

Leis



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



SUMÁRIO

CAPÍTULO I.....	4
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	4
CAPÍTULO II.....	5
DAS RESPONSABILIDADES	5
CAPÍTULO III.....	6
DAS LICENÇAS	6
Seção I	6
Disposições Gerais.....	6
Seção II	6
Dos Documentos Requeridos.....	6
Seção III	7
Da Análise de Orientação Prévia	7
Seção IV	7
Do Alvará de Localização	7
Seção V	8
Do Alvará de Implantação ou Construção.....	8
Seção VI.....	10
Do Habite-se	10
Seção VII	11
Do Certificado e Licença para Mudança de Uso	11
CAPÍTULO IV	11
DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS.....	11
Seção I	11
Das Condições Gerais da Obra e Preparação dos Terrenos e Fundações	11
Seção II	12
Das Condições Gerais de Obra de Desmatamento e Movimento de Terras	12
Seção III	13
Canteiros de obras	13
Seção IV	13
Dos Tapumes, Andaimos e Equipamentos de Segurança.....	13
CAPÍTULO VI	14
DAS OBRAS EM LOGRADOUROS PÚBLICOS	14
CAPÍTULO V	14
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES.....	14
Seção I	14
Disposições Gerais.....	14
Seção II	15
Dimensionamento.....	15
Seção III	16
Passeios e Vedações.....	16
Seção IV	17
Estruturas, paredes e pisos.....	17
Seção V	17
Fachadas.....	17
Seção VI.....	18
Iluminação e Ventilação	18
Seção VII	19
Vãos de passagem e das portas	19



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Seção VIII	19
Circulação	19
Seção IX	20
Escadas e rampas	20
Seção X	21
Escadas e rampas de proteção contra incêndio	21
Seção XI	22
Instalações Hidro-sanitária	22
Seção XII	23
Instalações especiais	23
Seção XIII	23
Águas pluviais	23
Seção XIV	23
Telhados e Coberturas	23
Seção XV	23
Áreas de Estacionamento de Veículos	23
Seção XVI	25
Das Instalações de Elevadores	25
Seção XVII	25
Das Instalações em Geral	25
Seção XVIII	25
Das Instalações para Depósito de Lixo	25
Seção XIX	26
Da Proteção Sonora	26
CAPÍTULO VI	26
DA FISCALIZAÇÃO	26
Seção I	26
Infrações	26
Seção II	27
Penalidades	27
CAPÍTULO VII	28
DISPOSIÇÕES FINAIS	28
ANEXO I	29
Das Condições Gerais da Obra	29
QUADRO I - DOS DOCUMENTOS REQUERIDOS	29
QUADRO II - RESPONSABILIDADE TÉCNICA	30
QUADRO III - LICENÇAS	31
ANEXO II	32
Do Dimensionamento das Edificações	32
QUADRO IV - DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS	32
QUADRO V - DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS EDIFÍCIOS DE HOTELARIA	34
ANEXO III	35
Do Número de Vagas de Estacionamento	35
QUADRO VI - NÚMERO DE VAGAS PARA VEÍCULOS EM EDIFICAÇÕES	35
ANEXO IV	37
Das Infrações e Multas por infrações	37
QUADRO VII - DAS INFRAÇÕES	37



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



infrações.....	37
QUADRO VIII - DAS MULTAS POR INFRAÇÕES.....	39
ANEXO V.....	40
GLOSSÁRIO	40



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



LEI COMPLEMENTAR Nº 005 DE 01 DE OUTUBRO DE 2019.

“Institui o Código de Obras do Município de Paulo Afonso, revoga a Lei nº 907, de 29 de dezembro de 2000 e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE PAULO AFONSO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, PREFEITO Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

II - Evitar ou remover os obstáculos para pessoas com deficiência, permitindo o acesso destas aos mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, aos logradouros públicos, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo.

Art. 2º Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Das Condições Gerais das Obras;

II - Anexo II - Do Dimensionamento das Edificações;

III - Anexo III – Do Número de Vagas de Estacionamento de Veículos em Edificações;

IV - Anexo IV – Das Infrações e Multas por Infrações.

V - Anexo V – Glossário, contendo os conceitos dos termos técnicos adotados nesta Lei;

Art. 3º Toda e qualquer obra de urbanização, reurbanização, construção, demolição, reforma e ampliação efetuada, a qualquer título, no território municipal, é regulada por esta Lei.

Art. 4º Os projetos de novas construções, de abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano e de abertura de novos loteamentos urbanos, com potencial de dano ou degradação ambiental, remoção de vegetação nativa e extinção de *habitats* ou, ainda, envolvendo movimentos de terra, mesmo de iniciativa do Poder Público, deverão ser licenciados em acordo com o Código Municipal do Meio Ambiente e a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º As edificações destinadas a abrigar atividades de caráter temporário também estão obrigadas a observarem os parâmetros estabelecidos neste Código, relativos a estética, higiene, segurança e conforto, bem como normas específicas, segundo a natureza da atividade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



CAPÍTULO II
DAS RESPONSABILIDADES

Art.6º A execução de obras, inclusive de demolição, somente poderá ser iniciada depois de concedidas as respectivas licenças, mediante os competentes alvarás.

Parágrafo único. Para fins de fiscalização, são atividades que caracterizam o início de uma construção, isoladamente ou em conjunto:

- I - Nivelamento do terreno;
- II - Confecção do gabarito;
- III - Abertura de valas para fundações;
- IV - Colocação de tapumes; e
- V - Execução das fundações.

Art. 7º Os projetos somente podem ser licenciados mediante responsabilidade técnica, na forma do estabelecido no Quadro II, do Anexo I, desta Lei.

Parágrafo único. É vedada qualquer alteração no projeto após a sua aprovação, sem o prévio e expresse consentimento do Poder Público, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção.

Art. 8º Deverão ser de responsabilidade de profissional legalmente habilitado as obras conforme consta do Quadro II, do Anexo I, desta Lei.

Art. 9º A execução de modificações em projetos aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo da área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após a respectiva aprovação, sob pena de cancelamento da Licença já concedida.

Art. 10º Sem prejuízo da responsabilidade técnica profissional, são de responsabilidade dos proprietários dos imóveis, desde o início das obras, as constantes do Quadro II, do Anexo I, desta Lei.

Art. 11º O responsável técnico pela execução de qualquer obra deverá executar os serviços conforme o projeto aprovado pela Prefeitura, devendo ainda agir conforme os preceitos estipulados no Quadro II, do Anexo I, desta Lei.

§ 1º Ocorrendo, durante a execução da obra, alterações no projeto concebido e que estejam em desacordo com os dispositivos desta Lei, poderá o responsável pelo projeto comunicar ao órgão competente a isenção de sua responsabilidade técnica quanto às modificações inseridas irregularmente sem a sua autorização.

§ 2º As alterações de responsabilidades técnicas pela execução da obra, por desistência e/ou substituição, devem ser comunicadas imediatamente por escrito à esta Prefeitura pelo responsável ou pelo proprietário da obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



§ 3º Verificada as alterações, sem que tenha sido feita a comunicação referida no **caput** deste artigo, o responsável pela obra ou o requerente da licença será notificado para indicar o novo responsável técnico pela execução da obra, no prazo de 10 dias, sob pena de paralisação da obra, até a solução da pendência.

Art. 12. O interessado na aprovação de projeto será responsável pela veracidade dos documentos referentes à titularidade do imóvel, não implicando sua aceitação, por parte do Poder Público, em reconhecimento de direito de propriedade.

Art. 13. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, de segurança e salubridade do imóvel a partir do “habite-se”.

**CAPÍTULO III
DAS LICENÇAS**

Seção I
Disposições Gerais

Art. 14. Os projetos de empreendimentos de urbanização e de obras deverão ser licenciados em três fases, com fundamento no poder de polícia conforme consta do Quadro III, do Anexo I, desta Lei.

Art. 15. As Licenças serão expedidas mediante recolhimento das taxas municipais pertinentes, acrescidas, quando for o caso, do ressarcimento dos custos de transporte necessários para sua expedição e pagamento, quando for o caso, de assessoria técnica especializada quando o Poder Público não dispuser, em seus quadros, de profissional habilitado para avaliar o processo.

Seção II
Dos Documentos Requeridos

Art. 16. Os interessados deverão apresentar, com os respectivos requerimentos, os documentos previstos no Quadro I, ANEXO I desta Lei.

§ 1º As escalas métricas utilizadas deverão ser compatíveis com as dimensões da edificação, objetivando maior clareza para a perfeita compreensão de seus detalhes.

§ 2º 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).

§ 3º A planta de situação deverá ser separada das demais peças, de acordo com o porte do empreendimento.

Art. 17. 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 deverão ser submetidas à apreciação de órgãos municipal, estadual ou federal competentes pelo tombamento, para prévia autorização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Seção III
Da Análise de Orientação Prévia

Art. 18. O interessado em construir poderá solicitar uma análise de orientação prévia, a critério do interessado, destina-se a dar informações sobre a viabilidade de licenciamento do projeto com relação:

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

Art. 19. A análise de orientação prévia não é obrigatória e não gera direitos para o interessado.

Art. 20. Para solicitação da orientação prévia, o interessado deverá preencher um formulário, desenhando um croqui com informações sobre a localização do imóvel, usos vizinhos, sistema viário da área de influência e indicação das articulações com o sistema viário oficial.

Art. 21. O prazo para a expedição da análise de orientação prévia é de:

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

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

Seção IV
Do Alvará de Localização

Art. 22. O Alvará de Localização deverá ser requerido pelo interessado para:

- I - Obras especiais;
- II - Edifícios em área tombada ou situados no entorno de edifícios tombados;
- III - Abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano.

§ 1º O Alvará de Localização de uma atividade classificada como permissível ou com potencial de impacto ambiental ou de vizinhança em uma determinada Zona, fica condicionada à avaliação de impacto de vizinhança, na forma da lei ambiental, devendo ser analisados os seguintes aspectos, no mínimo:

- I - Impacto de imagem urbana;
- II - Emissão de poluentes;
- III - Atração ou movimentação de fluxo de pessoas;
- IV - Interferência na circulação de veículos;
- V - Demanda por estacionamento, espaço de carga e descarga e embarque e desembarque;
- VI - Capacidade de suporte da infra-estrutura local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



§ 2º As atividades que forem classificadas como de potencial impacto do tipo estrutural, serão obrigatoriamente submetidas ao Conselho da Cidade.

§ 3º O prazo para a expedição do Alvará de Localização é de:

I – De 30 (trinta) dias.

II – No caso de atividades classificadas como de potencial impacto do tipo estrutural, o prazo previsto nos incisos anteriores se iniciará a partir da aprovação do Conselho da Cidade.

§ 4º Nos casos de projetos que necessitem análise ambiental, o prazo poderá ser dilatado até que efetuados os estudos necessários para a apresentação do Parecer Técnico ou de Resolução, pelo órgão ambiental competente.

§ 5º Qualquer requerimento de Alvará de Localização poderá ser encaminhado para o Parecer Técnico Ambiental, se a execução de obras de urbanização ou de edificação causar ou tiver o potencial de causar significativo dano ou impacto ao meio-ambiente.

§ 6º Para o Alvará de Localização serão exigidos os documentos previstos no art. 19, desta Lei, observado que a solicitação da aprovação do projeto deverá ser acompanhada de 02 (duas) cópias do projeto, certidão negativa de IPTU do terreno ou imóvel e cópia da ART do CREA/CAU quitada.

§ 7º O engenheiro ou fiscal habilitado da Prefeitura irá até o local, para verificar se o projeto está em condições de aprovação e em acordo com o apresentado.

§ 8º Caso o projeto seja aprovado o requerente após quitar as taxas que são recolhidas com base no tipo de cobertura (estrutura de madeira e telha ou laje pré-moldada) e a área de construção, o projeto seguirá para o processo de licença.

§ 9º O Alvará de Localização para construção em lotes de parcelamentos não aprovados ficará condicionada à regularização destes.

§ 10º O Alvará de Localização poderá ser simplificada quando a obra for executada em terreno de uso residencial ou predominantemente residencial, situado em unidades de vizinhança ou em projetos de loteamentos populares com parâmetros urbanísticos previamente definidos pelo Plano Diretor, dispensando-se os documentos referentes à identificação física do lote.

