseridos em parcelamento aprovado, com parâmetros construtivos e demais regramentos quanto ao uso e ocupação do solo idênticos do lote objeto da análise.

Parágrafo Único. Os empreendimentos que utilizarem da equiparação do número de pavimentos estabelecida no caput, deverão respeitar, como limite de altura, o gabarito da edificação mais alta, incluindo áreas técnicas e/ou reservatórios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

SEÇÃO V

Recuos – RFr, RL e RFu

Art. 166. Os recuos mínimos de frente -RFr, laterais - RL e de fundo - RFu são definidos em função da altura da edificação, da zona urbana de bairro, em alguns casos, em relação à categoria da via à qual o imóvel é lindeiro.

Parágrafo Único. Independentemente da sua localização, nos terrenos de esquina incidirão os recuos frontais nos limites do lote lindeiros às vias e poderão ser adotados recuos de fundo nos limites opostos, quando não configurar prejuízo urbanístico.

Art. 166-A. Os alinhamentos e recuos destinados ao alargamento ou implantação de vias públicas, pavimentação de vias, Implantação de Sistema de Drenagem pluvial e Esgotamento Sanitário Municipal, Arte Especial, Canalização, Macrodrenagem e Microdrenagem, terão seus recuos definidos pelo Plano Integrado de Obras públicas do Município ou pela Secretaria de Infraestrutura.

Art. 166-B. Para fins de recuo das faixas marginais de cursos d'água em área urbana consolidada, serão consideradas como Áreas de Preservação Permanente e como área "Non Aedificandi":

I - a faixa de 33 metros ao longo das praias, contados da linha da preamar, em toda extensão municipal;

II - a faixa de 30 metros das margens do Rio Sapato, em toda sua extensão dentro do território municipal;

III - a faixa de 15 metros contados do eixo do Rio Picuaia e Rio Ipitanga, em toda sua extensão dentro do território municipal;

IV - faixa de 10 metros contados do eixo do Riacho Garapa e Riacho do Miragem localizado ao fundo do Condomínio Gileade, e em toda sua extensão dentro do território municipal;

V - faixa de 15 metros contados do eixo dos demais rios e córregos, exceto o Canal Dois Irmão, Canal do Horto, Canal do Centro localizado linde a Casa do Trabalhador e Canal



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

do Trabalhador em toda sua extensão, que terá alinhamento específico fornecido pela Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas através da Secretaria de Infraestrutura;

VI - permanecem os afastamentos definidos no art. 4º, inciso I da Lei nº 12.651/2012 para as demais áreas de proteção e o Rio Joanes-Ipitanga em toda a sua extensão dentro do território Municipal.

Art. 166-C. Considerando a não observância na tratativa específica para áreas estuarinas definidas no art. 4º, inciso I da Lei nº 12.651/2012, muito menos pelo decreto estadual nº 7.596 de 5 de junho de 1999 da criação da APA Joanes Ipitanga e a Resolução nº 2.974/2002 que aprova o Zoneamento Ecológico-Econômico da Área de Proteção Ambiental - APA Joanes-Ipitanga, integrante do Sistema de Áreas Protegidas do Litoral Norte, fica estabelecido faixa de 33 metros em áreas urbanas consolidadas e 50 (cinquenta) metros nas demais localidades, definida a partir da linha de preamar máxima ou da cota máxima de influência da maré, respeitados os limites do manguezal, podendo ser estabelecidos limites diversos a partir de estudos específicos aprovados pelo órgão ambiental municipal competente e seu Conselho Municipal de Meio Ambiente.

Art. 167. São isentos da exigência de recuo frontal, as edificações caracterizadas no Artigo 4º desde Código, desde que os terrenos estejam contidos em quadras nas quais em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da testada existam edificações sem recuo frontal.

Parágrafo Único. Por equiparação, poderá ser adotado recuo frontal inferior ao mínimo estabelecido quando a situação descrita no caput for verificada para um outro alinhamento de gradil.

Art. 168. Poderão ser aceitas guaritas, casas de lixo e/ou áreas de lazer até 15,00m² (quize metros quadrados) de área construída para cada equipamento, na área frontal do lote, ocupando o recuo de frente e/ou um dos recuos laterais, desde que térrea e distanciada da edificação principal sem constituir unidade autônoma.

§ 1º Só poderão ter o benefício da localização no recuo descrito no caput uma edificação para cada uso previsto.

§ 2º Exclusivamente para o uso de guarita, por questões de segurança, poderá ser considerado nível de implantação superior a 1,50m (um metro e meio), desde que não possua nenhuma outra área útil sob a mesma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 3º Para fins exclusivos da localização no recuo, serão desconsiderados da área máxima de 15,00m² (quinze metros quadrados) das guaritas, os pórticos e demais elementos de composição da fachada.

Art. 169. Os recuos laterais das edificações horizontais, atenderão às seguintes disposições:

a) Poderá ser dispensado em uma das laterais, desde que se dobre o recuo na outra lateral, sendo proibida aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50m (um metro e meio) de distância da mesma;

b) Para lotes com testada até 12,00m (doze metros) serão dispensados em ambos os lados, desde que mantidas as condições mínimas de salubridade nos cômodos, com ventilação e iluminação;

c) Para lotes com testada superior a 12,00m (doze metros) e até 16,00m (dezesesseis metros) será exigido recuo em apenas uma das laterais, desde que mantidas as condições mínimas de salubridade nos cômodos, com ventilação e iluminação.

Art. 170. Poderão ser aceitos pergolados nos recuos, desde que descobertos.

Art. 171. As construções em subsolo poderão ocupar as faixas destinadas aos recuos mínimos laterais e de fundo, observado o índice de permeabilidade – IP mínimo.

§ 1º Poderá ser dispensado também o recuo frontal do subsolo desde que todo pavimento esteja implantado abaixo do nível da rua.

§ 2º Quando em terrenos em aclave ou declive em relação à via pública houver afloramento de parte da construção em subsolo, com mais de 3,00m (três metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno, deverão ser observados os recuos laterais e de fundo obrigatórios.

Art. 172. Na hipótese de incidir mais de uma restrição relativa aos recuos, prevalecerá sempre a de maior grandeza.

CAPÍTULO VII

Da implantação

SEÇÃO I

Das Cotas de Implantação e Recuos



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 173. A implantação da edificação deverá acomodar-se à topografia, evitando-se cortes ou aterros, preferencialmente num só plano, preservando-se ao máximo as condições naturais do terreno.

Art. 174. Admite-se que o térreo da edificação fique situado em cota superior do acesso ao terreno, desde que a cota do piso do não ultrapasse a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em relação ao meio-fio, no ponto médio da testada do lote.

Art. 175. Nos terrenos em aclave ou declive, quando a diferença de nível do perfil natural do terreno for superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), poderá ser considerada para implantação do térreo a cota média do perfil natural do terreno.

Parágrafo Único. A cota média do perfil natural do terreno será considerada a metade da diferença entre a cota do meio fio e a cota mais alta do perfil, sempre considerando o ponto médio da testada do lote.

Art. 176. Em terrenos com acesso por duas ou mais vias, em níveis distintos, será considerado para implantação do térreo da edificação o acesso principal da edificação.

Art. 177. Em terrenos de esquina, deverão ser aplicados os recuos frontais em todos os limites do lote que forem lindeiras ao sistema viário.

Parágrafo Único. Nos limites do lote opostos aos recuos frontais, poderá ser aplicado o recuo de fundo, quando não for observado prejuízo urbanístico.

SEÇÃO II

Dos Passeios e Calçadas Públicas

Art. 178. A construção, a reconstrução e a manutenção das calçadas dos logradouros públicos, em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, compete aos proprietários e devem ser feitas de acordo com as especificações indicadas por este Código e padrão de acessibilidade estabelecido pelas legislações vigentes ou regulamentações municipais.

Parágrafo Único. A legislação específica municipal que regulamentará o uso e a ocupação do solo urbano, poderá estabelecer dimensionamento de passeios e calçadas por zona urbana de bairro mais restritivas que as mínimas estabelecidas nesta Seção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 179. É assegurado ao cidadão o acesso livre e pleno às calçadas do Município.

§ 1º Considera-se plena a calçada que ofereça faixa livre e desimpedida, para uso do cidadão, com piso tátil, rampas de acesso com correção de desníveis, ausência de elementos de obstrução de qualquer natureza, e possua pavimento regular livre de buracos e outros danos que impeçam ou dificultem a locomoção do cidadão;

§ 2º Deverá ser assegurada uma faixa mínima de passeio com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura livre para o trânsito dos cidadãos, devendo as áreas verdes, rampas, elementos de infraestrutura, mobiliário urbano e demais elementos serem previstos nas faixas de acesso ou faixas de serviço da calçada, com largura complementar acrescida ao passeio;

§ 3º A instalação de elementos sobre a calçada, não representados em projeto aprovado, será viável desde que possuam a autorização de instalação expedida formalmente por órgão competente do Município, e sejam instalados respeitando a faixa mínima de passeio livre;

§ 4º Na execução do projeto arquitetônico deverão ser representados os elementos existentes na calçada, principalmente o posteamento, visto que os postes devem ser dispostos além da faixa de passeio livre, sendo de responsabilidade do empreendedor a adequação do projeto ou relocação do(s) elemento(s) em caso de não atendimento;

§ 5º No caso de árvores existentes, elementos históricos ou equipamentos de segurança, poderá ser assegurada a permanência sobre a calçada, sem a observação da faixa mínima de passeio, desde que autorizada pelo órgão municipal competente.

§ 6º Em caso de calçadas em logradouros consolidados, outros elementos de infraestrutura poderão ser mantidos sobre a calçada, sem a observação da faixa mínima de passeio, desde que autorizada pelo órgão municipal competente.

Art. 180. As disposições contidas nesta seção serão aplicáveis para liberação de Habite-se ou Termo de Conclusão de Obras, podendo ser deferido prazo razoável para sua execução pelo secretário responsável pelo órgão municipal de desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo, sob pena de aplicação de multa diária, no mesmo valor diário constante no Quadro II do Anexo II deste Código.

SEÇÃO III



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Dos Acessos

Art. 181. Deverá ser garantido o acesso de pedestre e de veículos, independentes entre si.

Parágrafo Único. O órgão municipal de trânsito e transporte poderá exigir pista de aceleração e/ou desaceleração, a depender do porte do empreendimento e da sua localização dentro da malha viária do Município.

Art. 182. A manobra de abertura e fechamento de portões de acesso deverá ser desenvolvida a partir da testada do lote, não avançando sobre a área do passeio.

Parágrafo Único. Aplica-se o disposto neste artigo para toda esquadria, em construção edificada no alinhamento predial.

Art. 183. O portão de entrada de veículos observará o recuado do meio-fio mínimo de 6,00m (seis metros), com exceção de residência unifamiliar, ou outra distancia permitida pelo órgão municipal de trânsito e transporte.

Parágrafo Único. O recuo previsto no caput do presente artigo poderá ser dispensado para empreendimentos com acesso por vias locais.

Art. 184. Será proibida a execução de rampas com saliências projetadas do meio-fio para o leito do logradouro, ou do alinhamento de gradil para o passeio, bem como instalação de qualquer tipo de obstáculo sobre o passeio, exceto equipamentos devidamente licenciados.

Parágrafo Único. As rampas de acesso de veículos poderão ocupar, a partir do meio-fio, espaço de até o máximo de 50cm (cinquenta centímetros) de largura do passeio, desde que o espaço livre restante tenha a largura mínima de 1,00m (um metro).

CAPÍTULO VIII

Dos Parcelamentos Do Solo Urbano

SEÇÃO I

Dos Desmembramentos e Desdobros



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 185. Considera-se desmembramento a divisão de uma gleba bruta em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 186. Considera-se desdobro a subdivisão de um lote em lotes menores, sem alteração da sua natureza, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 187. O lote mínimo para efeito de parcelamento do solo será de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 8,00 m (oito metros).

Art. 188. Todos os lotes resultantes obrigatoriamente deverão ter acesso por via pública ou garantia de servidão de passagem.

Parágrafo Único. Os desmembramentos de terrenos com testada superior a 500,00m (quinhentos metros) ficarão condicionados à definição pelo órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município dos acessos necessários aos terrenos que lhe fazem fundo, caso exista necessidade fundamentada de estabelecer servidão de passagem.

SEÇÃO II

Dos Amembramentos e Remembramentos

Art. 189. Considera-se amembramento a unificação de duas ou mais glebas, com objetivo de formar uma única gleba de maior dimensionamento, não sendo possível incorporar vias e logradouros públicos de qualquer natureza.

Parágrafo Único. Caso entre ou dentre as glebas exista alguma servidão de passagem, oficial ou não, o amembramento de glebas ficará condicionado à definição pelo órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município dos acessos necessários aos terrenos que lhe fazem fundo, caso exista necessidade de garantia dos mesmos.

Art. 190. Considera-se remembramento a unificação de um lote ou mais lotes, sem alteração da sua natureza, em um lote de maior dimensionamento, não sendo possível incorporar vias e logradouros públicos de qualquer natureza.

SEÇÃO III

Dos Loteamentos



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 191. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 192. Nos loteamentos, o projeto destinará para as áreas institucionais e áreas comuns, a proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba, observados os seguintes parâmetros mínimos:

I - A legislação específica municipal que regulamentará o uso e a ocupação do solo urbano estabelecerá o lote mínimo por zona urbana de bairro, respeitando o mínimo estabelecido pelo Artigo 187, com exceção dos lotes regulamentados na Seção IV.

II - Áreas comuns, no percentual mínimo de 20% (vinte por cento), devendo:

a) 10% (dez por cento) de área verde, sendo permitido ajardinamento e/ou sistemas de agrofloresta, podendo até 5% (cinco por cento) ser distribuído em canteiros centrais e em faixas verdes da calçada;

b) 10% (dez por cento) de área de uso social, a ser distribuído em praças, áreas de lazer e/ou práticas de esporte.

III - Áreas institucionais, no percentual mínimo de 5% (cinco por cento).

§ 1º O percentual a ser distribuído em canteiros centrais e em faixas verdes da calçada estabelecido no inciso I do presente artigo poderá ser majorado por decisão do secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

§ 2º Áreas de Preservação Permanente – APP, integrantes da área privativa a ser parcelada, poderão ser aceitas como área verde até o máximo de 70% (setenta por cento) do percentual mínimo.

§ 3º As áreas doadas pelo particular para melhoria e ampliação do sistema viário do município, e que não façam parte do sistema viário interno do loteamento, poderão ser abatidas do percentual da área institucional estabelecido.

§ 4º As áreas institucionais não poderão possuir topografia com inclinação maior que 20% (vinte por cento) e testada menor que 10,00m (dez metros), salvo com autorização do secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

§ 5º As faixas “*non aedificandi*” como de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras, rede de esgotamento sanitário e pluvial, não serão computadas para efeito do cálculo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso e gozo público de loteamentos, salvo se as faixas “*non aedificandi*” estiverem dentro da propriedade privada a ser licenciada e se comunicarem visualmente com áreas verdes externas ao empreendimento e desde que atendido o quanto especificado no Artigo 28 deste Código.

Art. 193. As áreas destinadas à implantação de circulação viária, em proporção à densidade de ocupação planejada para o loteamento, serão avaliadas pelo órgão municipal de trânsito e transporte, e os dimensionamentos e as características deverão estar em conformidade com as categorias das vias urbanas regulamentadas pelo Código de Trânsito Brasileiro – CTB e pela legislação específica municipal que regulamentará o uso e a ocupação do solo urbano.

§ 1º Deverão ser previstas ciclovias ao longo do loteamento, no mínimo nas vias principais, com rotas não interrompidas, que assegurem locomoção interna e ligação com a malha viária do Município que forneça acesso ao parcelamento.

§ 2º Para zona de expansão urbana, os passeios deverão ter a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados ou largura mínima de 1,20m (um metros e vinte centímetros), livres de qualquer obstáculo, quando houver calçada do outro lado da via com largura superior a 2,00m (dois metros).

Art. 194. As quadras resultantes do parcelamento não poderão ultrapassar 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de extensão, seja de largura ou de comprimento, salvo com autorização do secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

SEÇÃO IV

Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 195. Os loteamentos de interesse social são os destinados ao atendimento da habitação de interesse social, promovidos pelo poder público ou pela iniciativa privada, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

§ 1º Quando promovidos pela iniciativa privada, a inclusão do parcelamento como de interesse social, deverá ser precedida de anuência do poder público municipal, através do chefe do executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 2º Pelo menos 100% (cem por cento) dos lotes devem possuir área máxima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e serem destinados ao uso residencial.

§ 3º Deverão ser previstos lotes com uso exclusivo de comércio e serviço para atendimento da comunidade, na proporção mínima de 10% (dez por cento), podendo ser dispensado pelo secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município, sempre que constatada a oferta nas proximidades.

§ 4º Serão aplicadas aos loteamentos de interesse social as normas pertinentes aos loteamentos, que não conflitem com as especificadas nesta Seção e as disposições sobre ocupação, definidas a seguir:

I - a área do lote mínimo: igual a 80,00m² (oitenta metros quadrados), com testada mínima de 5,00 m (cinco metros);

II - as quadras resultantes do parcelamento não poderão ultrapassar 140,00m (cento e quarenta metros) de extensão, seja de largura ou de comprimento, salvo com autorização do secretário do órgão responsável pelo ordenamento do uso do solo;

III - parâmetros de ocupação:

a) Índice de Ocupação (Io) Máximo igual a 0,7 (sete décimos);

b) Índice de Permeabilização (Ip) Mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

c) Recuo Frontal Mínimo igual a 2,00m (dois metros);

IV - as áreas de Preservação Permanente – APP, integrantes da área a ser parcelada, poderão ser aceitas como área verde em sua totalidade.

SEÇÃO V

Dos Loteamentos ou Logradouros Públicos com Controle de Acesso

Art. 196. Os loteamentos ou logradouros públicos que pretendam a obtenção de autorização para controle de acesso, parcial ou total, poderão obtê-la desde que:

I – o controle de acesso não impeça o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, independentemente do modo de deslocamento, ao loteamento de acesso controlado ou ao logradouro público de acesso controlado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

II – sejam preservadas as características e destinação originais das áreas de uso comum do povo internas ao loteamento ou logradouro público com acesso controlado.

III – o controle de acesso, total ou parcial do loteamento ou logradouro público, em um único bolsão ou em vários bolsões, não obstrua ou interfira no trânsito das vias que façam parte do sistema viário principal, composto por avenidas e ruas de distribuição.

IV – seja garantida a acessibilidade universal no acesso a ser controlado, observadas as legislações urbanísticas vigentes, que tratam da acessibilidade e do desenho universal, principalmente quanto ao dimensionamento mínimo dos passeios.

V – o pedido de autorização para o controle de acesso do loteamento ou logradouro público seja formulado por pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil sem fins lucrativos, representada pela Associação de Proprietários ou entidade a ela equiparada, que represente no mínimo 2/3 (dois terços) dos proprietários dos lotes na área com controle de acesso, devidamente comprovado por meio de ata de assembleia extraordinária, cuja Ordem do Dia seja especificamente o pedido de autorização do controle de acesso do loteamento ou logradouro público junto à Prefeitura Municipal.

§ 1º Fica proibida a cobrança de qualquer valor para acesso aos loteamentos ou aos logradouros públicos ou ainda a retenção de documentos.

§ 2º O loteamento ou logradouro público que executar fechamento nas condições deste Código, deverá possuir preposto durante as 24 horas do dia, com a finalidade de garantir o acesso de todos, respeitado o disposto no inciso I deste artigo.

§ 3º Caso, por eventualidade, não seja possível garantir a permanência do preposto durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, o acesso deverá ser mantido aberto e totalmente liberado durante o período sem porteiro, sendo vedado qualquer obstáculo físico, respeitado o disposto no inciso I deste artigo.

§ 4º O órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município poderá exigir mais de um acesso, inclusive para uso exclusivo de pedestres, a fim de garantir a mobilidade urbana e a integração do tecido urbano.