§ 11º A validade do Alvará de Localização é de 2 (dois) anos.

§ 12º A inobservância dos prazos previstos neste artigo, para apreciação do pedido de licença não induzem qualquer direito à licença para o administrado.

Seção V

Do Alvará de Implantação ou Construção

Art. 23. O Alvará de Implantação ou Construção deverá ser requerido pelo interessado para:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



- I - Implantação de parcelamentos e construção;
- II - Reforma, que determine o acréscimo ou o decréscimo na área construída do imóvel;
- III - Reforma, que interfira na segurança, estabilidade ou conforto da construção;
- IV - Implantação de canteiros de obras, em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- V - Implantação e utilização de construção temporária para vendas de lotes ou unidades autônomas de condomínios;
- VI - A demolição de edificação, que afete elementos estruturais; e
- VII - Regularização de imóvel existente.

Art. 24. Quando se tratar de imóvel tombado ou no seu entorno, o Poder Executivo solicitará pareceres dos órgãos municipais, estaduais ou federais competentes pela instituição do respectivo tombamento.

I – O órgão municipal competente levará em consideração questões como:

- a) Retirada de vista;
- b) Modificação do ambiente circundante;
- c) Diferença de estilo arquitetônico;
- d) Altimetria;
- e) Volumetria;
- f) Tudo que implique alteração de harmonia do conjunto formado pela coisa tombada e demais elementos situados nas proximidades.

Art. 25. O Alvará de Implantação ou Construção em lotes de parcelamentos não aprovados ficará condicionada à regularização destes, desde que estejam de acordo com este código.

Art. 26. O órgão competente solicitará Parecer Técnico Ambiental, se a execução de obras de urbanização ou de edificação causar, ou tiver o potencial de causar, significativos danos ao meio-ambiente.

Art. 27. O Alvará de Implantação ou Construção terá prazo de validade de 02 (dois) anos, a partir da data de Expedição.

§ 1º Decorrido o prazo de validade do Alvará de Implantação ou Construção, sem que a construção ou demolição tenha sido iniciada, será necessário novo licenciamento.

§ 2º No caso em que a obra excedeu o prazo expedido no Alvará de Implantação ou Construção, sua renovação poderá ser realizada uma única vez.

§ 3º O Alvará de Implantação ou Construção dos empreendimentos de maior porte poderão ser renovados por mais de uma vez, conforme parecer técnico do órgão competente.

Art. 28. Para o Alvará de Implantação ou Construção será exigido o Projeto Básico de Arquitetura ou Projeto Urbanístico contendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



- I - Elevação das fachadas voltadas para as áreas públicas;
- II - Plantas baixas, seções ou cortes longitudinais e transversais indicativos da implantação da edificação, em acordo com as normas técnicas pertinentes;
- III - Plantas de situação ou localização, indicando a localização no Município;
- IV - Planta de Implantação, com os recuos e afastamentos para os limites do terreno, bem como seus confrontantes;
- V - Planta de cobertura, podendo esta fazer parte da situação desde que contenha suas exigências;
- VI - Plantas impressas e em meio digital, em escala compatível com o entendimento do projeto;
- VII - Aprovação do Projeto pelo Corpo de Bombeiros conforme a Legislação Estadual.
- VIII- Quadro no carimbo da prancha contendo os parâmetros urbanísticos do Zoneamento onde a obra será executada conforme Lei municipal e os parâmetros urbanísticos da obra objeto da análise.

§ 1º As escalas métricas deverão ser compatíveis com as dimensões da edificação, objetivando maior clareza para a perfeita compreensão de seus detalhes.

§ 2º 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).

§ 3º A planta de situação deverá ser separada das demais peças, de acordo com o porte do empreendimento.

Art. 29. Estão isentos do Alvará de Implantação ou Construção:

- I - a limpeza ou pintura externa e interna de edifícios que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou tela de proteção;
- II - a construção de muros e cercas divisórias;
- III - a construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras já licenciadas.

Seção VI
Do Habite-se

Art. 30. Uma obra será considerada em condições de habitabilidade e receberá o Habite-se, se estiver concluída, garantir segurança a seus usuários e à população direta ou indiretamente a ela afetada e apresentar as instalações previstas no projeto aprovado, aptos a funcionar a contento.

§ 1º O Poder Executivo, através do órgão competente, fiscalizará todas as construções, de modo que sejam executadas de acordo com os projetos aprovados.

§ 2º Os arquitetos, engenheiros e fiscais terão ingresso a todas as obras, mediante apresentação de prova de identidade e vínculo com a Prefeitura Municipal de Paulo Afonso, independentemente de qualquer outra formalidade ou espera.

§ 3º Em qualquer período da execução das obras, poderá a repartição competente exigir que lhe sejam exibidas plantas, cálculos e demais detalhes que julgar necessários.

§ 4º O responsável pela construção terá o prazo de 10 (dez dias) para apresentar a repartição competente os detalhes exigidos, podendo solicitar a prorrogação do mesmo, de, no máximo, 10 (dez) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



§ 5º Não sendo apresentados os detalhes exigidos dentro do prazo estipulado no parágrafo anterior, a obra será embargada.

§ 6º Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, o proprietário da obra 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.

§ 7º O Poder Executivo poderá fiscalizar um edifício mesmo após a concessão do Habite-se, para constatar sua conveniente conservação e utilização.

§ 8º O Poder Executivo poderá também interditar qualquer edifício, sempre que suas condições de conservação possam afetar a saúde ou a segurança de seus ocupantes ou do público.

Art. 31. O Habite-se não serão concedidos se não for realizada a solução de esgotamento sanitário prevista no projeto aprovado.

Art. 32. O Habite-se poderá ser parcial, em caso de:

I - Edifício composto de área comercial e residencial, utilizadas de forma independente, em unidades habitacionais e pavimentos distintos concluídos.

II - Construção por etapas, desde que a etapa proposta, esteja completamente concluída.

III - programas habitacionais com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pela comunidade beneficiada, em regime de mutirão.

Seção VII

Do Certificado e Licença para Mudança de Uso

Art. 33. Os órgãos municipais competentes, ouvidos, quando couber, o Conselho Municipal da Cidade, deliberará sobre os casos de mudança de uso do imóvel, segundo normas previstas no Plano Diretor e legislação urbanística, mesmo se não alteradas as características da edificação, mediante requerimento prévio do interessado.

Art. 34. O órgão municipal competente emitirá o Certificado de Mudança de Uso, indicando a nova destinação aprovada para o imóvel, considerando as condições estabelecidas neste Código para o uso solicitado, que deverá ser juntado ao pedido de mudança de uso mediante apresentação do projeto de adaptação da edificação ao novo uso.

CAPÍTULO IV

DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Seção I

Das Condições Gerais da Obra e Preparação dos Terrenos e Fundações

Art. 35. Nenhuma edificação poderá ser construída:

I - Sobre terrenos não edificáveis definidos pelo Plano Diretor, pela legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, atos e leis estaduais ou federais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



II - Em lotes com dimensões inferiores ao Lote Mínimo do Zoneamento, excetuando-se terrenos regularmente parcelados conforme legislação vigente à época, com dimensões incompatíveis com a legislação em vigor.

Art. 36. Para que um terreno possa receber edificação é indispensável que o mesmo faça parte de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal e registrado no Registro Imobiliário competente, nos moldes da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 37. Toda edificação deverá dispor de:

- I - Sistema de esgoto ligado a rede pública quando houver ou a fossa adequada;
- II - Instalação de água e energia ligada a rede pública quando houver, ou de meio permitido de abastecimento;
- III - Passeio adequado, quando contíguo a vias públicas e tenham meios fios assentados.

Art. 38. As edificações em terrenos contíguos a faixa *non aedificandi*, deverão garantir a constituição das mesmas, obedecidas as exigências contidas nas legislações federais, estaduais e municipais.

Art. 39. Não será concedido Alvará de Localização e de execução de obras e urbanização a nenhuma edificação em terreno úmido, alagadiço, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

Art. 40. Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos, pareceres ou atestados que certifiquem a realização de medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para sua ocupação.

Art. 41. As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadirem o leito da via pública.

Seção II

Das Condições Gerais de Obra de Desmatamento e Movimento de Terras

Art. 42. As encostas desmatadas deverão ser imediatamente protegidas, através de qualquer tipo de fixação do solo.

Art. 43. Será preservado o recobrimento vegetal que esteja exercendo a função de sustentação de encostas e de nascentes e cursos água

Art. 44. Os patamares e taludes deverão receber adequado tratamento de drenagem e revestimento vegetal

Art. 45. A camada de húmus será separada e armazenada para posterior utilização como material de base para a recomposição de revestimentos vegetais do solo.

Art. 46. Não deverão ser utilizadas soluções técnicas que provoquem o bloqueio da drenagem pluvial, o carreamento de matéria sólida para as vias públicas e acumulação das águas de chuva.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Seção III
Canteiros de obras

Art. 47. A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a edificação, somente terá sua licença concedida mediante exame das condições locais e de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos ou pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, seja restituída a cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro.

Art. 48. É proibida a permanência de qualquer tipo de material de construção nas vias ou logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

Parágrafo único - Os materiais de construção ou entulho, não retirados das vias ou logradouros públicos no prazo determinado pela autoridade municipal competente, poderão ser retirados pelo Poder Executivo, que deverá cobrar do proprietário da obra as despesas com a remoção, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, podendo estes materiais serem utilizados em obras de melhoria no Município.

Seção IV
Dos Tapumes, Andaimos e Equipamentos de Segurança

Art. 49. Nenhuma construção, reparo, reforma ou demolição será executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

§ 1º Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição da devida licença.

§ 2º Tapumes e andaimes devem ser convenientemente sinalizados e isolados e poderão ocupar até a metade da largura do passeio, desde que garantindo o mínimo de 0,90 m de largura para o fluxo de pedestres.

§ 3º Somente nos casos em que for imprescindível para realização de obras, será deferido que mantenham faixa livre inferior à 0,90 m, devendo, nestes casos, ser exigido do empreendedor a colocação de tapumes e leitos provisórios sobre o leito carroçável da via, ampliando a área das calçadas, nos termos do item 6.12.5 da NBR 9.050/2015.

I – O empreendedor deverá ampliar as calçadas com tapumes antes do início das obras, sendo sua responsabilidade a manutenção e segurança;

II – As rampas e tapumes obedecerão a critérios as regras de acessibilidade;

III – O empreendedor é responsável por qualquer dano causado a terceiros oriundos das rampas e tapumes por ele colocados.

§ 4º 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.

Art.50. Durante a execução da obra será obrigatória a observação dos dispositivos estabelecidos na Norma de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção - NR- 18 do Ministério do Trabalho.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Art. 51. No caso de paralisação da obra, os tapumes e andaimes deverão ser imediatamente retirados e providenciado o fechamento no limite da data e mantido em bom estado, com altura mínima de 2,00m.

Art. 52. Nos prédios em construção e a serem construídos com três ou mais pavimentos será obrigatória a colocação de andaimes de proteção, durante a execução da estrutura, alvenaria, pintura e revestimento externo, de acordo com a Norma de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção - NR-18 do Ministério do Trabalho.

CAPÍTULO VI
DAS OBRAS EM LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art. 53. Todo serviço ou obra que exijam alteração de calçamento e meio fio ou escavação no leito de vias públicas deverá ser executado com o Alvará de Execução e as expensas do executor, obedecidas as condições a seguir elencadas:

- I - Colocação de placas de sinalização convenientemente dispostas contendo comunicação visual alertando quanto às obras e à segurança;
- II - Colocação de iluminação de advertência;
- III - Manutenção dos logradouros públicos permanentemente limpos e organizados;
- IV - Manutenção dos materiais de abertura de valas ou de construção em recipiente estanque, de forma a evitar o espalhamento pela calçada ou pelo leito da rua;
- V - Remoção de todo material remanescente das obras ou serviços, bem como a varrição e lavagem do local imediatamente após a conclusão das atividades;
- VI - Responsabilidade pelos danos ocasionados aos imóveis com testada para o trecho envolvido;
- VII - Recomposição do logradouro de acordo com as condições e utilização de materiais iguais aos originais após a conclusão dos serviços; e
- VIII - Apresentação da ART /RRT do responsável técnico perante o Município.