Art. 197. A implantação do controle de acesso em loteamentos consolidados, novos loteamentos e/ou loteamentos a serem regularizados na modalidade de loteamento de acesso controlado poderá ser executada através da instalação de dispositivos de controle como guaritas, portarias, portões e/ou tecnologias de monitoramento e gestão remota de controle de



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

acesso automatizado, cercamentos como gradis, muros, cercas vivas, desde que atendidos os seguintes critérios:

I - cercamento com as seguintes características:

a) altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

b) permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento), quando o cercamento confrontar área pública verde interna com área pública verde externa ao loteamento;

c) tratamento paisagístico quando este confrontar área pública verde interna ou externa ao loteamento, não podendo comprometer a permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento);

d) tratamento paisagístico da área pública externa, lindeira ao loteamento, de forma a amenizar os impactos decorrentes do cercamento do loteamento e de seus lotes.

II - guaritas e/ou portarias do loteamento com as seguintes dimensões:

a) altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

b) área máxima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), quando composta de uma única edificação;

c) área máxima de 20,00m² (vinte metros quadrados), cada guarita, quando composta por 2 (duas) edificações;

d) serão autorizados pórticos e/ou coberturas além da área construída, desde que estes possuam largura e/ou beiral até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

e) poderão ser autorizados sanitários na área construída já disciplinada, desde que a solução para o esgotamento sanitário seja aprovada pelo órgão ambiental do Município.

§ 1º Os projetos de regularização dos loteamentos na modalidade de acesso controlado devem atender aos critérios definidos neste artigo.

§ 2º Em Áreas de Preservação Permanente - APP é permitida somente a utilização de cercas ou grades, devendo a solução ser aprovada pelo órgão ambiental do Município.

§ 3º Excepcionalmente, para parcelamentos aprovados anteriormente à promulgação deste Código, poderá ser dispensado o atendimento do inciso II deste artigo, desde que



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

comprovada a existência do elemento construtivo já consolidado e justificado tecnicamente a impossibilidade de adequação.

Art. 198. A solicitação para controle de acesso em logradouro público deverá ser avaliada pelo órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município, que deliberará quanto a viabilidade da equiparação do mesmo aos loteamentos e, em caso de ser autorizado como logradouro público de acesso controlado, a implantação do controle de acesso poderá ser executada através da instalação de dispositivos de controle que sejam de fácil remoção como guaritas móveis, cancelas e/ou tecnologias de monitoramento e gestão remota de controle de acesso automatizado, além de cercamentos como gradis e/ou cercas vivas, e atendidos os seguintes critérios:

I – cercamento, sendo vedados muros, com as seguintes características:

a) altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

b) permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento), quando o cercamento confrontar área pública verde interna com área pública verde externa ao logradouro público;

c) tratamento paisagístico quando este confrontar área pública verde interna ou externa ao logradouro público, não podendo comprometer a permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento);

d) tratamento paisagístico da área pública externa, limdeira ao logradouro público, de forma a amenizar os impactos decorrentes do cercamento do logradouro público e de seus lotes.

II – guaritas móveis, sendo vedadas construções permanentes, com as seguintes dimensões:

a) altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo autorizado o acréscimo da altura do reservatório para equipamentos com sanitário acoplado;

b) área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados), não sendo permitido mais de um equipamento no mesmo acesso, sendo autorizado o acréscimo da área referente ao sanitário acoplado, quando for o caso;

c) não serão autorizados pórticos ou qualquer tipo de cobertura além da própria guarita;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

d) só serão autorizados sanitários quando se tratar de banheiro químico com caixa acoplada, integrado à guarita móvel, desde que a solução para o esgotamento sanitário seja aprovada pelo órgão ambiental do Município, sendo a pessoa jurídica responsável integralmente pela instalação e manutenção do equipamento.

Parágrafo Único. Em Áreas de Preservação Permanente - APP é permitida somente a utilização de cercas ou grades, devendo a solução ser aprovada pelo órgão ambiental do Município.

Art. 199. Para todas as modalidades disciplinadas nos Artigos 177 e 178 será obrigatória a manutenção em local visível para o cidadão, junto ao controle de acesso, adequadamente iluminada e em bom estado de conservação, de placa informativa, conforme modelo a ser disponibilizado pelo órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

Parágrafo Único. Deverá ser mantida disponível, para qualquer cidadão e para controle dos órgãos fiscalizatórios, cópia do Termo de Autorização e Compromisso que autorizou o controle de acesso.

Art. 200. É vedado em todas as modalidades:

I - fixar meio de propaganda no cercamento, nas guaritas/portarias ou nas áreas verdes públicas internas ao loteamento ou logradouro público de que trata este Código, salvo se devidamente licenciadas pelo órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e uso do solo;

II - utilizar dispositivos que causem danos ao cidadão ou ao seu patrimônio;

III - obstruir passeios, sem a garantia mínima de acessibilidade, para a implantação do controle de acesso.

Art. 201. O pedido de autorização para o controle de acesso do loteamento ou logradouro público deverá ser formulado por meio de processo administrativo, junto ao órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município, acompanhado da documentação mínima exigida previamente pelo órgão através do Catálogo de Serviços.

Parágrafo Único. Os processos administrativos em andamento, cujo objeto seja a aprovação e regularização de controle de acesso, poderão ter continuidade com base neste Código, mediante manifestação formal do interessado e complementação dos requisitos ainda não atendidos nos termos deste.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 202. Em caso de deferimento do processo específico de autorização para o controle de acesso do loteamento ou logradouro público, o órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município firmará Termo de Autorização e Compromisso com a autorizatória, que permitirá o uso da área pública com suas condicionantes e, em caso de execução ou implantação de qualquer tipologia de fechamento ou obra complementar, emitirá a respectiva Autorização de Construção e/ou Instalação, após a devida análise técnica dos órgãos competentes.

Art. 203. Para que o poder público autorize a implantação de controle de acesso e/ou cercamento, a entidade jurídica representante dos proprietários da área de acesso controlado poderá ser responsabilizada, como contrapartida, pela conservação, modernização e manutenção dos bens públicos e pelos seguintes serviços públicos na área controlada, dentre outros:

I - serviços de revitalização e manutenção das áreas verdes e sistemas de lazer, inclusive manejo da vegetação existente quando necessário, conforme orientações do órgão ambiental do Município;

II - manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento, da sinalização de trânsito e das placas toponímicas;

III - coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área controlada, o qual deverá ser depositado em local apropriado a este fim, onde houver recolhimento da coleta pública, conforme especificação do órgão competente;

IV - limpeza das vias públicas;

V - manutenção, conservação, expansão e modernização da rede de iluminação pública que seja de responsabilidade da Prefeitura Municipal;

VI - manutenção e conservação das redes públicas de água, esgoto e galerias pluviais;

VII - manutenção e conservação do sistema de retenção de deflúvio, resguardando as condições de projeto, esteja ele interna ou externamente à área fechada;

VIII - prevenção de sinistros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

IX - outros serviços necessários, conforme características do loteamento ou do logradouro público em análise, justificadamente solicitados no Termo de Autorização e Compromisso.

§ 1º As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e de distribuição de energia, permanecerão sob a gestão das concessionárias de serviços públicos, que podem celebrar instrumentos contratuais específicos acerca da prestação dos serviços e de sua manutenção e conservação.

§ 2º Detalhes técnicos e operacionais dos serviços, previstos no Termo de Autorização e Compromisso, deverão constar como anexo do referido termo.

§ 3º Quando da análise do pedido de controle de acesso do loteamento ou do logradouro público, a municipalidade poderá, motivada pelo interesse público e por razões técnicas, solicitar outras obras e serviços, inclusive nas áreas externas ao perímetro a ser controlado, devendo estas obrigações também constar no Termo de Autorização e Compromisso.

§ 4º O controle de acesso do loteamento ou do logradouro público, bem como toda a sinalização que for necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da autorizatória.

Art. 204. No caso de haver mais de um bolsão com acesso controlado dentro de um mesmo loteamento ou logradouro público, o pedido poderá ser formulado em um mesmo processo administrativo, desde que a entidade jurídica que assumirá a responsabilidade do cumprimento das obrigações decorrentes do Termo de Autorização e Compromisso represente no mínimo 2/3 (dois terços) dos proprietários dos lotes dos respectivos bolsões.

Art. 205. Havendo interesse público, o Termo de Autorização e Compromisso poderá ser revogado ou revisado em virtude de superveniente razão técnica, a qualquer tempo pela municipalidade, devidamente justificado, sem implicar em qualquer ressarcimento ou gerar indenização, seja a que título for, garantindo-se prazo razoável a fim de permitir a transição e readequações.

Art. 206. O extrato do Termo de Autorização e Compromisso será publicado no Diário Oficial do Municipal e o documento completo ficará disponível para consulta no site do órgão municipal responsável pelo ordenamento e uso do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 207. A celebração do Termo de Autorização e Compromisso não altera ou dá poderes à autorizatária de alterar quaisquer normas ou restrições legais aplicáveis às áreas públicas, às edificações nos lotes, bem como o memorial descritivo e/ou Termo de Acordo e Compromisso - TAC do respectivo loteamento registrado em cartório.

Art. 208. Deverá constar de Termo de Autorização e Compromisso a garantia do acesso rápido, livre e desimpedido das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 209. Quando a autorizatária se omitir no cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Autorização e Compromisso, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas situadas no perímetro de controle de acesso, a Prefeitura Municipal poderá tomar as seguintes medidas:

I – o descumprimento quanto à garantia de acesso, disciplinada no artigo 1º, acarretará aplicação de multa à autorizatária, de até R\$5.000,00 (cinco mil reais) por pedestre ou condutor de veículo que tenha sido impedido de ingressar no loteamento ou logradouro público, mesmo quando atendido a todas as condições fixadas;

II – a execução de fechamentos em desacordo com o licenciado na Autorização de Construção e/ou Instalação, acarretará aplicação de multa à autorizatária, correspondente a R\$500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado do equipamento ou por metro linear do cercamento, devendo a adequação ser executada em até 30 (trinta) dias;

III – o desvirtuamento do uso das áreas públicas, acarretará aplicação de multa à autorizatária, correspondente a R\$200,00 (duzentos reais) por metro quadrado, calculada sobre a área pública desvirtuada, devendo o empecilho ser sanado em até 30 (trinta) dias;

VI - realização, por parte da Prefeitura, dos serviços que não foram executados nos prazos estabelecidos, imputando cobrança de todas as despesas à autorizatária, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa se houver inadimplência.