Parágrafo único. Após o devido licenciamento, as obras e serviços executados pela União, Estado e suas entidades da administração indireta, bem como empresas por esses contratados também ficarão sujeitos às condições previstas neste artigo.

CAPÍTULO V
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I
Disposições Gerais

Art. 54. Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender a padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade previstos em normas técnicas fixadas pela legislação pertinente e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), observadas ainda as disposições constantes do Anexo II - Normas Técnicas, desta Lei.

Art. 55. As habitações de interesse social poderão ser objeto de especificações mínimas compatíveis com a sua realidade socioeconômica, por definição do Conselho Municipal da Cidade mediante Resolução.

§ 1º Nas habitações de interesse social, nenhuma medida de pé-direito será permitida com metragem inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



§ 2º Não obstante o disposto no **caput** deste artigo, a cota mínima de conforto estabelecida nesta Lei deverá sempre ser observada para a unidade residencial.

Art. 56. As obras classificadas como especiais deverão atender a normas técnicas e disposições legais específicas.

§ 1º As construções térreas limitadas a altura máxima de 3,50 m, poderão colar as áreas de permanência não prolongadas nos fundos e laterais em até 1/4 do perímetro do lote, desde que não haja na parte colada abertura para o vizinho, ficando os 3/4 restantes com recuos laterais obrigatórios previstos no quadro de parâmetros urbanísticos da Lei do PDDUA.

§ 2º Não será computado para efeito de Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente de Aproveitamento (CA):

- a) Os pilares, as projeções de jardineiras, saliências, toldos, brises, caixas de ar condicionado, volumes contendo armários embutidos e elementos decorativos;
- b) As áreas de garagem térrea e subsolo, quando utilizado apenas como garagem;
- c) O subsolo das edificações que utilizarem estes espaços apenas como garagem, centrais elétricas e/ou de ar refrigerado, depósitos, sub-estação, casa de gerador, escaninhos, reservatórios;
- d) Áreas destinadas à central de GLP;
- e) Áreas destinadas ao acondicionamento de lixo.

Parágrafo único - As projeções de que tratam a alínea "a", limitar-se-ão a avanços máximos de até 0,80m (oitenta centímetros), com exceção dos toldos que poderão chegar a 1,00m (um metro) e em hipótese alguma poderá o espaço projetado ser utilizado internamente.

Seção II

Dimensionamento

Art. 57. O princípio dimensional para determinar a área da unidade imobiliária residencial é presidido pela cota de conforto mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados) por pessoa;

Parágrafo Único - A área útil mínima da unidade imobiliária residencial é de 20,00m (vinte metros quadrados), e deverá possuir o mínimo de quarto, cozinha, banheiro e área de serviço.

Art. 58. Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações serão classificados em compartimentos de permanência prolongada e compartimentos de permanência transitória;

§ 1º São considerados de permanência prolongada: salas, cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho;

§ 2º São considerados de permanência transitória: as circulações, banheiros, lavabos, vestiários, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido;

§ 3º Os compartimentos de permanência prolongada da unidade residencial deverão ter área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) e forma geométrica que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00 m (dois metros), exceto cozinhas, e que permita o uso funcional dos equipamentos, com pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



§ 4º Os compartimentos de utilização transitória deverão ter área que possibilite o uso funcional dos equipamentos e forma geométrica que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 0,90 m (noventa centímetros) e pé direto mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 59. As unidades imobiliárias comerciais, de serviço e não residenciais, deverão possuir área mínima de 12,00 m², com largura mínima de 3,00 m. Para locais de reunião as áreas, alturas e larguras de acesso deverão ser compatíveis com a capacidade de lotação, calculada conforme as normas técnicas e de segurança.

Art.60. As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos deverão observar as seguintes exigências mínimas:

- I - Compartimentos de modo a impedir que a sujeira e as águas servidas sejam levadas para o logradouro público ou neste se acumulem;
- II - Espaço para recolhimento ou espera de veículos dentro dos limites do terreno.

Art.61. As dimensões para demais atividades especiais estão descritas nos quadros do anexo II.

Parágrafo único – Para construções já iniciadas em data anterior a 13 de abril de 2019 e que possuam alvará de construção, a solicitação da construção de mais pavimentos, não serão exigido o cumprimento das taxas de ocupação, de utilização e a previsão de vagas de estacionamentos previstas na Lei do PDDUA 0004/2019. Todas as demais exigências previstas na Lei deverão ser atendidas.

Seção III
Passeios e Vedações

Art. 62. São obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não, de acordo com os padrões estabelecidos pelo Poder Executivo.

Parágrafo Primeiro - Todas as calçadas deverão ser executadas em conformidade com a NBR-9050 da ABNT, em especial no que se refere à declividade, acessibilidade, continuidade sem barreiras ou saliências no seu trajeto.

Parágrafo Segundo – As calçadas terão largura mínima de 2,5m (dois metros e meio), sendo 1,5m (um metro e meio) para o passeio e 1m (um metro) para faixa de serviço.

Art.63. As calçadas devem ser construídas, reconstruídas ou reparadas com material durável, de fácil reposição, com superfície regular, firme, estável e antiderrapante sob qualquer condição climática.

§ 1º O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível.

§ 2º Os passeios, construídos ou reformados após a vigência da presente lei, deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia.

§ 3º Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



§ 4º Quando as calçadas se acharem em mau estado, o Município intimará o proprietário para que providencie a execução dos serviços necessários e, não o fazendo, dentro do prazo de 30 dias, o Município poderá executar a obra, cobrando do proprietário as despesas totais, dentro do prazo de 30 dias, acrescido do valor da correspondente multa.

Art. 64. O Poder Público poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

§ 1º Poderá o Poder Público exigir e definir prazo para construção, reconstrução ou reparo das vedações dos terrenos, e dos passeios públicos situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, ou efetuar o serviço cobrando os custos de execução do particular, sem prejuízo das eventuais penalidades impostas pela lei.

Seção IV
Estruturas, paredes e pisos

Art. 65. Os elementos estruturais, paredes, divisórias e pisos devem garantir as condições mínimas de estabilidade, conforto, higiene, salubridade e segurança.

Art. 66. Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, tais como, açougues, casas de carne, peixarias e abatedouros de aves, além das exigências contidas na legislação estadual e federal que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

- I - O piso e as paredes das salas de elaboração dos produtos revestidos de material impermeabilizante;
- II - Paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável até a altura mínima de 2,00m (dois metros).

Seção V
Fachadas

Art. 67. É livre a composição das fachadas desde que sejam garantidas condições térmicas, luminosas e acústicas internas, e respeitadas as disposições pertinentes da lei de uso e ocupação do solo, exceto no caso de imóveis de valor histórico cultural.

Art. 68. O tratamento das fachadas dos imóveis tombados ou situados em áreas tombadas ou de interesse histórico, arquitetônico e de atrativo turístico ficará sujeito à legislação específica e normatizações do órgão competente federal, estadual ou municipal.

Art. 69. Nas áreas de atividades diversificadas serão permitidas as projeções de marquises e beirais sobre os alinhamentos e os recuos, desde que:

- I - As águas pluviais coletadas sobre as marquises sejam conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem;
- II - Os beirais sejam construídos de maneira a não permitir o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Art. 70. Nas fachadas frontais ao logo da Via Pública serão permitidas sacadas e varandas, com no máximo 2,00 m (dois metros) de projeção, desde que sua projeção sobre a calçada não exceda o limite da linha do meio fio, e observada as limitações impostas pelas normas das concessionárias de serviços de água, esgoto, energia, telefone e rede de lógica, bem como da infraestrutura instalada.

Art. 71. Serão permitidas as projeções de jardineiras, saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, sobre os afastamentos com, no máximo, 0,50 m (cinquenta centímetros) de profundidade, desde que a área remanescente do passeio público, totalmente livre para circulação, não seja inferior a 1,20 m de largura.

Seção VI

Iluminação e Ventilação

Art. 72. Todos os compartimentos, de qualquer local habitável, para os efeitos de insolação, ventilação e iluminação deverão atender aos seguintes:

§ 1º Os ambientes de permanência prolongada deverão possuir esquadrias para ventilação e iluminação com área mínima de 1/6 da área total do cômodo.

§ 2º Os ambientes de permanência transitória deverão possuir esquadrias para ventilação e iluminação com área mínima de 1/8 da área total do cômodo.

Art. 73. As edificações deverão atender os parâmetros de recuo e afastamentos dispostos no Plano Diretor na legislação urbanística e no Código Civil.

§ 1º As distâncias mínimas serão calculadas perpendicularmente à abertura, da parede à extremidade mais próxima da divisa.

Art. 74. Os compartimentos sanitários, vestíbulos, corredores, sótãos, lavanderias e depósitos poderão ter iluminação artificial e ventilação forçada para área ventilada, naturalmente, desde que sua viabilidade técnica seja comprovada pelo profissional responsável.

Art. 75. Quando os compartimentos tiverem aberturas para insolação, ventilação e iluminação sob alpendre, terraço ou qualquer cobertura, a área do vão para iluminação natural deverá ser acrescida de mais 25% (vinte e cinco por cento), além do mínimo exigido.

Art. 76. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Art. 77. Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas, em acordo com as normas técnicas da ABNT;

Art. 78. Nas indústrias de produtos alimentícios e de produtos químicos a edificação deverá ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotados de tela de proteção.

Parágrafo único - Os poços de ventilação e iluminação admitidos nos casos expressos neste Código deverão:

- I - Ser visitáveis na base;
- II - Ter largura mínima de 0,90m (noventa centímetros)
- III - Ter área mínima de 1,00 m² (um metro quadrado);
- IV - Ser revestidos internamente;

Seção VII

Vãos de passagem e das portas

Art. 79. Aplicam-se aos vãos de passagem e portas as seguintes disposições:

- I - Os vãos de passagem e portas de uso público deverão ter vão livre que permita o acesso para pessoas com deficiência, com vão livre útil mínimo de 0,80m (oitenta centímetros);
- II - As portas dos compartimentos que tiverem instalados aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte interior, de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação em eventual escapamento;
- III - As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros);
- IV - As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho e normativos, ser dimensionadas em função da atividade desenvolvida, sempre respeitando o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- V - As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião deverão se comunicar, de preferência, diretamente com a via pública, mas não poderão abrir-se diretamente sobre o passeio do logradouro público;
- VI - As portas de acesso para o público serão, no mínimo, 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.

Seção VIII

Circulação

Art. 80. Os corredores, escadas e rampas 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 comum, quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privadas;
- III - De uso coletivo: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação em locais de grande fluxo de pessoas.

Art. 81. Aplicam-se aos corredores, escadas e rampas as seguintes disposições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



I - As larguras mínimas permitidas para corredores serão de 0,90 m (noventa centímetros) para uso privativo e de 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) para uso comum e coletivo;

II - Os corredores que servem às salas de aula das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão apresentar largura mínima de 1,40 m e acréscimo de 0,10 m (dez centímetros) para cada sala;

III - As circulações, em um mesmo nível, dos locais de reunião até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), terão largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros); com um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura da circulação, por metro quadrado excedente.

Art. 82. 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:

I - Galerias destinadas às salas, escritórios e atividades similares:

a) Largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados;

b) Largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta) quando apresentarem compartimentos nos dois lados;

c) Largura mínima de 3,00m (três metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados;

d) Largura mínima de 3,00m (três metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados.

II - Galerias destinadas a lojas e locais de venda:

a) A largura mínima de 3,00m (três metros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados;

b) Largura mínima de 4,00m (quatro metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados.

Seção IX

Escadas e rampas

Art. 83. A construção de escadas e rampas de uso coletivo deverá atender aos seguintes aspectos e dimensões:

I - Atender a NBR 9077/19939 e a NBR 9050/2015

II - Degraus com altura compreendida entre 16,0 cm (dezesseis centímetros) e 18,0 cm (dezoito centímetros); com tolerância de 0,05 cm.

III - Piso do degrau dimensionado pela fórmula de Blondel: $63 \text{ cm} \leq (2E + P) \leq 64 \text{ cm}$ e revestido de material incombustível e antiderrapante; onde E = Altura do Espelho e P = Profundidade Piso

IV - Ter bocel (nariz) de 1,5 cm, no mínimo, ou, quando este inexistir, balanço da quina do degrau sobre o imediatamente inferior com este mesmo valor mínimo.

V - Corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares, quando se elevarem a mais de 1,00m (um metro) sobre o nível de piso;

VI - Patamar de acesso ao pavimento superior, no mesmo nível do piso da circulação;

VII - Patamares intermediários, no caso de escadas, quando houver mudança de direção ou quando a escada tiver mais de 16 degraus.

Art. 84. As escadas e rampas não poderão ser dotadas de lixeira ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de gases;

Art. 85. As edificações multi residenciais, as destinadas ao trabalho e as especiais não poderão ter nenhum ponto com distância superior a 35,00m da escada ou rampa mais próxima

As escadas e rampas de acesso às edificações destinadas a locais de reunião deverão atender às seguintes disposições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



I - Largura mínima de 2,00m para a lotação até 200 pessoas, sendo obrigatório acréscimo de 1,00m para cada 100 pessoas ou fração excedente;

II - Orientação, no lanço extremo que se comunicar com a saída, sempre orientado na direção desta;

III - Serão sempre exigidas rampas para escoamento do público, quando a lotação exceder de 5.000 lugares;

Seção X

Escadas e rampas de proteção contra incêndio

Art. 86. As escadas e rampas de proteção contra incêndio classificam-se:

I - Enclausuradas e protegidas, sendo exigíveis quando o prédio, público ou privado, tiver mais de dois pavimentos, sem possibilidade de colocação de escada externa, obedecidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

II – Externas.

Art. 87. A escada que deverá servir a todos os pavimentos deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

I - Construída de material incombustível;

II - Piso revestido de material antiderrapante;

III - Corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares, quando se elevar a mais de 1,00m sobre o nível de piso;

IV - Sequência de degraus, entre diferentes níveis, preferencialmente reta;

V - Patamares intermediários quando houver mudança de direção ou, no caso de escadas, quando exceder a 16 (dezesesseis) degraus;

VI - Passagem com altura livre igual ou superior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros);

VII - Envolvimento por paredes de 0,25m (vinte e cinco centímetros) de alvenaria ou 0,15m (quinze centímetros) de concreto, ou outro material comprovadamente resistente ao fogo durante um período de quatro horas;

VIII - Comunicação com área de uso comum do pavimento através de porta corta-fogo leve, com largura mínima de 0,90m (noventa centímetros), abrindo no sentido do movimento da saída;

IX - Laços retos, não se permitindo degraus e patamares em leque;

X - Indicação clara da saída.

Parágrafo único. Não serão admitidas, nas caixas de escada quaisquer bocas coletoras de lixo, caixas de incêndio, porta de compartimento ou de elevadores, chaves elétricas e outras instalações estranhas à sua finalidade, exceto os pontos de iluminação.

Art. 88. Os requisitos mínimos para iluminação e ventilação natural das escadas enclausuradas deverão atender às seguintes disposições:

I - Abertura para ventilação permanente por duto ou por janela, abrindo diretamente para o exterior da edificação, situada junto ao teto, com área efetiva mínima de 0,70m² ;

II - Dutos de ventilação com atendimento aos seguintes requisitos:

a) Paredes resistentes ao fogo por, no mínimo, duas horas;

b) Dimensões mínimas de 1,00m x 1,00m;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



- c) Elevação de, no mínimo, 1,00m (um metro) acima de qualquer cobertura, podendo ser protegidos contra intempéries, na sua parte superior;
- d) Venezianas de ventilação em pelo menos duas faces acima da cobertura, com área mínima de 1,00m² cada;
- e) Vedação de uso para equipamentos ou canalizações.
- f) Colocação de tijolos compactos de vidro para iluminação natural das caixas da escada enclausurada, atendendo às seguintes exigências: área máxima de 1,00 m², quando a parede fizer limite com a antecâmara; área máxima de 0,50 m², quando a parede fizer limite com o exterior.

Art. 89. As escadas protegidas deverão dispor de porta resistente ao fogo por período mínimo de 1(uma) hora ao nível de cada pavimento, e ter as paredes construídas com material resistente ao fogo por pelo menos 2 (duas) horas, sem prejuízo da observância das normas técnicas da ABNT.

Art. 90. As escadas protegidas serão exigidas nos empreendimentos destinados a abrigar atividades multi residenciais ou mistos, com altura superior a 11,00m e até 35,00m e nos empreendimentos destinados a abrigar atividades não residenciais, nos casos em que a altura seja superior a 11,00m e até 20,00m.

Seção XI
Instalações Hidro-sanitária

Art. 91. Todas as edificações localizadas em áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede de esgotamento sanitário existente.

Art. 92. Todas as edificações localizadas em áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e com tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente.

Art. 93. Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e boia, em local de fácil acesso e que permita visita.

Art. 94. É proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento desenvolvidos ou devidamente aprovados pelo Poder Executivo, em áreas específicas.

Art. 95. A quantidade de equipamentos sanitários das edificações não residenciais é proporcional ao número de usuários, conforme discriminação abaixo:

I - Acima de 150 (cento e cinquenta) pessoas, para cada grupo de 40 (quarenta) pessoas, será acrescentado um equipamento a mais, de cada tipo;

II - Quando as instalações sanitárias não se localizarem no pavimento dos compartimentos a que servem, deverão situar-se em pavimento imediatamente inferior ou superior.

Art. 96. As instalações sanitárias apropriadas para o uso por portadores de necessidades especiais são obrigatórias em edificações de uso público, com capacidade acima de 100 (cem) pessoas, devidamente identificadas, situadas no nível de pavimento térreo ou de pavimento de acesso principal à edificação, bem como a instalação de vasos sanitários e lavatórios adequados, se houver previsão de utilização por crianças, em proporção satisfatória em relação ao número de usuários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Seção XII
Instalações especiais

Art. 97. Os extintores de incêndio são obrigatórios em prédios destinados ao uso público, identificados por pintura colorida, em locais desimpedidos, de fácil visibilidade, em número calculado em função da área e da acessibilidade, sendo exigível em conformidade com as normas técnicas da ABNT.

Art. 98. O projeto de segurança é obrigatório, em edificações onde houver circulação de público devendo ser apresentado em acordo com as normas técnicas da ABNT.

Seção XIII
Águas pluviais

Art. 99. As águas pluviais dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas em geral não poderão escoar para os lotes vizinhos;

Parágrafo único - Nos casos em que não existirem vielas sanitárias e o imóvel possuir servidão garantida pelas leis vigentes, ou quando canalizados dentro dos lotes vizinhos com a anuência de seus proprietários a ha necessária aprovação da Prefeitura.

Art. 100. Nas construções feitas no alinhamento das vias públicas as águas pluviais dos telhados serão canalizadas e os condutores serão embutidos nas fachadas para as vias públicas e ligados as sarjetas.

Art. 101. O controle das águas superficiais, os efeitos de erosão e ou infiltração é de responsabilidade do proprietário do terreno, respondendo pelos danos ao logradouro público e aos vizinhos constatada a ocorrência dos danos referidos o proprietário do imóvel deverá ressarcir a Municipalidade e os vizinhos de todos os prejuízos, devidamente apurados em vistoria local.

Art. 102. É proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

Seção XIV
Telhados e Coberturas

Art. 103. A composição de telhados é livre desde que não comprometam a ambiência local e nem comprometam os isolamentos térmicos e acústicos

Art. 104. O telhado com Piaçava tem que ter tratamento contra chamas, análise e autorização dos órgãos competentes

Art. 105. É proibido o uso das telhas de fibrocimento, zinco e similares, salvo em obras especiais e após análise e liberação pelo Poder Público.

Seção XV
Áreas de Estacionamento de Veículos

Art. 106. Os locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecem a seguinte classificação:

- I - Privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial;
- II - Coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



III - Comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

Art. 107. Os estacionamentos ou garagens internas às edificações deverão atender as seguintes condições:

I - As vagas para veículos devem ter largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e meio), respeitando o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) do número de vagas com largura de 2,50m (dois metros e meio) e comprimento de 5,00 m (cinco metros), sendo que a marcação das mesmas deve ser feita num vão livre sem quaisquer obstáculos físicos;

II - É obrigatória a disponibilidade de vagas para veículos de pessoas com deficiência na proporção de 2% (dois por cento) e para idosos na proporção de 3% (três por cento) calculadas sobre o número total de vagas;

III - O estacionamento na área de recuo, com acesso direto pela via, só é admitido quando o recuo da edificação for maior ou igual a 5,00m (cinco metros);

IV - As vagas de estacionamento devem estar rigorosamente dentro dos limites do terreno do empreendimento, não sendo permitida a utilização da área de passeio para este fim;

V - As vagas emergenciais para ambulância e para pessoas com deficiência deverão se situar próximo ao hall de elevadores, segregados, por barreira física, das vias de circulação interna e das vagas para autos.

Art. 108. As vias de circulação dos estacionamentos e garagens terão as seguintes dimensões: 3,50m quando o estacionamento ocorrer em apenas uma lateral e 5,00 m quando houver estacionamento em ambas as laterais ou em uma lateral, no sentido perpendicular à via;

Art. 109. Os estacionamentos existentes anteriormente à edição deste Código não poderão ser submetidos a reformas, acréscimos ou modificações, sem que sejam obedecidas as exigências nele contidas.

Art. 110. O projeto de edificação poderá conter vagas de estacionamento para motos, respeitando o seguinte:

I - Área livre, para estacionamento, com dimensões mínimas de 1,00 m (um metro) por 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);

§ 1º As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,00 (dois metros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º Para as edificações constantes dos itens: II, IX, X, XIII e XIV, do ANEXO III, será obrigatório a inclusão de vagas para motos na proporção de 01 (uma) vaga para cada 20 (vinte) vagas de automóveis.

Art. 111. As novas edificações e em caso de alteração de uso deverá ser garantido número mínimo de vagas de estacionamento, conforme Anexo III.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Seção XVI
Das Instalações de Elevadores

Art. 112. Para os edifícios que apresentarem cota superior a 10,00m, medidas do piso do térreo ao piso do último pavimento, é obrigatória a instalação de elevador, sempre obedecendo, quanto à fabricação, instalação, manutenção e capacidade de tráfego, às normas recomendáveis pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 1º Será obrigatória a instalação de, no mínimo, dois elevadores, sempre que os edifícios apresentarem cota superior a 20,00m, medidos do piso térreo ao piso do último pavimento.

§ 2º A existência de elevadores não dispensa a escada geral.

§ 3º Para os edifícios de uso coletivo que apresentarem cota superior a 4,00m, medidas do piso do térreo ao piso do último pavimento, é obrigatório, constar no projeto previsão de espaço para o poço de elevador, em atendimento à acessibilidade.

Art. 113. Deverão ser obedecidas a NBR-9077 da ABNT e as normas do Corpo de Bombeiros.

Seção XVII
Das Instalações em Geral

Art. 114. Só serão permitidas instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações, tais como: elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte para uso particular, comercial ou industrial, quando executados por empresa especializada, com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente.

Parágrafo único. Todos os projetos e detalhes construtivos das instalações deverão ser assinados pelo representante legal da empresa especializada em instalação e pelo seu profissional responsável técnico, devendo ficar arquivadas no local da instalação e com o proprietário pelo menos uma cópia para ser apresentada à municipalidade quando solicitado.

Art. 115. Em cada instalação mecânica, elétrica e de telecomunicação deverá constar, em lugar de destaque, placa indicativa do nome, endereço e telefone atualizados dos responsáveis pela conservação.

Seção XVIII
Das Instalações para Depósito de Lixo

Art. 116. Toda edificação de uso coletivo e industrial, independente de sua destinação, deverá ter no interior do lote abrigo ou depósito para guarda provisória de resíduos, com separação com capacidade adequada e suficiente para acomodar os diferentes recipientes dos resíduos, em local desimpedido e de fácil acesso à coleta, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos competentes.

§ 1º Os espaços destinados a abrigo ou depósitos de lixo deverão ser dotados de sistema de ventilação.

§ 2º São proibidas a instalação e uso de tubo de queda para coleta de resíduos urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



§ 3º Conforme a natureza e volume do lixo ou resíduos serão adotadas medidas especiais, para a sua remoção, obedecendo às normas estabelecidas pelo órgão competente, nos termos da legislação específica.

Art. 117. As lixeiras deverão ser instaladas dentro do alinhamento predial, com vão suficiente para que a coleta possa recolher o saco de lixo (1,50m de altura).

Seção XIX

Da Proteção Sonora

Art. 118. As edificações que se caracterizarem como pólo gerador de ruído deverão receber tratamento acústico (soluções técnicas) adequadas, de modo a não perturbar o bem-estar público ou particular, com sons ou ruídos de qualquer natureza que ultrapassem os níveis máximos de intensidade permitidos pelo Código de Posturas do Município e legislação específica.

Parágrafo único. Instalações e equipamentos causadores de ruídos, vibrações ou choques deverão ter tratamento acústico e sistemas de segurança adequados acompanhado de ART/RRT do responsável técnico, a fim de prevenir a saúde do trabalhador, usuários ou incômodo à vizinhança.

CAPÍTULO VI

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 119. A fiscalização das obras será exercida pelo Poder Executivo, através dos seus servidores autorizados e devidamente identificados.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá criar incentivos para que os fiscais recebam participações sobre os valores arrecadados na licença de construção.

Art. 120. O órgão competente fiscalizará a obra de implantação do projeto de parcelamento do solo durante a sua execução, quanto à conformidade com o projeto aprovado e, quando verificada qualquer inobservância, emitirá o Auto de Infração para que o proprietário efetue as correções devidas.

Art. 121. Não obstante do disposto no artigo anterior, a fiscalização terá, para fins de correção de eventuais problemas urbanísticos e ambientais, como fundamento legal, além das disposições deste Código e outras leis municipais, as normas:

- I - Da Lei do Plano Diretor;
- II - Da legislação de parcelamento do solo urbano;
- III - De legislação de tombamento e normas do órgão competente, quando houver bens tombados;
- IV - Da legislação ambiental, em especial, do Código Municipal do Meio Ambiente.

Seção I

Infrações

Art. 122. Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições deste Código e demais normas ou atos regulamentadores, dele decorrentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Art. 123. 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. 124. No Auto de Infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverão ser contidas, além da data e do prazo de regularização da situação, 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 - Penalidade aplicada;
- VI - Intimação para a correção da irregularidade;
- VII - Prazo para a apresentação de defesa; e
- IX - 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 constar elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§2º A notificação da infração poderá ser feita pessoalmente ou por via postal com aviso de recebimento.

§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.

Art. 125. O autuado terá prazo de 15 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.

§ 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 no Código Municipal do Meio Ambiente.

Seção II
Penalidades

Art. 126. Às infrações aos dispositivos deste Código são as constantes do Quadro VII, do Anexo IV, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Art. 127. Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.

§ 1º Quando a obra for clandestina, far-se-á a demolição imediata, depois de ouvida a Procuradoria Jurídica sobre a legalidade do ato.

§ 2º A demolição poderá não ser imposta para situação descrita no *caput* deste artigo, 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.

Art. 128. Todos os valores expressos em reais nesta Lei, serão atualizados, mensalmente, de acordo com a variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo – Série Especial – IPCA-E do IBGE - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou, na falta deste, outro índice que vier a substituí-lo.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 129. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância dos dispositivos deste Código.

Art. 130. Os projetos para execução de obras e instalações em tramitação e as obras em fase de execução deverão se adequar às normas estabelecidas neste Código.

Art. 131. Os casos omissos serão avaliados por uma Câmara Técnica a ser criada pelo Executivo Municipal e, se necessário, serão encaminhados ao Conselho Municipal da Cidade.

Art. 132. Às exigências contidas neste Código deverão ser acrescidas as imposições específicas do Corpo de Bombeiros, da Vigilância Sanitária e dos órgãos ambientais Municipal, Estadual e Federal.

Art. 133. Esta Lei entrará em vigor após a data de sua publicação.

Art. 134. Fica revogada a Lei nº 907/2000, que instituiu o Código de Obras do Município de Paulo Afonso.

Paulo Afonso, 01 de outubro de 2019.

Luiz Barbosa de Deus
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



ANEXO I
Das Condições Gerais da Obra

QUADRO I - DOS DOCUMENTOS REQUERIDOS

1.pessoas jurídicas:	a) ato constitutivo, registrado no órgão competente; b) prova de inscrição do Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas da Receita Federal (CNPJ); c) cópia da Carteira de Identidade do representante legal; d) d) cópia do cartão de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF) do representante legal
2. pessoas físicas:	a) cópia da Carteira de Identidade; b) cópia do cartão de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF)
3. imóvel:	a) endereço, croqui de localização, com a indicação dos arruamentos contíguos e, quando se tratar de área parcelada, indicação do número do lote, quadra e identificação do parcelamento; b) área construída total e por pavimento; c) número de unidades imobiliárias especificadas, por categoria de uso; d) gabarito de altura da edificação ou das edificações a serem construídas; e) fração ideal do terreno por edificação, quando se tratar de empreendimento em condomínio;
4. plantas	a) planta de situação (locação) do imóvel em escala de 1:500 ou 1:200, onde deverão ser indicados: - limite do terreno, com suas medidas exatas, área e posição do meio fio. - orientação do terreno em relação ao norte magnético. - delimitação da construção projetada em relação a linhas limítrofes. b) plantas baixas dos diversos pavimentos em escala de 1:100 ou 1:50, indicado a função de cada cômodo, com respectivas dimensões e áreas. c) planta contendo no mínimo dois cortes um transversal e outro longitudinal, fachada principal em escala de 1:100 ou de 1:50. d) todas as plantas deverão ser encaminhadas em duas vias, assinadas e contendo o número do CREA/CAU do responsável técnico pelo projeto. e) todas as plantas deverão conter na legenda a natureza e local da obra, nome do proprietário, nome do responsável pelo projeto e do responsável técnico pela execução da obra. todos projetos referentes a reforma, acréscimo ou reconstrução serão apresentados em cores identificando a parte a demolir, construir e a conservar.
5. tributos	certidão negativa de debito municipal do imóvel e do requerente



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



QUADRO II - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

1. Responsabilidade técnica por projetos	Os profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia (CREA) e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) cadastrados nesta Prefeitura. Os autores de projetos submetidos à aprovação da Prefeitura assinarão todos os elementos, cálculos e especificações que os compõem, assumindo sua integral responsabilidade civil, a partir da data do protocolamento do pedido de licença
2. Dispensa da responsabilidade técnica para projetos	Projetos de habitação de interesse social submetidos à orientação técnica da Prefeitura Os projetos que não exijam estrutura especial, desenvolvidos em pavimento térreo, com área construída inferior ou igual a 70,00m ² .
3. Responsabilidade de profissional legalmente habilitado	Edificações com área construída superior a 70,00m ² (setenta metros quadrados) Independentemente da área construída: 1. a execução de obras de edificações térreas, com estrutura de concreto; 2. as edificações com mais de um pavimento; 3. as obras de demolição de edifícios.
4. Responsável técnico pela execução de qualquer obra	1. executar os serviços conforme o projeto aprovado, devendo ainda: 2. zelar pela proteção e segurança dos que trabalham na obra, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas; 3. colocar placa de identificação da obra, no tamanho mínimo de 1,00 x 1,00m, em local visível, identificando: a) número do alvará das licenças exigidas, respectivas datas de emissão e prazos de validade; b) nome dos responsáveis técnicos e o número de inscrição nos órgãos competentes
5. Responsabilidade dos proprietários	1. pelo descumprimento dos condicionamentos estabelecidos pelo Poder Público e pela execução em desconformidade com os projetos aprovados; 2. pelo emprego eventual ou proposital de material inadequado ou de má qualidade; 3. pelos inconvenientes e riscos decorrentes da guarda, de modo impróprio, de materiais e equipamentos; 4. por incômodos ou prejuízos causados às edificações vizinhas durante os trabalhos; 5. pela deficiente instalação do canteiro de obras; 6. pela falta de precaução e acidentes que envolvam operários e terceiros; 7. pela falta de contratação de responsável técnico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



QUADRO III - LICENÇAS

Alvará de Localização	de	tem por objetivo verificar a legalidade e a conveniência de obras em uma dada localização
		dispensada em caso de obras residenciais em loteamentos devidamente aprovados.
Alvará de Construção	de	tem por objetivo assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto, bem como o cumprimento dos condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos no Alvará de Localização, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se à avaliação dos projetos executivos
Habite-se		tem por objetivo verificar a fiel execução do projeto, em relação aos condicionamentos urbanísticos, ambientais e de habitabilidade estabelecidos pela Licença de Implantação, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se a liberar a construção ou o empreendimento para o respectivo uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



ANEXO II

Do Dimensionamento das Edificações

QUADRO IV - DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS

Além de outras disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, as edificações destinadas a comércio, serviços de atividades profissionais, deverão ser dotadas de: reservatório de água de acordo com as normas técnicas vigentes e instalações coletoras de lixo, nas mesmas condições exigidas pela Lei.
Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos, deverão ter piso e paredes impermeáveis, até a altura mínima de 2,00m (dois metros).
Os açougues, peixarias, estabelecimentos congêneres deverão ser dotados de equipamentos para higienização dos alimentos comercializados;
Será permitida a construção de sobrelojas ou mezaninos, obedecidas as seguintes condições: não prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento; ocupar área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do piso; pé direito mínimo de 2,50m no compartimento inferior e 2,50m no superior.
Toda edificação comercial deverá ter compartimento sanitário destinado a seus empregados dotados de, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório, que obedecerão às seguintes determinações: área mínima de 1,50 m ² e largura mínima de 1,20m;
Quando o estabelecimento tiver área útil superior a 300,00 m ² , deverá também ter compartimentos sanitários de fácil acesso destinados ao público, independentes para cada sexo, obedecendo as seguintes condições: para o sexo feminino, no mínimo um vaso sanitário e um lavatório e para o sexo masculino, no mínimo um vaso sanitário, um mictório e um lavatório;
Os açougues e peixarias deverão obedecer às seguintes condições mínimas, além de outras disposições neste Código que lhes são aplicáveis: terão área mínima de 20,00m ² e não deverão ter menor dimensão inferior a 3,00 m e não poderão ter instalações sanitárias com vão de acesso para a área de atendimento e serviço;
As usinas de depósito e pasteurização de leite, os matadouros e frigoríficos, deverão obedecer às normas e determinações estaduais e federais competentes a cada categoria e finalidade;
Aos mercados, supermercados e feiras cobertas, além dos dispositivos deste Código que lhe forem aplicáveis, deverão ser observadas as seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> - será obrigatória a existência de depósitos de carne adequados e será expressamente proibido dependências para matadouro avícola ou de natureza similar; - deverá possuir área exclusiva para a administração; as portas de entrada e saída deverão ter a dimensão mínima de 3,00m; - terem sanitários e vestiários separados para um e outro sexo e isolados de recintos de vendas e dos depósitos de produtos alimentícios; - serem dotados de depósitos de produtos alimentícios adequadamente equipados e estrategicamente localizados; - terem depósito de lixo, com capacidade suficiente de armazenamento por um dia, localizado de modo que permita a remoção do lixo para o exterior sem afetar os locais de venda; - não terem degraus em toda área destinada a exposição e venda, sendo as diferenças de nível resolvidas por meio de rampas;
Nos edifícios de salas comerciais, como as destinadas a escritório, consultórios, profissionais



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



liberais, artesanato e atividades semelhantes, deverão satisfazer os seguintes requisitos, além dos que lhe são aplicáveis por este Código:

1. As salas com área superior a 20,00m² deverão ser dotadas de instalação sanitária privativa, contendo vaso sanitário e lavatórios;
2. A cada grupo de seis salas menores de 20,00 m² que não possuam instalação sanitária própria, deverá ter uma instalação sanitária composta de vaso sanitário e lavatório, para cada sexo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



**QUADRO V - DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
EDIFÍCIOS DE HOTELARIA**

Serão considerados edifícios de hotelaria edificações que prestam serviços de alojamento temporário tais como:

1. resorts;
2. hotéis;
3. motéis;
4. pousadas;

Os edifícios de hotelaria observação as seguintes exigências:

1. Até 5 apartamentos
 - a) apartamentos com área mínima de 15m² e dimensão mínima de 3 m, sendo obrigatório o banheiro;
 - b) iluminação direta tanto no quarto como no banheiro;
 - c) instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas;
2. De 6 até 15 apartamentos:
 - a) apartamentos com área mínima de 15m² e dimensão mínima de 3m, obrigatório banheiro;
 - b) iluminação direta tanto no quarto como no banheiro;
 - c) instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas;
 - d) portaria e recepção com área mínima de 10m² (dez metros quadrados), observando-se mais 0,25 m² por apartamento;
 - e) sala de café da manhã com área mínima de 20m²
 - f) instalações sanitárias de uso de funcionários independente daquelas destinadas aos hospedes;
 - g) compartimento próprio para administração;
 - h) sala de estar;
 - i) compartimento para rouparia e guarda de produtos de limpeza em cada pavimento;
 - j) área mínima de 1 vaga de estacionamento para cada 1 apartamentos.
3. De 16 até 50 apartamentos:
 - a) apartamentos com área mínima de 15m² e dimensão mínima de 3m, sendo obrigatório banheiro.
 - b) iluminação direta tanto no quarto como no banheiro;
 - c) instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas;
 - d) portaria e recepção com área mínima de 20m², observando-se mais 0,25 m² por apartamento;
 - e) sala de refeição com área mínima de 2m² por apartamento;
 - f) área mínima de cozinha 30%, da área do restaurante;
 - g) banheiro social masculino, feminino e para pessoas diferentemente capacitadas na área do restaurante ou próximo deste;
 - h) instalações sanitárias de uso de funcionários independente daquelas destinadas aos hospedes;
 - i) compartimento próprio para administração;
 - j) sala de estar;
 - k) compartimento para rouparia e guarda de produtos de limpeza em cada pavimento;
 - l) local próprio para a guarda de bagagem;
4. Acima de 50 apartamentos, além das disposições anteriores:
 - a) estacionamento para ônibus;
 - b) apartamento acondicionado para pessoas diferentemente capacitadas na proporção de 1 para cada 25 apartamentos;
 - c) instalações para painéis solares para aquecimento de água.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



ANEXO III

Do Número de Vagas de Estacionamento

QUADRO VI - NÚMERO DE VAGAS PARA VEÍCULOS EM EDIFICAÇÕES

As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto ou industriais, garantirão áreas de estacionamento com livre acesso, em seus lotes, para estacionamento de veículos, coberta ou descoberta, projetadas com base nos seguintes índices:

I - Unidades edificadas de uso residencial unifamiliar com área útil superior a 60,00m² (sessenta metros quadrados): 01 (uma) vaga por unidade habitacional;

II - Unidades edificadas de uso residencial multifamiliar:

- a) 01 (uma) vaga para cada 02 (duas) unidades habitacionais com área útil de até 36,00m²;
- b) 02 (duas) vagas para cada 03 (três) unidades habitacionais com área útil maior que 36,00m² e menor que 60,00m²;
- c) 01 (uma) vaga para cada unidade habitacional com área útil igual ou maior que 60,00m² e menor que 100,00m²;
- d) 03 (três) vagas para cada 02 (duas) unidades habitacionais com área útil igual ou maior que 100,00m² e menor que 120,00m²;
- e) 02 (duas) vagas para cada unidade habitacional com área útil igual ou maior que 120,00m² (cento e vinte metros quadrados);

Para condomínios Verticais Residenciais - será exigido o mínimo de 4 vagas para visitantes.

Para condomínios Horizontais Residenciais - será exigido o mínimo de 20% da quantidade de Unidades Habitacionais de vagas para visitantes.

§ 1º As vagas de uma mesma unidade habitacional não precisam ter acessos independentes.

§ 2º As edificações serão isentas da reserva de espaço para estacionamento quando:

- a) for vetado o trânsito de veículos no logradouro;
- b) quando for proibida, por Lei específica, a construção de garagem para estacionamento de veículos;
- c) em ruas que transformadas em calçadas;
- d) em ruas que o acesso for feito através de escadarias.

III - unidades destinadas a salas de escritórios, serviços diversos, lojas ou similares: 01 (uma) vaga para cada 60,00m² de área útil ou fração edificada;

IV - unidades destinadas a hotéis e similares: 01 (uma) vaga para cada 05 (cinco) unidades de hospedagem;

- a) apart-hotel: 1 (uma) vaga para unidade de apartamento;
- b) motel: 1 (uma) vaga por unidade de apartamento;

V - hospitais, casas de saúde, sanatórios, maternidade e similares com internação: 01 (uma) vaga para cada 06 (seis) leitos;

VI - unidades hospitalares e similar sem internação: 01 (uma) vaga para cada 90,00 m² de área útil ou fração;

VII - universidades, faculdades, cursos supletivos, cursos preparatórios para escolas superiores, cursos não



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



seriados, ensino de línguas, artes, ginásticas e semelhantes: 1 (uma) vaga para cada 90,00 m² de área útil ou fração;

VIII - restaurantes, lanchonetes, danceterias, bares e casa de shows: 1 (uma) vaga para cada 20,00 m² (vinte metros quadrados) de área útil ou fração, exigidas somente a partir de 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área construída;

IX - templos religiosos, igrejas, velórios e similares: 01 (uma) vaga para cada 25 (vinte e cinco) lugares, para capacidade de até 300 (trezentos) lugares. Para capacidade igual ou acima de 300 (trezentos) lugares, 01 (uma) vaga para cada 20 (vinte) lugares;

X - cinemas, teatros, auditórios, ginásios esportivos e similares: 01 (uma) vaga para cada 12 (doze) lugares;

a) locais de reuniões e exposições: 01 (uma) vaga para cada 25,00 m² de área útil ou fração;

b) estádios ou praças de esporte descobertas: 01 (uma) vaga para cada 20 (vinte) lugares;

c) clubes recreativos ou esportivos: 01 (uma) vaga para cada 50,00 m² de área útil ou fração;

XI - unidades de comércio atacadista e similares: 01 (uma) vaga para cada 100,00 m² de área útil ou fração. Serão computadas integralmente as áreas destinadas aos serviços administrativos e de vendas e 20% (vinte por cento) da área destinada ao armazenamento de mercadorias;

XII - estabelecimentos comerciais varejistas, bancos, escritórios e consultórios: 1 (uma) vaga para cada 100,00m² de área útil ou fração. Serão computadas integralmente as áreas destinadas aos serviços administrativos e de atendimento ao público;

XIII - unidades industriais e similares: 01 (uma) vaga para cada 100,00 m² de área útil ou fração. Serão computadas as áreas úteis destinadas aos serviços administrativos, de vendas e 15% (quinze por cento) da área destinada a produção;

XIV - centros de compras, "shopping centers", mercados, supermercados, hipermercados e lojas de departamentos:

a) 01 (uma) vaga para cada 50,00m² de área de ABL, para os empreendimentos que possuírem até 3.000,00m² de área construída;

b) 01 (uma) vaga para cada 30,00m² de área de ABL, para os empreendimentos que possuírem acima de 3.000,00m² de área construída.

§ 1º Entende-se como Área Bruta Locada - ABL, a área total edificada em metros quadrados que tenham ou venham a ter finalidade de comércio e/ou serviços, excluídas as caixas de escadas e de elevadores, circulações e zonas técnicas.

§ 2º No caso de supermercado ou de condomínio comercial, a área destinada a estacionamento de veículos deverá ser igual ou superior a 30% (trinta por cento) da Área Bruta Locada - ABL.

As áreas onde os lotes possuem testada regulamentada pela lei Complementar 004/2019 do PDDUA, igual ou inferior a 6,00 (seis metros), estão isentos da obrigação de apresentar vagas para estacionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



ANEXO IV

Das Infrações e Multas por infrações

QUADRO VII - DAS INFRAÇÕES

infrações	I - multa; II - embargo de obra; III - interdição de edificação ou dependência; e IV - demolição.	
multas		<p>A multa é imposta, em função da infração cometida, calculada com base no Quadro II, do, do Anexo III, desta Lei,</p> <p>o infrator será notificado para que proceda ao respectivo pagamento no prazo de 15 dias</p> <p>A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.</p> <p>A multa não paga no prazo legal, será inscrita na dívida ativa.</p> <p>Os infratores que estiverem em débito relativo a multas municipais, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Poder Executivo, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.</p> <p>As reincidências terão o valor da multa multiplicada, progressivamente, de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.</p> <p>A graduação das multas far-se-á tendo em vista:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. a maior ou menor gravidade da infração; 2. suas circunstâncias; e 3. antecedentes do infrator. <p>V. Quadro II, do Anexo V.</p>
embargo	As obras, ainda que em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas, caso seja verificada, por vistoria, a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 10 dias. 2 O embargo só poderá ser suspenso quando forem completamente eliminadas as causas que o determinaram.
interdição	Qualquer obra concluída poderá ser eventualmente 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 deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida, lavrando o competente Auto de Interdição.	<ol style="list-style-type: none"> 1 O Poder Executivo deverá promover a desocupação compulsória da edificação se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores. 2 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 técnicos competentes a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade	<p>A demolição dependerá de prévia notificação ao proprietário ou responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 dias</p> <p>A demolição será sempre imediata quando houver risco iminente de dano a terceiro, ao patrimônio público ou outros bens de caráter público.</p>



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



		<p>3. 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.</p>
		<p>§ 2º 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</p>
		<p>Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença.</p>
	<p>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 aos seus ocupantes ou à coletividade.</p>	<p>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.</p>



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



QUADRO VIII - DAS MULTAS POR INFRAÇÕES

	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	Do Salário Mínimo Vigente	SALÁRIO MINIMO ANO 2019	VALOR A SER PAGO EM R\$
1	Omissão no projeto, da existência de cursos de água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes	1,15	998,00	1.147,70
2	Início de obra sem responsável técnico	1	998,00	998,00
3	Ocupação de edificação sem o "Habite-se": Construção até 100 m2	1	998,00	998,00
	Construção com mais de 100 m2	3	998,00	2.994,00
4	Execução de obra sem o Alvará de Implantação ou Construção	3	998,00	2.994,00
5	Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra	0,03	998,00	29,94
6	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais	1,4	998,00	1.397,20
7	Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade	3	998,00	2.994,00
8	Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção	1,4	998,00	1.397,20
9	Inobservância do alinhamento e nivelamento	0,06	998,00	59,88
10	Colocação de materiais no passeio ou via pública	0,06	998,00	59,88
11	Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações	3	998,00	2.994,00
12	Danos causados à coletividade ou ao interesse públicos, provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço ou corpos em balanço	2	998,00	1.996,00
13	Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico	0,03	998,00	29,94
14	Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto	1,4	998,00	1.397,20
15	Não atendimento injustificado à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios.	1	998,00	998,00

* valores expressos em reais nesta Lei, serão atualizados, mensalmente, de acordo com a variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo – Série Especial – IPCA-E do IBGE - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou, na falta deste, outro índice que vier a substituí-lo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



ANEXO V

GLOSSÁRIO

A

Acesso - Entrada, chegada, passagem de um local a outro. Via de comunicação através da qual um núcleo urbano se liga a outro.

Acostamento - Parte da via diferenciada da pista de rolamento destinada à parada ou estacionamento de veículos, em caso de emergência, e à circulação de pedestres e bicicleta, quando não houver local apropriado para este fim.

Acréscimo ou Ampliação - Obra que de que resulte o aumento da área construída total de uma edificação existente ou em sua altura. Na fachada, alteração pela introdução de novos elementos construtivos ou decorativos.

Alinhamento - Linha divisória entre o logradouro público e os imóveis lindeiros.

Alvará de Localização - Documento expedido pelo Município assegurando a viabilidade de construir o empreendimento solicitado no local pretendido.

Alvará de Implantação - Documento expedido pelo Município assegurando o direito de implantação do empreendimento com o projeto aprovado e registro do parcelamento, sujeitas à fiscalização do Município.

Alvará de Construção - Documento expedido pelo Município assegurando o direito de implantação da obra com o projeto aprovado, sujeitas à fiscalização do Município.

Alvenaria - Processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.

Análise de Orientação Prévia - Exame de uma unidade imobiliária visando orientar a implantação de um projeto de empreendimento e/ou de proposta de instalação de atividade.

Andaime- Estrutura provisória onde trabalham os operários de uma obra.

Andar ou Pavimento- Espaço ou conjunto de espaços, coberto ou descoberto, utilizável entre os planos de dois pisos sucessivos, ou entre o último piso e a cobertura de uma edificação.

Antecâmara-Compartimento de exclusivo acesso à escada enclausurada.