§ 1º Havendo reincidência, as multas previstas nos incisos I, II e III serão cobradas em dobro.

§ 2º A retirada de benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros não incorporáveis ao patrimônio público, serão de responsabilidade da autorizatária e correrão às suas expensas e não cumprindo a determinação, a municipalidade procederá com a retirada



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

e/ou demolição, imputando cobrança de todas as despesas à autorizatária, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa se houver inadimplência.

§ 3º As multas e sanções previstas nos incisos I, II e III deste artigo devem estar dispostas, expressamente pactuadas, no Termo de Autorização e Compromisso celebrado entre o órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município e a autorizatária.

§ 4º O valor das multas e sanções previstas nos incisos I, II e III deste artigo deverá ser atualizado anualmente através da aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo-Especial - IPCA-E, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulada no exercício anterior, sendo que no caso de extinção deste índice será aplicado outro que venha a substituí-lo.

Art. 210. Os loteamentos ou logradouros públicos que tenham controle de acesso atualmente, sem o devido Termo de Autorização e Compromisso, deverão regularizar-se no prazo máximo de 90 (noventa) dias, junto ao órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

Parágrafo Único. Escoado o prazo estabelecido no caput, a Administração Pública Municipal, através de sua Procuradoria Jurídica, ingressará com as medidas judiciais cabíveis, para o desfazimento do controle de acesso.

Seção VI

Das Urbanizações Integradas

Art. 211. As urbanizações integradas objetivam a elaboração, desenvolvimento e implantação de projetos integrados de urbanização com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade das populações residentes em assentamentos precários.

§ 1º Para serem enquadrados como urbanização integrada, os empreendimentos deverão comprovar vínculo à programa habitacional do Governo (Municipal, Estadual ou Federal), que tenha a finalidade descrita no caput.

§ 2º Quando promovidos pela iniciativa privada, a inclusão empreendimento como urbanização integrada, deverá ser precedida de anuência do poder público municipal, através do chefe do executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 212. A urbanização integrada contemplará o parcelamento, em forma de loteamento, com a construção das unidades habitacionais, que serão os próprios lotes resultantes, não gerando fração ideal, sendo de uso público todas as áreas comuns.

§ 1º Para fins de licenciamento, deverão ser observadas em conjunto as disposições da Seção V e Seção X do Capítulo II.

Art. 213. Deverão ser previstos empreendimentos com uso de comércio e serviço para atendimento da comunidade, na proporção mínima de 50cm (cinquenta centímetros) de área construída por unidade habitacional, podendo ser dispensado pelo secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município, sempre que constatada a oferta nas proximidades.

Art. 214. Na urbanização integrada, o projeto destinará para as áreas institucionais e áreas comuns, a proporção mínima de 15% (quinze por cento) da área total da gleba, observados os seguintes parâmetros mínimos:

I - Áreas comuns, no percentual mínimo de 10% (dez por cento), devendo:

a) 5% (cinco por cento) de área verde, sendo permitido ajardinamento e/ou sistemas de agrofloresta, podendo até 3% (três por cento) ser distribuído em canteiros centrais e em faixas verdes da calçada;

b) 5% (cinco por cento) de área de uso social, a ser distribuído em praças, áreas de lazer e/ou práticas de esporte.

II - Áreas institucionais, no percentual mínimo de 5% (cinco por cento).

§ 1º Áreas de Preservação Permanente – APP, integrantes da área a ser parcelada, poderão ser aceitas como área verde em sua totalidade.

§ 2º As áreas institucionais não poderão possuir topografia com inclinação maior que 20% (vinte por cento) e testada menor que 10,00m (dez metros), salvo com autorização do secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

Art. 215. As áreas destinadas à implantação de circulação viária, em proporção à densidade de ocupação planejada para o loteamento, serão avaliadas pelo órgão municipal de trânsito e transporte, e os dimensionamentos e as características deverão estar em conformidade com as categorias das vias urbanas regulamentadas pelo Código de Trânsito



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Brasileiro e pela legislação específica municipal que regulamentará o uso e a ocupação do solo urbano.

Parágrafo Único. Deverão ser previstas ciclovias ao longo do loteamento, no mínimo nas vias principais, com rotas não interrompidas, que assegurem locomoção interna e ligação com a malha viária do Município que forneça acesso ao parcelamento.

Art. 216. As quadras resultantes do parcelamento não poderão ultrapassar 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de extensão, seja de largura ou de comprimento, salvo com autorização do secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

Art. 217. Deverão ser aplicadas as disposições sobre ocupação, com os seguintes parâmetros:

I - Índice de Ocupação (Io) Máximo igual a 0,7 (sete décimos);

II - Índice de Permeabilização (Ip) Mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

III - Recuo Frontal Mínimo igual a 2,00m (dois metros);

IV - O número de vagas de estacionamento deverá corresponder a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do quantitativo mínimo estabelecido para os usos empregados na legislação específica municipal que regulamentará o uso e a ocupação do solo urbano, que poderá ser mitigado por decisão fundamentada do secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

CAPÍTULO IX

Dos Condomínios Horizontais

Art. 218. Entende-se por condomínio horizontal, o empreendimento implantado em lote privativo, formado por unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por áreas comuns, que são de propriedade dos condôminos, através de suas respectivas frações ideais.

§ 1º Aos condomínios horizontais serão aplicadas as disposições da Lei Federal nº 4.591/64 e as decorrentes do artigo 1.358-A do Código Civil Brasileiro.

§ 2º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

ato de instituição, mediante convenção de condomínio, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º A aprovação de projeto do condomínio de lotes obedecerá ao seguinte:

I – o projeto deverá indicar a delimitação física das unidades autônomas;

II – o projeto deverá indicar a delimitação física das áreas públicas, se houver;

III – as unidades autônomas resultantes do condomínio de lotes deverão ser aprovadas com as respectivas áreas privativas e frações ideais;

Art. 219. Nos condomínios horizontais, o projeto destinará para as áreas comuns, a proporção mínima de 12% (doze por cento) da área total do lote, observados os seguintes parâmetros mínimos:

I - 6% (seis por cento) de área verde, sendo permitido ajardinamento e/ou sistemas de agrofloresta, podendo ser distribuído em canteiros centrais e em faixas verdes da calçada;

II - 6% (seis por cento) de área de uso social, a ser distribuído em praças, áreas de lazer e/ou práticas de esporte.

§ 1º Dos percentuais estabelecidos no inciso I e II do presente artigo, 2% (dois por cento) poderão ser distribuídos igualmente nas áreas privativas das unidades, por decisão fundamentada do secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

§ 2º Áreas de Preservação Permanente – APP, integrantes da área privativa a ser parcelada, poderão ser aceitas como área verde em sua totalidade.

§ 3º As faixas “*non aedificandi*” como de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras, rede de esgotamento sanitário e pluvial, não serão computadas para efeito do cálculo de áreas comuns, destinadas aos espaços livres de uso e gozo público do condomínio, salvo se as faixas “*non aedificandi*” estiverem dentro da propriedade privada a ser licenciada e se comunicarem visualmente com áreas verdes externas ao empreendimento e desde que atendido o quanto especificado no Artigo 28 deste Código.

Art. 220. A área máxima para aprovação do condomínio horizontal será de 60.000,00 m² (sessenta mil metros quadrados).

§ 1º A área máxima para aprovação do condomínio na zona de expansão urbana do município poderá ser superior à área prevista no caput do presente artigo, mediante solicitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

do incorporador, devidamente amparada por estudos técnico de viabilidade que, após análise técnico do setor competente, poderá ser autorizada pelo secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

§ 2º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo dos empreendedores;

§ 3º Nenhuma unidade poderá ser privada do acesso ao logradouro público;

§ 4º Deverão ser adotadas medidas mitigatórias para evitar grandes extensões de muros, aplicando-se as normas respectivas contidas nesta lei.

Art. 221. A implantação e a manutenção de todas as áreas comuns do condomínio, infra e superestrutura, incluindo vias internas e coleta de resíduos sólidos domiciliares, serão de responsabilidade do condomínio juridicamente instituído, em conformidade com as normas municipais que disciplinam a matéria.

Parágrafo Único. As áreas de terreno de que trata o caput deste artigo, não serão transferidas para o patrimônio municipal, por ocasião do registro no Cartório de Registro de Imóveis, permanecendo sob guarda e manutenção da administração condominial.

Art. 222. Poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições a construções de muros.

SEÇÃO I

Dos Condomínios de Lotes Residenciais

Art. 223. Quando as unidades autônomas imobiliárias resultantes do condomínio horizontal forem lotes privativos, sem edificação, o Poder Público firmará com o incorporador Termo de Acordo e Compromisso - TAC, no qual deverão constar as especificações das áreas comuns, as áreas privativas de cada lote, as frações ideais respectivas sobre as áreas comuns a pactuação dos usos permitidos e os parâmetros para as futuras construções.

Parágrafo Único. Os parâmetros a serem definidos no Termo de Acordo e Compromisso - TAC para as futuras construções deverão assegurar que na hipótese de cada unidade autônoma executar o máximo permitido do seu potencial construtivo, seguirá o condomínio atendendo todos os parâmetros urbanísticos municipais vigentes para o lote como



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

um todo, inclusive quanto aos recuos mínimos dos limites do lote para os logradouros públicos, lotes vizinhos ou áreas públicas externas.

SEÇÃO II

Dos Condomínios de Residências

Art. 224. Quando as unidades autônomas imobiliárias resultantes do condomínio horizontal forem lotes privativos com as edificações residenciais, o Poder Público firmará com o incorporador Termo de Acordo e Compromisso - TAC, no qual deverão constar as especificações das áreas comuns, as áreas privativas cobertas e descobertas, as frações ideais respectivas sobre as áreas comuns, e a pactuação dos parâmetros para as futuras ampliações e reformas.

§ 1º Serão consideradas edificações residenciais para construção nos condomínios, todas tipologias de grupo de casas que em sua composição total se configure como horizontal, podendo estarem dispostas de forma isoladas, agrupadas, geminadas ou escalonadas (unidades independentes no térreo e no pavimento superior).