Área Construída (Sc)-Somatório das áreas de pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

Área de Condomínio-Área comum de propriedade dos condôminos de um imóvel.

Área Fechada-Área guarnecida de paredes por todo o seu perímetro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Área Livre-Espaço descoberto, livre de edificações ou construções, dentro do limite de um terreno.

Área Non Aedificandi- Área parcial ou total de um terreno onde não serão permitidas edificações, em decorrência de servidão, legislação ambiental ou urbanística.

Área Ocupada (So)- Projeção horizontal sobre o terreno, da área construída de todas as edificações existentes em um lote e situadas acima do nível do solo.

Área Útil (Su)-Superfície utilizável da área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, e pilares.

Arruamento-Abertura ou modificação de via ou de conjunto de vias e/ou dos demais logradouros oficiais.

Auto de Infração-Auto que registra o descumprimento de norma ambiental e consigna a sanção pecuniária cabível.

Auto de Interdição- Ato administrativo através do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator impedindo a prática de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação.

B

Bloco - Designação empregada para a edificação que constitua um só volume construído.

C

Calçada - Parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Canteiro Central - Obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento.

Casa- Edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uniresidencial.

Ciclovia (CV)- Pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.

Circulação-Designação genérica do espaço necessário à movimentação de pessoas e veículos. Na edificação, espaços que permitem a movimentação de pessoas.

Coefficiente de Ocupação (Co)-Relação entre a área ocupada (So) e a área total do terreno (St). $Co = So / St$.

Coefficiente de Permeabilização (Cp) - Relação entre a área não edificada ou não pavimentada com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuvas (Sp) e área total do terreno (St). $Cp = Sp / St$.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Coefficiente de Aproveitamento (Ca) ou Índice de Utilização - Relação entre a área construída (Sc) de uma edificação e a área total do terreno (St) em que a mesma se situa. $Ca = Sc / St$.

Compartmento ou Cômodo - Parte de uma edificação ou de uma unidade imobiliária.

Cota - Medida em linha reta que define a distância real entre dois pontos.

Cruzamento - Interseção de duas vias em nível.

D

Declividade - Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância.

Demolição - Destruição forçada ou voluntária de obra incompatível com normas urbanísticas e ambientais ou por motivo de substituição da edificação.

Divisa - Linha limítrofe de um terreno, sendo que a divisa direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para a testada principal.

Duto de Ventilação - Espaço vertical no interior da edificação destinado somente à ventilação da antecâmara da escada ou rampa enclausurada.

E

Edícula - Pequena construção, edificação de pequeno porte ao nível do solo, construída no interior de um terreno, sem fachada para logradouro público e desenvolvida em pavimento térreo.

Edificação - Construção acima ou abaixo de superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades humanas.

Edifício Comercial - Edificação comportando mais de uma unidade autônoma de escritórios, serviços por áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns.

Embargo - Ato administrativo que determina a paralisação, por suspensão ou proibição de execução, de uma obra ou implantação de um empreendimento, por descumprimento de norma legal; visa impedir a continuidade de uma obra que não atende a dispositivos legais.

Entorno - Área, de extensão variável, vizinha de um bem tombado, com tamanho mínimo de 50 (cinquenta) metros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Equipamentos Comunitários - Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Equipamentos Urbanos - Os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia, coletas de águas pluviais, rede de telefone e gás canalizado.

Escritório - Edificação ou parte de uma edificação dotada de acesso direto à área comum de circulação ou ao logradouro público, organizada de forma a permitir a realização de trabalhos intelectuais, de registro documental e prestação de serviços.

Estacionamento - Espaço público ou particular destinado à imobilização de veículos, em espaço aberto, descoberto ou fechado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



F

Fachada - Face de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, em especial, a sua face principal.

Fossa Séptica - Tanque de concreto ou de alvenaria revestida, em que se depositam as águas do esgoto e onde as matérias sofrem o processo de mineralização.

Fundação - Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas de edificação.

G

Gabarito - Medida que determina a altura das edificações.

Grade - Linha reguladora de uma via, composta de uma seqüência de retas com declividades traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.

H

Habite-se - Documento expedido pelo Município reconhecendo o empreendimento em condições de ser utilizado; autoriza a ocupação de uma edificação.

I

Infração - Ato ou omissão contrários a este Código e às normas dele decorrentes.

Infrator - Pessoa física ou jurídica cujo ato ou omissão, de caráter material ou intelectual, provocaram ou concorreram para o descumprimento das normas desta Lei.

Instalação - Serviços preliminares que antecedem qualquer obra: limpeza de terreno, demolições, ligações provisórias de água e luz, assentamentos de equipamentos diversos, colocação de tapumes e tabuletas.

Interdição - Ato administrativo que visa impedir o ingresso de pessoas não autorizadas em obra ou utilização de edificação concluída; limitação, suspensão ou proibição do uso da edificação, exercício de atividade ou condução de empreendimento.

Intimação - Ciência ao administrado da infração cometida, da sanção imposta e das providências exigidas, consubstanciada no próprio auto ou em edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



L

Logradouro - Área de propriedade pública e de uso da população, destinada para circulação, parques, praças e demais usos comuns.

Loja - Edificação singular ou parte autônoma de uma edificação, ligada a área comum de circulação ou a logradouro, caracterizada pela ausência de bloqueios à visibilidade e à circulação, organizada de modo a permitir a exposição de mercadorias e adereços de comunicação visual.

Lote - Parcela de terreno resultante de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma das suas divisas lindeiras a logradouro público.

Loteamento - Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

M

Marquise - Cobertura em balanço que se projeta para além do corpo da construção.

Mercado - Edificação, comportando espaços individualizados, abertos para áreas comuns de livre circulação pública de pedestres, organizada para a venda a varejo de gêneros alimentícios e outras mercadorias.

Multa - Imposição pecuniária singular, diária ou cumulativa, de natureza objetiva, a que se sujeita o administrado em decorrência da infração cometida.

N

Nivelamento - Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções, nos seus limites com o domínio público (alinhamento).

O

Obra - Conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimentos e serviços.

P

Parcelamento - 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.

Passeio - Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

Patamar - Piso situado entre dois lances sucessivos de uma mesma escada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Pavimento - Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura; o plano onde se assenta o conjunto de ambientes situados no mesmo nível de uma edificação.

Pé-direito - Altura livre de um pavimento ou andar de edifício, do piso ao teto.

Poder de Polícia - Atividade de administração que, limitando ou disciplinando direito, interesse, atividade ou empreendimento, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à proteção, controle ou conservação do meio ambiente e a melhoria da qualidade de vida no Município.

Q

Quota de Conforto - Relação entre a área útil de uma unidade imobiliária residencial e o número de habitantes desta unidade. $Q_c = S_u / n^\circ$ habitantes

R

Recuo - Área de terreno definida como não edificável, compreendida entre as divisas do terreno.

Reforma - Obra destinada a estabilizar e ou alterar uma edificação, implicando ou não em aumento de sua área construída total, nem na alteração da área de projeção existente em percentual superior a 50% (cinquenta por cento).

Remembramento - Reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novos lotes; reagrupamento dos lotes ou parte(s) dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição, sob a forma de novos lotes ou frações ideais.

Restauração - Conjunto de procedimentos técnicos que visam restabelecer as características originais de edificações de interesses arquitetônico, histórico, artístico e cultural.

S

Shopping-Center - Edificação ou complexo de edificações organizadas com finalidade predominantemente de centralizar comércio e serviços, comportando lojas, escritórios e espaços complementares, servida (o) por acessos e circulações comuns e estacionamento exclusivo.

Sumidouro - Poço destinado a receber despejos líquidos domiciliares, especialmente os extravasados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

Supermercado - Empreendimento destinado ao comércio varejista, sob o sistema predominante de auto-serviço, onde, em ampla área, são expostos à venda grande variedade de produtos alimentícios e os mais diversificados artigos de uso pessoal e doméstico

T

Talude - Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO

ESTADO DA BAHIA

CÓDIGO DE OBRAS



Tapume - Vedação provisória usada durante a construção.

Testada - Linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

TO – Taxa de Ocupação

U

Unidade Autônoma - Conjunto de ambientes de uso privativo de um proprietário, posseiro ou inquilino.

Unidade Imobiliária - Porção do solo ou da edificação individualizados e autônomos quanto às condições de comercialização.

Urbanização - Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da criação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalações de infra-estrutura.

Uso do Solo - Resultado de toda ação humana que implique em utilização de um espaço ou terreno, com finalidades econômicas, institucionais ou de moradia.

V

Via Arterial ou Avenida de Penetração - Caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

Via Coletora ou Avenida de Integração Urbana - Destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair de vias de trânsito rápido ou vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

Via Local - Caracterizada por interseções em nível, não semaforizada, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Via e Áreas de Pedestre - Via ou conjunto de vias ou parte da via destinadas à circulação prioritária de pedestres.

Vistoria - Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra, de ocupação e uso de uma edificação.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI MUNICIPAL DE Nº 1.429, DE 01 DE OUTUBRO DE 2019.

“Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Paulo Afonso e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE PAULO AFONSO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, PREFEITO Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I - Natureza e vinculações legais, objetivos

Art. 1º. O ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município da Cidade de Paulo Afonso obedecerá aos termos desta Lei.

Art. 2º. Constituem objetivos do ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município da Cidade de Paulo Afonso:

- I - estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito, para o exercício do poder de polícia administrativa por parte da Prefeitura Municipal da Cidade de Paulo Afonso, em consonância com as diretrizes do processo de planejamento municipal;
- II - assegurar às atividades e empreendimentos públicos e privados, condições locacionais adequadas e de definição precisa, possibilitando programações confiáveis e de implantação segura;
- III - garantir e defender o valor da terra;
- IV - minimizar o risco de aplicações não rentáveis de capitais públicos e particulares, em iniciativas que envolvam a separação e a destinação de unidades imobiliárias.

Art. 3º. O ordenamento do uso e da ocupação do solo, de que trata esta Lei, será efetuado através do controle dos empreendimentos e das atividades públicas ou privadas no Município.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 4º. Considera-se empreendimento, para os efeitos desta Lei, toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas, que, visando a qualquer objetivo, importem ou tenham importado em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualquer parte do território, do sítio físico ou do espaço municipal.

Art. 5º. Considera-se atividade, para os efeitos desta Lei, toda a ação ou manifestação humanas, 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.

CAPÍTULO II - Base Informática

Art. 6º. Compete à Secretaria de Planejamento solicitar, armazenar, tabular com fins específicos, bem como imprimir e divulgar as informações básicas para a elaboração, acompanhamento e avaliação do processo de ordenamento do uso e da ocupação do solo.

§ 1º - São consideradas informações básicas, dentre outras:

I - os registros analíticos e tabulações do Cadastro Técnico Municipal;

II - os planos de obras municipais;

III - os registros analíticos e tabulações setoriais referentes à infraestrutura e aos equipamentos sociais;

IV - a cartografia, os dados estatísticos e censitários, oriundos de quaisquer fontes, pertinentes à realidade municipal;

V - os registros analíticos e tabulações especiais preparadas pela SEPLAN para servir ao planejamento municipal;

VI - os relatórios e estatísticas sobre solicitações e aprovações de plantas e projetos e pedidos de concessão de licença referentes, respectivamente, a empreendimentos e atividades implantadas ou exercidas no Município.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TÍTULO II – DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DA COMISSÃO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 7º. Fica criada a Comissão de Aprovação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Paulo Afonso, órgão municipal competente para aprovação de parcelamento, uso e ocupação do solo no município formada por técnicos das seguintes Secretarias Municipais:

- I - Secretaria Municipal de Planejamento;
- II - Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- III - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- IV - Secretaria Municipal da Fazenda;
- V - Procuradoria Jurídica;

§ 1º - A Comissão de Aprovação do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo devem necessariamente, ser formada por técnicos do município.

§ 2º - A Comissão de Aprovação do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo é a instância final de decisão em relação ao processo de aprovação do Parcelamento do Solo na forma de loteamento, desmembramento e remembramento ou desdobro, bem como do uso e da ocupação do solo de acordo com as diretrizes previstas nesta lei.