§ 2º Os parâmetros a serem definidos no Termo de Acordo e Compromisso - TAC para as ampliações e/ou reformas deverão assegurar que na hipótese de cada unidade autônoma executar o máximo permitido do seu potencial construtivo, seguirá o condomínio atendendo todos os parâmetros urbanísticos municipais vigentes para o lote como um todo, inclusive quanto aos recuos mínimos dos limites do lote para os logradouros públicos, lotes vizinhos ou áreas públicas externas.

SEÇÃO III

Dos Condomínios Não Residenciais

Art. 225. Quando as unidades autônomas imobiliárias resultantes do condomínio horizontal, independente de serem lotes privativos ou com edificações, tiverem uso não residencial, não se aplicará o Artigo 219 deste Capítulo.

§ 1º O Poder Público firmará com o incorporador Termo de Acordo e Compromisso - TAC, no qual deverão constar as especificações das áreas comuns, as áreas privativas de cada lote, as frações ideais respectivas sobre as áreas comuns e a pactuação dos usos permitidos e os parâmetros para as futuras construções.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 2º Os parâmetros a serem definidos no Termo de Acordo e Compromisso - TAC para as construções, ampliações e/ou reformas deverão assegurar que na hipótese de cada unidade autônoma executar o máximo permitido do seu potencial construtivo, seguirá o condomínio atendendo todos os parâmetros urbanísticos municipais vigentes para o lote como um todo, inclusive quanto aos recuos mínimos dos limites do lote para os logradouros públicos, lotes vizinhos ou áreas públicas externas.

CAPÍTULO X

Do sistema viário interno

SEÇÃO I

Das Vias

Art. 226. A largura mínima da faixa de rolamento da via particular interna de circulação de veículos para qualquer tipologia será de:

- a) 3,00m (três metros) quando em sentido único de trânsito;
- b) 6,00m (seis metros) quando em sentido duplo de trânsito.

Art. 227. As vias de circulação dos estacionamentos e garagens terão as seguintes dimensões:

- a) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando o estacionamento ocorrer em apenas uma lateral, e com vagas em ângulo menor que 60 (sessenta) graus;
- b) 6,00m (seis metros) quando houver estacionamento em ambas as laterais ou em uma lateral, no sentido perpendicular à via.

SEÇÃO II

Dos Passeios Internos

Art. 228. Todos os empreendimentos deverão possuir rota de pedestres desde o acesso até a entrada de cada edificação interna ou lotes do empreendimento.

Art. 229. Os passeios deverão ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em ambos os lados, livres de quaisquer obstáculos, com pavimento regular livre



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

danos que impeçam ou dificultem a locomoção do cidadão e com rampas de acesso para correção de desníveis, quando existentes.

§ 1º Será facultado ao proprietário a instalação do piso tátil nos passeios internos dos empreendimentos privativos.

§ 2º Poderá o incorporador optar por não executar o passeio em nível diferente da pista de rolamento de veículos, sendo utilizado o conceito urbanístico do “piso compartilhado”, desde que sejam preservados os dimensionamentos mínimos, passeio mais via, estabelecida a velocidade máxima de 20 Km/h (vinte quilômetros por hora), bem como que seja preservada a acessibilidade descrita no caput, principalmente com a adequação de lombadas, quando houverem.

SEÇÃO III

Das Vagas

Art. 230. Nos estacionamentos e garagens coletivas a largura mínima das vagas será de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e meio), respeitando-se o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) do número de vagas com largura de 2,50m (dois metros e meio) e comprimento de 5,00m (cinco metros), sendo que a marcação das mesmas deve ser feita num vão livre, sem quaisquer obstáculos físicos.

Parágrafo Único. Nas vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, deverá ser acrescida faixa lateral de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para manobra da cadeira de rodas, admitindo-se que essa faixa possa ser compartilhada entre duas vagas destinadas ao mesmo uso.

Art. 231. Caso sejam previstas vagas para motocicletas, as mesmas devem ter a largura mínima de 1,00m (um metro) e o comprimento mínimo de 2,00m (dois metros).

Art. 232. As vagas destinadas a carga e descarga devem ter a largura mínima de 3,30m (três metros e trinta centímetros) e o comprimento mínimo de 7,00m (sete metros).

Art. 233. Os empreendimentos enquadrados nas situações previstas no Artigo 4º, poderão ser dispensados das exigências de vagas para estacionamento de veículos quando situados em logradouros com as seguintes características:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

I - em escadaria;

II - com largura de terreno inferior a 4,00m (quatro metros);

III - via de circulação de pedestres e/ou de transporte não motorizado.

§ 1º Quando não situados nas condições descritas nos incisos, os empreendimentos citados poderão ser aprovados com quantitativo de vagas inferior ao mínimo exigido, mediante solicitação do incorporador, devidamente amparada por estudos técnico de viabilidade que, após análise técnica do setor competente, poderá ser autorizada pelo secretário do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.

§ 2º Ficará a cargo do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo, a análise sobre quais atividades poderão ser aprovadas nas situações de ausência de vagas mínimas.

Art. 234. O Executivo Municipal regulamentará o uso e a ocupação do solo urbano estabelecerá o número mínimo de vagas exigido por uso.

§ 1º Do total de vagas exigidas, será destinado 5% (cinco por cento) para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, garantindo-se, no mínimo, 1 (uma) vaga, reservadas próximas aos acessos de circulação de pedestres, sinalizadas com as respectivas placas indicativas de destinação e de acordo com a legislação específica.

§ 2º Nos empreendimentos não residenciais, será destinado para idosos o percentual de 2% (dois por cento) do total das vagas exigidas, garantindo-se, no mínimo, 1 (uma) vaga, reservadas próximas aos acessos de circulação de pedestres, sinalizadas com as respectivas placas indicativas de destinação e de acordo com a legislação específica.

§ 3º Nos empreendimentos residenciais, deverão ser priorizadas vagas localizadas próximas aos acessos de circulação de pedestres para adquirentes idosos, no percentual mínimo de 4% (quatro por cento) do total.

§ 4º Admite-se que o acesso a uma vaga seja feito através de outra vaga desde que em empreendimentos residenciais as vagas sejam destinadas à mesma unidade habitacional e desde que em empreendimentos não residenciais seja prevista a utilização de serviços de manobrista.

Art. 235. Para estacionamento de bicicletas, será exigida uma vaga para cada dez unidades comercializáveis do empreendimento, que poderão ser disponibilizadas na forma de



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

paraciclo ou bicicletário, em todos os empreendimentos, com exceção dos uniresidenciais ou situados em condomínio horizontais, atendendo às seguintes disposições:

I - facilidade de acesso, com localização específica e preferencialmente no piso mais próximo do logradouro público e acesso garantido aos usuários do estacionamento;

II - instalação de suportes para prender as bicicletas, com distância mínima de 75cm (setenta e cinco centímetros) entre eles;

III - comprimento mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

IV - dependendo do uso, poderão ser exigidos vestiários para usuários de bicicleta, com o objetivo de contribuir com a mobilidade urbana sustentável;

V - serão aceitas configurações e dimensões diversas das estabelecidas nos incisos I a III deste artigo quando se tratar de soluções de teto e parede.

Parágrafo Único. As vagas destinadas ao estacionamento de bicicletas prevista no presente artigo, poderão ser computadas no cálculo do percentual de área social do empreendimento.

Art. 236. Sempre que a atividade exigir pátio de carga e descarga, será obrigatória a previsão de, no mínimo, uma vaga para caminhão e/ou utilitário.

Art. 237. A previsão de vagas de estacionamento na área de recuo, com acesso direto pela via, somente será admitida nas seguintes condições:

I - em vias locais e coletoras;

II - em vias arteriais, quando o comprimento da vaga for igual ou superior a 6,00m (seis metros) e a via possuir, no mínimo, 2 (duas) faixas de tráfego por sentido;

III - em qualquer das situações, as vagas não poderão causar prejuízo à circulação de pedestres, que será sempre contígua à edificação ou à área de recuo frontal, em faixa livre de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - as vagas não poderão sofrer restrição ao uso público fora dos horários de funcionamento da atividade.

CAPÍTULO X DAS EDIFICAÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Seção I

Da Cobertura

Art. 238. Além das demais disposições legais, deverá ser observado o que segue em relação às coberturas das edificações:

I – Quando a edificação estiver junto à divisa, ou com afastamento desta de até 0,25m (vinte e cinco centímetros), deverá obrigatoriamente possuir platibanda;

II – Todas as edificações com beiral com caimento no sentido da divisa, deverão possuir calha quando o afastamento deste à divisa for inferior a 0,75 m (setenta e cinco centímetros).

SEÇÃO II

Das Escadas

Art. 239. As escadas podem ser privativas, quando adotadas para acesso interno e de uso exclusivo de uma unidade autônoma, ou coletivas, quando adotadas para acesso às diversas unidades autônomas e acessos internos de uso comum.

§ 1º As escadas coletivas poderão ser de quatro tipos:

I – Normal;

II – Enclausurada, cuja caixa é envolvida por paredes e portas corta-fogo;

III – À prova de fumaça, que é a escada enclausurada precedida de antecâmara ou local aberto para evitar penetração de fogo e fumaça;

IV – Pressurizada, que é a escada dotada de dutos que aplicam pressão positiva no interior da escada, por meio de um exaustor.

§ 2º A instalação de escada do tipo helicoidal em estabelecimentos não uniresidenciais, somente será admitida a critério do órgão responsável pelo ordenamento e uso do solo do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Art. 240. A construção de escadas de uso coletivo deverá atender aos seguintes aspectos e dimensões:

I – Degraus com altura mínima de 16cm (dezesesseis centímetros) e máxima de 18cm (dezoito centímetros), com tolerância de 5mm (cinco milímetros);

II – Piso com dimensão mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros) e máxima de 0,32m (trinta e dois centímetros);

III – Piso revestido de material incombustível e antiderrapante, quando de uso coletivo;

IV – Corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares, em ambos os lados, quando de uso coletivo;

V – Patamar de acesso ao pavimento superior, no mesmo nível do piso da circulação, quando de uso coletivo;

VI – Patamares intermediários, no caso de escadas, quando houver mudança de direção ou quando a escada tiver mais de 16 (dezesesseis) de graus, quando de uso coletivo;

VII – As escadas não poderão ser dotadas de lixeira ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de gases;

VIII – As edificações não uni-residenciais não poderão ter nenhum ponto com distância superior a 35,00m (trinta e cinco metros) da escada ou rampa mais próxima.

Art. 241. A exigência de escadas enclausuradas ou a prova de fumaça será definida a critério do Corpo de Bombeiros do Estado da Bahia, quando da aprovação do Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico.

SEÇÃO III

Das Rampas

Art. 242. As rampas de acesso de pedestres, nas edificações, deverão ter corrimão em ambos os lados e comprimento máximo, sem patamar de 9,00m (nove metros) com declividade não superior a 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento).



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 1º Se a declividade for superior a 6% (seis por cento) o piso deverá ser revestido com material antiderrapante e o corrimão prolongado em 30cm (trinta centímetros) nos dois finais da rampa.

§ 2º As rampas não poderão ser dotadas de lixeira ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de gases.

Art. 243. As rampas para acesso de veículos não poderão ter declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento), em nenhum ponto.

Seção IV

Dos Elevadores

Art. 244. A instalação de elevadores, plataformas elevatórias, monta cargas, teleféricos, escadas rolantes e demais veículos de deslocamento vertical deverão obedecer as legislações específicas.

§ 1º Em edificações que não disponham de elevador a altura (H) entre o piso de qualquer pavimento e o piso de acesso, não poderá ser superior a 11,00m (onze metros).

§ 2º Quando a altura (H) descrita no caput for maior que 20,00m (vinte metros) será obrigatória a instalação de, no mínimo, dois elevadores.

§ 3º O número mínimo de elevadores e as larguras mínimas estabelecidas serão ampliados em função do cálculo de tráfego e da especificidade do empreendimento, conforme as legislações específicas.

§ 4º Os halls de elevadores dos empreendimentos residenciais devem possuir largura mínima de 2,00m (dois metros) no pavimento térreo e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos demais pavimentos, referenciadas à perpendicular ao plano das portas dos elevadores.

§ 5º Os halls de elevadores dos empreendimentos não residenciais devem possuir largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), referenciadas à perpendicular ao plano das portas dos elevadores, não devendo se sobrepor à largura mínima exigida para circulação horizontal no pavimento de descarga.

§ 6º Na ocorrência de mais 2 (dois) elevadores, um em frente ao outro, a largura mínima será de 3,00m (três metros) e poderá ser aumentada em função do cálculo da população do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 7º Em qualquer hipótese, é obrigatória a intercomunicação dos halls de elevadores com o hall de escada a nível de cada pavimento.

SEÇÃO V

Dos Vãos, Portas e Circulações

Art. 245. Os vãos de passagem e portas de uso público deverão ter vão livre útil mínimo de 80cm (oitenta centímetros) que permita o acesso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 1º As portas dos compartimentos que tiverem aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos que garantam a renovação de ar e impedir a acumulação em eventual escapeamento.

§ 2º As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, ser dimensionadas em função da atividade desenvolvida, sempre respeitando o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião não poderão abrir-se diretamente sobre o passeio do logradouro público, e serão, no mínimo, duas, sendo uma de entrada e outra de saída do recinto, situadas de modo a não haver sobreposição de fluxo, com largura mínima de 2,00m (dois metros), sendo que a soma das larguras de todas as portas equivalerá à largura total, na proporção de 1,00m (um metro) para cada 50 (cinquenta) pessoas.

Art. 246. Os corredores das edificações serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

- I – De uso privativo ou de uso interno à unidade, sem acesso ao público em geral;
- II – De uso coletivo: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação em locais de uso comum ou quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privadas.

Art. 247. Aplicam-se aos corredores as seguintes disposições:

- I – As larguras mínimas permitidas para corredores serão de 90cm (noventa centímetros) para uso privativo e de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uso comum e coletivo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

II – As circulações, em um mesmo nível, dos locais de reunião entre 100,00m² (cem metros quadrados) e 500,00m² (quinhentos metros quadrados), terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), com um acréscimo de 5cm (cinco centímetros) na largura da circulação, por metro quadrado excedente;

III – As galerias comerciais e de serviços deverão ter largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) do seu comprimento, desde que observadas as seguintes dimensões mínimas:

a) galerias destinadas às salas, escritórios e atividades similares terão largura mínima de 2,00m (dois metros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados e largura mínima de 3,00m (três metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados;

b) galerias destinadas a lojas e locais de venda terão largura mínima de 3,00m (três metros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados e largura mínima de 4,00m (quatro metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados.

SEÇÃO VI

Dos Compartimentos

Art. 248. Os compartimentos da edificação deverão ter dimensões e formas adequadas à função a que se destinam, proporcionando condições de higiene e salubridade condizentes com essa função.

Art. 249. Os compartimentos da edificação conforme sua destinação e de acordo com o tempo estimado para permanência humana em seu interior, assim se classificam:

I – De utilização prolongada;

II – De utilização eventual;

III– De utilização especial;

IV– De utilização controlada.

Art. 250. Os compartimentos de utilização prolongada são aqueles que abrigam, pelo menos, uma das funções de:

I – Dormir ou repousar;

II – Estar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

III – Trabalhar, comercializar, industrializar, ensinar e estudar;

IV – Preparar e consumir alimentos;

V – Tratar e recuperar a saúde;

VI – Reunir ou recrear.

Art. 251. Os compartimentos de utilização eventual são aqueles que abrigam pelo menos, uma das funções de:

I – Circulação e acesso de pessoas;

II – Higiene pessoal, troca ou guarda de roupas;

III – Lavagem de roupa e serviço de limpeza;

IV – Depósito para guarda de material, utensílios ou peças sem possibilidade de qualquer atividade no local.

Art. 252. Os compartimentos de utilização especial são aqueles que, embora podendo abrigar as funções relacionadas nos Artigos 249 e 250, apresentam características e condições peculiares às suas destinações.

Parágrafo Único. São considerados compartimentos de utilização especial, dentre outros, os seguintes:

- a) auditórios e anfiteatros;
- b) cinemas, teatros e salas de espetáculos;
- c) museus e galerias de arte;
- d) estúdios de gravação, de rádio e de televisão;
- e) laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;
- f) centros cirúrgicos e salas de raios-X;
- g) salas de computadores e telefonia;
- h) saunas e salas de ginásticas;
- i) garagem.

Art. 253. Os compartimentos de utilização controlada são aqueles cuja função é desvinculada da permanência humana e apresentam peculiaridades especiais e distintas



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

daquelas citadas nos artigos anteriores desta Seção, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e segurança, compatíveis com a função a que se destinam.

Art. 254. Os compartimentos da edificação terão pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), quando de permanência prolongada; e 2,30m (dois metros e trinta centímetros), quando de permanência eventual.

SEÇÃO VII

Dos Vãos de Iluminação e Ventilação e Das Áreas Livres

Art. 255. Para fins de aprovação de projeto, nenhuma abertura de iluminação e ventilação de edificação, poderá distar menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno, medido na perpendicular a qualquer de seus pontos.

§ 1º Quando a área de iluminação servir a mais de uma unidade imobiliária, existindo vão de iluminação e ventilação em paredes confrontantes de unidades distintas, a distância mínima entre estas paredes será obrigatoriamente de 3,00m (três metros)

§ 2º Em caso de impossibilidade de iluminar e ventilar a unidade imobiliária por meio de abertura para o exterior, será admitida, para imóveis de até 15,00m (quinze metros) de altura, abertura para áreas fechadas que atendam ao diâmetro mínimo de 3,00m (três metros); e, para imóveis acima desta altura, o diâmetro mínimo de 5,00m (cinco metros), devendo ser computado o subsolo para efeito de cálculo, quando o mesmo possuir unidades imobiliárias.

§ 3º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso

§ 4º A abertura irregular de janelas, eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno vizinho, deverão ser tratadas no âmbito do direito privado, seguindo as disposições do Código Civil Brasileiro.

Art. 256. Os vãos de iluminação dos compartimentos deverão atender as seguintes áreas mínimas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

I – Um sexto (1/6) da área do piso para compartimento de permanência prolongada, atendido um vão mínimo com área de 1,00m² (um metro quadrado);

II – Um décimo (1/10) da área do piso para compartimento de utilização eventual;

III – A iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência especial ou controlada atenderão às suas especificidades funcionais.

§ 1º Os compartimentos de utilização eventual, destinados à troca e guarda de roupas e à depósitos poderão ser iluminados e ventilados indiretamente através de outro compartimento.

§ 2º Os cômodos de utilização eventual do tipo sanitários poderão dispor apenas de ventilação e iluminação artificiais ou poderão ter ventilação por outro sanitário ou área de serviço, desde que a proporção atenda toda a área.

§ 3º Os cômodos de utilização prolongada do tipo copa e cozinha poderão ser iluminados e ventilados através de área de serviço ou sala, quando se tratar de cozinhas conjugadas, desde que a proporção atenda toda a área.

§ 4º As varandas serão consideradas como área exterior, podendo os cômodos serem iluminados ou ventilados pela mesma, desde que a proporção atenda toda a área.

Art. 257. As circulações horizontais com extensão superior a 20,00m (vinte metros) de comprimento deverão ser iluminadas e ventiladas através de abertura para o exterior.

Parágrafo Único. As circulações com extensão inferior a 20,00m (vinte metros) de comprimento e/ou “hall” de elevador deverá ter assegurada ventilação e iluminação natural por pavimento, ainda que indireta.

SEÇÃO VIII

Dos Resíduos Sólidos – Lixo

Art. 258. Toda edificação, independente da sua destinação, deverá ter no interior do lote abrigo ou depósito, fixo ou móvel fechado, para guarda provisória de resíduos sólidos, com capacidade adequada e suficiente para acomodar os diferentes recipientes dos resíduos, em local desimpedido e de fácil acesso à coleta, com acesso direto com o logradouro público, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos competentes.

§ 1º É proibida a instalação de tubo de queda para coleta de resíduos sólidos urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 2º Conforme a natureza e volume do lixo ou resíduos sólidos serão adotadas medidas especiais para sua remoção, obedecendo as normas estabelecidas pelo órgão competente, nos termos da legislação específica.

Art. 259. Os depósitos de lixo deverão possuir divisão interna para lixo orgânico e lixo inorgânico, devendo o lixo inorgânico possuir possibilidade de separação dos recicláveis.

Art. 260. O depósito de lixo deverá ter dimensionamento mínimo de 2,50m² (dois metros e cinquenta centímetros quadrados), com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte) e altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte).

§ 1º As portas externas e internas deverão ser em material metálico e ter largura mínima de 1,00m (um metro) por 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura.

§ 2º As portas externas deverão possuir abertura para fora do recinto, sendo respeitado o afastamento mínimo em relação à divisa com o logradouro de 1,00m (um metro) ou 50cm (cinquenta centímetros) quando o sistema de fechamento for em porta de 2 (duas) folhas ou sem afastamento quando foram utilizadas portas de correr ou guilhotina.

§ 3º Os depósitos deverão ter ventilação suficiente para área projetada, através de combogó ou outra solução que seja mantida constantemente aberta.

Art. 261. Os dimensionamentos estabelecidos nesta seção poderão ser alterados por decisão justificada do secretário do órgão municipal responsável pelo ordenamento do uso do solo.

TÍTULO IV

Da Fiscalização

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 262. O descumprimento das disposições deste Código acarretará a lavratura, por irregularidade constatada, na aplicação das sanções dispostas no Anexo II desta Lei.

§ 1º O órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e ordenamento do uso do solo encaminhará ao setor de fiscalização do uso do solo as demandas relativas à fiscalização, sejam oriundas de denúncias, ações pontuais específicas e outras, através de sistema informatizado, para a adoção das medidas de polícia



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 2º Poderá ser suspenso por decisão do Secretário do Órgão responsável pelo Ordenamento do Uso do Solo, o alvará do empreendimento que comprovadamente estiver infringindo o quanto disposto neste Código, até que seja regularizada a situação que deu causa à suspensão.

Art. 263. As multas relativas ao descumprimento das disposições previstas neste Código são as constantes no Quadro II do Anexo II desta Lei.

CAPÍTULO II

Da Infração

Art. 264. A fiscalização das obras será exercida pelo Poder Executivo, através dos seus servidores autorizados e devidamente identificados.

Parágrafo Único. São autorizados à prática de todos os atos fiscalizatórios previstos nesta Lei, os fiscais municipais e os servidores que tenham esta atribuição definida em lei ou delegada através de Portaria pelo secretário do órgão municipal responsável pelo ordenamento do uso do solo.

Art. 265. Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, seja caracterizada como infração.

Art. 266. No Auto de Infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverão estar contidas as seguintes informações:

- I – Endereço da obra ou edificação;
- II – Nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico, no caso de obra, ou somente do proprietário, quando seu objeto for somente a edificação;
- III – Data da ocorrência;
- IV – Descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;
- V – Multa aplicada;
- VI – Intimação para a correção da irregularidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

VII – Prazo para apresentação de defesa; e

VIII – Identificação e assinatura do autuante e do autuado e de testemunhas, se houver.

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

§ 2º A notificação da infração poderá ser feita pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento ou através de edital, edital este que será publicado uma única vez no Diário Oficial do Município, considerando-se efetivada a notificação 5 (cinco) dias após a publicação, inexistindo, entre as modalidades, ordem de preferência.

§ 3º A assinatura do infrator no Auto de Infração não implica em confissão e aceitação de seus termos, não agravará a pena, nem tampouco, impedirá a tramitação normal do processo.

§ 4º No caso do autuado se negar a assinar o auto de infração ou notificação, prevalece a Fé Pública do servidor público encarregado do cumprimento da ação fiscalizatória, que deve ler os termos da autuação para ciência do autuado e informar no relatório o ocorrido.

§ 5º Nos casos em que a lei não preveja a medida de autuação do infrator será expedida Notificação ou Notificação Administrativa, intimando-se a parte notificada para que no prazo especificado pela Coordenação de Fiscalização, compareça a Secretaria de Desenvolvimento Urbano Sustentável e de Uso e de Ocupação do Solo – SEDUR, a fim de sanar a irregularidade detectada.

§ 6º A desobediência à determinação contida nas notificações referidas no parágrafo anterior desta legislação, além de sua execução forçada poderá acarretar a imposição de multa diária arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação da infração até o exato momento do cumprimento da obrigação sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação em vigor.

Art. 267. O autuado terá prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

§ 1º A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária à comprovação dos fatos e os argumentos articulados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§ 2º A apresentação da defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até à decisão da autoridade administrativa competente.

§ 3º Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades previstas neste Código, sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas na legislação ambiental.

§ 4º Julgada procedente a defesa apresentada e demonstrada a regularização da situação que justificou a imposição da penalidade poderá, como medida educativa, o órgão competente pela análise, tornando sem efeito o auto de infração imposto.

§ 5º Será competente para análise e decisão da defesa do Auto o Coordenador Executivo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano Sustentável e de Uso e de Ocupação do Solo – SEDUR, ou outro cargo que venha a substituí-lo, desta decisão caberá recurso, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao Secretário Municipal da citada Secretaria.

§ 6º O procedimento disciplinado nesta lei poderá ser utilizado, subsidiariamente, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano Sustentável e de Uso e de Ocupação do Solo – SEDUR em processos de auto de infração, notificação, interdição, embargos e assemelhados, quando a legislação específica aplicada a situação for omissa.

CAPÍTULO III

Das Penalidades

Art. 268. Às infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas nos termos dos Quadros I e II do Anexo II, desta Lei.

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

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

§ 3º A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

Art. 269. Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Parágrafo único. A demolição poderá ser imposta para situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda quanto às condições estruturais, de estabilidade e de segurança pública no sentido de evitar desabamentos e que se providencie a regularização formal da documentação, inclusive com o pagamento das devidas multas, e no prazo estabelecido.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 270. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância dos dispositivos deste Código.

Art. 271. Os projetos para execução de obras e instalações em tramitação deverão se adequar às normas estabelecidas neste Código.

Art. 272. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 273. Revogam-se às disposições em contrário em especial as Leis nº 1.252/2007, nº 1.286/2007, nº 4.281/2017, nº 1.802/2019, nº 1.947/2021 e Decretos nº 1.830/2002, nº 2.173/2004, nº 3679/2013, nº 3704/2013, nº 3818/2014, nº 3832/2015, nº 4.799/2021.

Lauro de Freitas, 29 de dezembro de 2022.

Moema Isabel Passos Gramacho

Prefeita Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Antônio Jorge de Oliveira Birne

Secretário Municipal de Governo



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE LAURO DE FREITAS**

ANEXO I – LEI MUNICIPAL Nº 2.038, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2022
CONCEITOS

A
Acessibilidade Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, para o público em geral e, também, para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.
Acesso Ingresso, entrada, aproximação, trânsito, passagem. Modo pelo qual se chega a um lugar ou se passa de um local a outro, quer na vertical ou na horizontal.
Alinhamento Linha divisória entre o terreno e a faixa de domínio do logradouro.
Aprovação de Projetos Ato administrativo que precede ao licenciamento da construção.
Área de Borda Marítima Área de contato ou proximidade com o mar, que define a silhueta da Cidade, representada pela faixa de terra entre as águas e os limites por trás da primeira linha de colinas ou maciços topográficos que se postam no continente.
Área Verde Espaço onde haja o predomínio de vegetação arbórea, englobando as praças, os jardins, as unidades de conservação, os canteiros centrais de ruas e avenidas, trevos e rotatórias de vias públicas, que exercem funções estéticas, paisagísticas e ecológicas, podendo ser utilizadas como ambiente contemplativo e de lazer, bem como auxiliar no conforto térmico da cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Atividade

Considera-se atividade, para os efeitos deste Código, toda a ação ou manifestação humana, da iniciativa de agentes públicos ou particulares, que estejam voltadas para a residência, a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificação do meio ambiente, a difusão e a consolidação de ideias, princípios e culturas, a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico e que envolvam a destinação, permanente ou temporária, de áreas de território do Município e das edificações, bem como a associação de imagens e apropriação dessas áreas, de maneira relacionada com aquelas ações ou manifestações.

C

Calçada

É a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e de bicicletas quando este for dotado de ciclofaixa, segregada e em nível diferente à via, dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação.

Ciclofaixa

É a faixa exclusiva para bicíclcos e seus equivalentes, não motorizados, nas calçadas, passeios e calçadas ou contíguas às vias de circulação, delimitadas por sinalização específica.

Ciclovía

É a via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicíclcos ou seus equivalentes, não motorizados, separada fisicamente do tráfego comum.

Cidade

(Meio Urbano) É a malha edificada sobre o meio físico, como palco para as práticas urbanas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Coeficiente de Aproveitamento

Relação entre a área edificada computável e a área do lote, podendo ser:

- **Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB)** - Fator que define o potencial construtivo de um lote, adotado como referência básica para cada zona.
- **Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMín)** - Fator que define o limite mínimo do potencial construtivo estabelecido pelo CAB que poderá ser autorizado pelo Poder Público, para que seja garantida a função social da propriedade, utilizando-se dos instrumentos de política urbana definidos no Plano Diretor.
- **Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMáx)** - Fator que define o limite máximo acima do potencial construtivo estabelecido pelo CAB que poderá ser autorizado pelo Poder Público, mediante contrapartida do beneficiário, utilizando-se dos instrumentos de política urbana definidos no Plano Diretor.

D

Desmatamento

Remoção total ou parcial da vegetação existente numa área.

Diretrizes

Deve ser entendida como a intenção de materializar um conceito previsto no plano diretor.

Doações

É a transferência da posse e domínio sobre o imóvel, efetuada de livre e espontânea vontade pelo proprietário ou Doador, a terceiro ou Donatário.

E

Edificação

Construção acima, no nível ou abaixo de superfície de um terreno, de estruturas físicas, destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Empreendimento

Toda e qualquer ação, pública ou privada, que importe ou tenha importado em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualquer parte do território municipal.

Entorno

Ambiente, vizinhança.

Espaços Abertos

Áreas livres de uso público utilizadas para o convívio social, o lazer, a prática de esportes e a recreação da população.

Espaços Livres

Conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Este conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade ou simplesmente o espaço urbano fragmentado em áreas.

Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Estudo prévio do qual dependerão alguns empreendimentos e atividades para obter as licenças ou autorizações do Poder Público Municipal para a construção, ampliação ou funcionamento, onde serão avaliadas as alterações positivas ou negativas, nos aspectos econômicos, mobilidade, sociais e ambientais, na área de influência do empreendimento.

F

Fachada

Face externa de uma edificação voltada para um logradouro público ou espaço aberto.

Fiscalização

Atividade desempenhada pelo poder público, em obra, serviço ou qualquer outra atividade, com o objetivo de cumprir ou fazer cumprir as determinações estabelecidas em lei.

Fração Ideal

É o quociente da divisão da área de um terreno pelo número das unidades autônomas.

Função da Via

É o direito da cidade sobre os espaços privados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

H

Habitação

Parte ou todo de uma edificação que se destina a moradia, provida de infraestrutura básica (água, luz, telefonia e esgotos) e cujos moradores tem acesso aos serviços essenciais.

I

Impacto

Conceito utilizado para medir os efeitos positivos ou negativos, resultantes de uma ação ou conjunto de ações.

Índice de Ocupação

Relação entre a área ocupada e a área do lote.

Índice de Permeabilidade

Relação entre a área permeável e a área do lote.

Intervenções

Ações que promovam modificações.

L

Licenciamento

Ato ou efeito de licenciar.

Logradouro Público

Espaço livre, de uso público, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação, lazer e demais usos comuns.

Lote

Unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, com pelo menos uma das divisas lindeira a um logradouro público.

Loteamento

É uma forma de parcelamento do solo onde necessariamente ocorre a abertura de novas ruas, implantação de infra-estrutura e doação de áreas para equipamentos



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

M

Macrozona

É a divisão territorial do Município, de acordo com critérios pré-estabelecidos, que considera as características ambientais geológicas relacionadas à aptidão para a urbanização).

Medias Mitigadoras

São as que eliminam ou reduzem os impactos causados por um determinado empreendimento.

Mitigação

Intervenção com intuito de reduzir ou remediar algum impacto.

Mobiliário Urbano

Todo elemento implantado no espaço público da cidade, com funções próprias, de interesse urbanístico, paisagístico, simbólico, cultural, comercial e social.

Monitoramento

Observar em determinado período de tempo se as condições de um objeto/equipamento está dentro dos padrões.

Município

Região administrativa.

O

Obra

Conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimentos e serviços, implantação de equipamentos e instalações definidos em projetos e memoriais descritivos.

Ocupação e Uso do Solo

Toda e qualquer ação de apropriação do espaço urbano.

Operação Urbana Consorciada

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Outorga Onerosa do Direito de Construir

É o instrumento pelo qual o Poder Público Municipal, mediante pagamento de

P

Parâmetros

Variáveis que regulam a forma, a natureza e a intensidade do uso e da ocupação do solo em áreas urbanas, geralmente definidas mediante instrumento legislativo.

Parcelamento do Solo

Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.

Passarela

Obra de arte destinada à transposição de vias em desnível aéreo, e ao uso de pedestres.

Pavimentação

Revestimento de um logradouro ou dos pisos das edificações.

Planejamento

Elaboração, por etapas, com bases técnicas – especialmente no plano sócio-econômico – de planos e programas, com objetivos determinados.

Plano

Constituiu-se de um conjunto de ideias que encabeçam toda uma sistemática para atingir uma determinada meta.

Plano Diretor

Plano que se constitui na “mola-mestra” de um determinado município ou região, onde são definidas todas as alternativas de desenvolvimento no setor social, econômico, físico, territorial e institucional.

Poluição

Contaminação e consequente degradação do meio natural causada por agentes químicos, detritos domésticos, industriais, etc.

Potencial Construtivo

Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Programa

Constitui-se do detalhamento do plano em que se definem as atividades. Um preparativo para ação, através de uma série de medidas.

Projeto

É o plano geral de edificações, de parcelamentos ou de outras obras quaisquer.

R

Reurbanização

Processo pelo qual áreas já urbanizadas, porém com problemas de infraestrutura, passam por uma recomposição da sua condição de suporte urbano para atividades da população.

S

Sistema Viário

Conjunto de vias integrantes de um determinado espaço, em que são estruturadas de modo hierárquico, resultando em um sistema integrador das funções urbanas principalmente pela circulação de veículos motorizados.

T

Talude

Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Terminais

Equipamentos de conexão intra e intermodal, destinados ao embarque e desembarque de passageiros e/ou cargas, localizados em extremidades dos roteiros de transportes.

U

Urbanização

Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano seja através da implantação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalação de infraestrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Uso do Solo

Ação humana que implique em dominação, apropriação ou utilização de um espaço ou terreno.

V

Via de Circulação

Espaço destinado à circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e o canteiro central, sendo a via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Poder Público.

Z

Zoneamento

Divisão de um território em zonas de uso predominante, para as quais se determinam diferencialmente permissões e restrições de uso e de ocupação do solo, visando o ordenamento geral da cidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE LAURO DE FREITAS**

**ANEXO II - LEI MUNICIPAL Nº 2.038, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2022
QUADRO I DAS SANÇÕES**

Sanções	I. Notificação; II. Advertência; III. Multa; IV. Embargo de Obra; V. Interdição de Edificação ou Dependência; VI. Apreensão de Materiais; VII. Demolição.	
Multas		A multa é imposta, em função da infração cometida, calculada com base no Quadro II do Anexo II desta Lei.
		O infrator será notificado para que proceda ao respectivo pagamento no prazo de 15 dias. Sob pena de correção e incidência dos consectários legais – juros e multas, a serem calculados nos termos do Código Tributário Municipal.
		A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.
		A multa não paga no prazo legal, será inscrita na dívida ativa.
		As reincidências terão o valor da multa multiplicada, progressivamente, de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.
		A graduação da multa será feita através de parâmetros a serem definidos em regulamento a



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE LAURO DE FREITAS**

		ser publicado pela Secretaria competente.
		Os valores disciplinados no Quadro II do Anexo II desta lei serão reajustados, anualmente, de acordo com o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA-E.
Embargo	As obras, ainda que em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas, caso seja verificada, a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade.	Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 15 dias.
		O embargo só poderá ser suspenso quando forem completamente eliminadas as causas que o determinaram.
Interdição	Qualquer obra concluída poderá ser eventualmente ser interditada caso seja verificada a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade e, tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o Poder Executivo, através da Defesa Civil, deverá notificar os Ocupantes, Proprietários ou Titulares da irregularidade a ser corrigida, lavrando o competente Auto de Interdição.	O Poder Executivo deverá promover a desocupação compulsória da edificação se houver insegurança manifesta – atestada pelo órgão de Defesa Civil, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.
		A interdição só será suspensa quando forem completamente eliminadas as causas que a determinaram.
Demolição	A demolição de uma obra poderá ocorrer mesmo após a sua conclusão, desde que verificada pelos órgãos	A demolição dependerá de prévia notificação ao proprietário ou responsável pela obra ou edificação, ao qual será dada oportunidade de defesa no



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

	competentes a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade. É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco, a ser atestado pelo órgão de Defesa Civil, aos seus ocupantes ou à coletividade	prazo de 15 (quinze) dias
		A demolição será sempre imediata quando houver risco iminente de dano a terceiro, ao patrimônio público ou outros bens de caráter público.
		Não sendo atendida a intimação, a demolição, em qualquer dos casos descritos, poderá ser efetuada pelo Poder Executivo, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.
		A demolição poderá não ser imposta, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.
		Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença.
		O Poder Executivo poderá emitir notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixar prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE LAURO DE FREITAS**

**QUADRO II
DAS INFRAÇÕES E MULTAS POR INFRAÇÕES**

DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	VALOR EM REAIS
OMISSÃO NO PROJETO, DA EXISTÊNCIA DE CURSOS DE ÁGUA, TOPOGRAFIA ACIDENTADA OU ELEMENTOS DE ALTIMETRIA RELEVANTES.	Até 5.000,00
OCUPAÇÃO DE EDIFICAÇÃO SEM O HABITE-SE: CONSTRUÇÃO ATÉ 100,00 M2.	Até 2.000,00
OCUPAÇÃO DE EDIFICAÇÃO SEM O HABITE-SE: CONSTRUÇÃO COM MAIS DE 100,00 M2.	Até 10.000,00
EXECUÇÃO DE OBRA SEM A LICENÇA.	Até 5.000,00
AUSÊNCIA DO PROJETO APROVADO E DEMAIS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR ESTE CÓDIGO, NO LOCAL DA OBRA.	1.000,00
EXECUÇÃO DE OBRA EM DESACORDO COM O PROJETO APROVADO E/OU ALTERAÇÃO DOS ELEMENTOS GEOMÉTRICOS ESSENCIAIS.	Até 5.000,00
CONSTRUÇÃO OU INSTALAÇÃO EXECUTADA DE MANEIRA A PÔR EM RISCO A ESTABILIDADE DA OBRA OU A SEGURANÇA DESTA, DO PESSOAL.	Até 5.000,00
INOBSERVÂNCIA DO ALINHAMENTO E NIVELAMENTO.	Até 2.000,00
COLOCAÇÃO DE MATERIAIS NO PASSEIO OU VIA PÚBLICA.	Até 1.000,00
IMPERÍCIA, COM PREJUÍZOS AO INTERESSE PÚBLICO, DEVIDAMENTE APURADA, NA EXECUÇÃO DA OBRA OU INSTALAÇÕES, SEM PREJUÍZO DO RESSARCIMENTO	Até 5.000,00
DANOS CAUSADOS À COLETIVIDADE OU AO INTERESSE PÚBLICOS, PROVOCADOS PELA MÁ CONSERVAÇÃO DE FACHADA, MARQUISES OU CORPOS EM BALANÇO.	Até 10.000,00
INOBSERVÂNCIA DAS PRESCRIÇÕES DESTE CÓDIGO QUANTO À MUDANÇA DE RESPONSÁVEL TÉCNICO.	Até 5.000,00
UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PARA FIM DIVERSO DO DECLARADO NO PROJETO.	Até 3.000,00
NÃO ATENDIMENTO À INTIMAÇÃO DO ÓRGÃO MUNICIPAL RESPONSÁVEL PELO DESENVOLVIMENTO URBANO E ORDENAMENTO DO USO DO SOLO.	Até 3.000,00/dia
OBSTRUIR, RECUSAR O RECEBIMENTO DOS SERVIDORES OU OBSTACULARIZAR, POR QUALQUER MODO, O TRABALHO DA FISCALIZAÇÃO	Até 1.000,00