CAPÍTULO II - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 8º. Os empreendimentos Geradores de impactos são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais, tais como:



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 9º. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são os seguintes:

- I - empreendimentos não residenciais constituídos por uma ou mais atividades que apresentarem área construída total superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados);
- II - usos industriais;
- III - uso residencial com área construída total superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento;
- IV - empreendimentos constituídos por usos residenciais e não residenciais, cujo somatório das áreas construídas totais seja superior a 40.000m² (vinte mil metros quadrados);
- V - urbanização integrada a partir de 600 (seiscentas) unidades habitacionais;
- VI - parcelamento e urbanização do solo com área superior a 10 ha (dez hectares);
- VII - alteração de uso ou reforma de edificação existente em lotes com dimensões superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);
- VIII - empreendimentos sujeitos à apresentação de EIA – RIMA, nos termos da legislação pertinente;
- IX - empreendimentos de hospedagem com área de terreno superior a 8.000m² (oito mil metros quadrados);
- X - hospital e maternidade;
- XI - shopping center.
- XII - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- XIII - estações de Tratamento de água e esgoto;
- XIV - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- XV - cemitérios e necrotérios;
- XVI - matadouros e abatedouros;
- XVII - presídios, quartel e corpo de bombeiros;
- XVIII - terminal rodoviário, ferroviário e aeroviário.
- XIX - Centrais e terminais de carga e transportes;
- XX - Centrais de abastecimento;
- XXI - Clubes, salões de festas e assemelhados;
- XXII - Postos de serviço com venda de combustível;
- XXIII - Depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XXIV - Casas de diversões noturnas, tais como, bares, casas de dança e similares com música ao vivo;
- XXV - Oficinas mecânicas;
- XXVI - Terminais de transporte;
- XXVII - Supermercados, hipermercados e assemelhados.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Parágrafo único. O enquadramento dos empreendimentos como EGIV poderá ser revisto através de lei específica.

Art. 10. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade ou empreendimento quanto aos impactos na qualidade de vida da população residente num raio de influência de quinhentos metros, devendo considerar:

- I - localização do empreendimento e sua área de influência de, no mínimo, 500m (quinhentos metros) em relação às divisas do terreno onde será implantado o empreendimento ou a atividade;
- II - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
- III - os equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - o uso e a ocupação do solo;
- V - a valorização imobiliária;
- VI - a geração de tráfego (área de estacionamento, entrada e saída de veículos, área para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros e horário de funcionamento) e a demanda por transporte público;
- VII - a capacidade de atendimento das redes de infraestrutura (esgoto, água, comunicações, energia elétrica e gás canalizado);
- VIII - a ventilação e iluminação naturais, a geração de ruído e a emissão de resíduos sólidos e de efluentes líquidos e gasosos;
- IX - a conservação do ambiente natural e construído;
- X - a ampliação ou redução do risco ambiental urbano;
- XI - as alterações na paisagem urbana e nos padrões urbanísticos e ambientais da vizinhança;
- XII - a definição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 1º O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV refletirá as condições do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ressaltando, nas análises e conclusões, os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, além de apresentar a indicação de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados e a estimativa dos custos de cada ação mitigadora.

§ 2º As atividades e os empreendimentos classificados como geradores de impacto de vizinhança ficam sujeitos à aprovação do EIV/RIV, antes da emissão de suas respectivas licenças.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

§ 3º Após a análise e aceitação do órgão competente, as disposições estabelecidas no EIV/RIV serão referendadas pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo para a obtenção das suas respectivas licenças.

§ 4º Para a obtenção do alvará de "habite-se" do empreendimento, fica o empreendedor obrigado a cumprir todas as exigências relacionadas ao EIV/RIV.

§ 5º O órgão municipal competente poderá solicitar complementação do conteúdo do EIV/RIV quando avaliar necessário, conforme as especificidades da atividade ou do empreendimento ou da região onde se pretende implantar o uso.

Art. 11. A instalação de empreendimentos de impacto no Município é condicionada a aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 12. Lei municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévia de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 13. O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, rernembramento ou desdobro será procedido na forma desta Lei, e observado ainda, as disposições da Lei Federal de parcelamento do solo.

Art. 14. O parcelamento do solo é atividade pública que pode ser delegada a particular em havendo interesse público devidamente comprovado em atender a demanda e a urbanização da área considerando as disposições do Plano Diretor com relação ao ordenamento territorial, uso e ocupação do solo.

Art. 15. Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - terrenos alagadiços ou sujeitos as inundações, antes de tomar as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas;
- II - terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivos à saúde pública antes do prévio saneamento;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

III - terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;

V - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

VI - em terrenos com declividades superiores a 20% (vinte por cento) ou superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;

VII - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - que possuam qualquer outra restrição relevante, mediante análise do Órgão Público competente.

Art. 16. O parcelamento do solo deverá ocorrer na zona urbana e na zona de expansão urbana ou urbanização específica.

Parágrafo único. Na macrozona de expansão urbana o lote mínimo deverá ser de 150,00 m².

Art. 17. O parcelamento do solo na zona de expansão urbana será permitido se continua ao tecido urbano já existente.

Art. 18. Da área total objeto do projeto de loteamento/ condomínios será destinado, no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para as vias de circulação;

II - 7% (sete por cento) para áreas verdes, sendo 2% (dois por cento) obrigatoriamente permeável;

III - 3% (três por cento) para áreas institucionais;

IV - 5% (cinco por cento) para cota de solidariedade, nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

§1º As vias do Projeto de loteamento deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou aprovadas.

§ 2º As áreas destinadas como áreas verdes não poderão estar localizadas:



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- a) em áreas de preservação permanente;
- b) em áreas com processos de erosão;
- c) em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

§ 3º As áreas de Preservação Permanente existentes na área objeto de parcelamento do solo serão doadas ao município e não serão computadas na área total do parcelamento para fins de destinação de áreas públicas.

Art. 19. São critérios para localização de áreas públicas:

- I – não podem estar localizadas em Áreas de Preservação Permanente, sob linhas de alta tensão e ;
- II – não podem estar localizadas áreas de risco
- III – não podem estar localizadas em área de declividade superior a 30% (trinta por cento);
- IV – que garanta fácil acessibilidade a todos os moradores e se encontre na área central do loteamento.

Art. 20. Os parâmetros urbanísticos dos lotes seguirão os parâmetros estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, salvo quando o loteamento se destinar a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, ou em Condomínios Fechados com controle de acesso cujas áreas de terreno poderão ser agregadas às áreas privativas para efeito do atendimento ao dimensionamento mínimo do lote

Art. 21. As quadras deverão obedecer às seguintes dimensões:

- I - para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 200 (duzentos) metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo ultrapassar o limite de 120,00 (cento e vinte) metros;
- II - para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio, comprimento máximo da quadra será de 300 metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo ultrapassar o limite de 120 metros.

Art. 22. Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 23. Nenhum curso d'água ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização do poder público municipal e dos órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 24. Todo cruzamento de transposição do fundo de vale não poderá acarretar em aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

Art. 25. Em toda área loteada deverão ser respeitadas as áreas de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 26. Em área superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) apenas será permitido à realização de loteamento não sendo permitida a realização de desmembramento.

Art. 27. A infraestrutura mínima para parcelamento do solo realizado no Município de Paulo Afonso é:

- I- sistema de abastecimento de água;
- II- sistema de esgotamento sanitário;
- III - sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV - sistema de iluminação pública;
- V - rede de energia elétrica domiciliar, preferencialmente subterrâneo;
- VI - arborização de vias e áreas verdes;
- VII – placas indicativas de vias;
- VIII- pavimentação;
- IX - calçamento dos passeios públicos conforme a NBR 9050 e NBR 16537.

SEÇÃO I – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 28. O processo de aprovação do loteamento e do desmembramento do solo terá as seguintes etapas:

- I- pedido e expedição de diretrizes;
- II - aprovação prévia;
- III - aprovação definitiva;
- IV- recebimento do loteamento.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 29. O pedido de diretrizes deve ser instruído com:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II - uma via do Projeto Urbanístico ou levantamento da área por planialtimétrico, na escala de 1:1000 ou 1:2000, indicando:
 - a) curvas de nível referidas ao DATUM oficial;
 - b) limites de área em relação aos terrenos vizinhos;
 - c) rumos geodésicos;
 - d) cursos d'água e suas denominações;
 - e) redes de energia elétrica, ferrovias, rodovias, aeroportos;
 - f) vias oficiais adjacentes;
- III - laudo geotécnico, onde o responsável técnico afirma que na área não há periculosidade quanto à segurança e saúde para o assentamento humano;
- IV - planta de situação (raio de 500 m) em duas vias;
- V - título de propriedade da área, atual e registrado no Cartório Imobiliário competente; ou documento do INCRA
- VI - certidão Negativa de impostos e taxas municipais.

Art. 30. O prazo para a expedição de Diretrizes é de 10 (dez) dias úteis a contar da data em que for protocolado o pedido.

Art. 31. As diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal constarão no mínimo de:

- I-determinação de índices e parâmetros urbanísticos quanto ao parcelamento, ocupação e uso do solo;
- II – características, dimensionamento e determinações para o traçado de vias de circulação adequadas aos planos e projetos viários do município;
- III - características, dimensionamento e localização de áreas verdes, institucionais, dominiais e de habitação popular;
- IV - diretrizes para a drenagem, arborização de vias, áreas verdes e sistema de saneamento ambiental.

Art. 32. As Diretrizes terão validade por 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data da expedição da mesma pela Prefeitura Municipal, e renovável automaticamente por igual período se neste intervalo houver ainda tramitação para a aprovação nas esferas estaduais e federais, se for o caso.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 33. Todo e qualquer loteamento, assim como desmembramentos acima de 30 lotes ou divisões, submetida pelo interessado à aprovação prévia da Prefeitura Municipal, obedecidas as Diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

- I - requerimento solicitando a Aprovação Prévia do projeto do loteamento;
- II - diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal;
- III - projeto urbanístico em escala 1:1.000 ou 1:2.000, em "dwg" ou compatível, constando de:
 - a) curvas de nível, com "DATUM" oficial;
 - b) coordenadas U.T.M, R.N. Oficial e Norte Magnético;
 - c) vias de circulação com estaqueamento a cada 20,00 metros e cotas de largura, quadras, lotes, áreas verdes, institucionais, dominiais e de habitações popular dimensionadas e numeradas;
 - d) perfis laterais e longitudinais das vias públicas;
 - e) locação dos cursos d'água e respectivas faixas de proteção de nascentes, indicação das faixas de domínio das linhas de alta tensão, rodovias, ferrovias, aeroportos e outras, determinadas pelas concessionárias responsáveis;
 - f) projeto completo do escoamento das águas pluviais, com dimensionamento hidráulico e detalhamento das caixas receptoras;
 - g) Características dos terrenos de divisa, com indicação precisa dos equipamentos comunitários, incluindo cotas de nível das galerias de águas pluviais;
 - h) indicação em plantas da área dos lotes, das áreas verdes, institucionais; dominiais, de habitação popular e faixas de domínio constando em seu interior, a expressão: "Faixa Non Aedificandi - Leis federais 6.766/79 e 9.785/99";
 - i) Indicação das dimensões das divisões da área, de acordo com o título de propriedade;
 - j) Indicação de quadro de áreas, conforme modelo constante no Anexo Dois.
- k) - indicação dos ângulos centrais, raios, desenvolvimentos e tangentes das curvas, indicação das ruas adjacentes, que se articulam com o plano do loteamento;
- l) - levantamento Planialtimétrico (02 vias ficando 01 via no processo);
- IV- Solução para abastecimento de água, de energia e solução para o tratamento de esgoto
- V - Certidão da Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (COELBA) constando se a mesmo tem condições de abastecer o loteamento com rede de energia elétrica e iluminação pública;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- VI - título de propriedade da área, atualizado máximo de 30 dias, registrado no competente Cartório imobiliário;
- VII - se o imóvel encontra-se no perímetro urbano, e a Lei que o instituiu;
- VIII - se a gleba foi utilizada para depósito de lixo de produtos que possam trazer riscos a saúde dos futuros moradores;
- IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis técnicos pelos projetos urbanísticos, de pavimentação e de passagem em nível;
- X - Cronograma de Obras onde conste as obras de infraestrutura exigidas, com duração máxima de 2 anos, podendo ser prorrogado até 4 anos dependendo do porte do loteamento;
- XI - Memorial Descritivo e Justificativo no processo (02 vias, ficando 01 via no processo);
- XII - plantas, cortes e detalhes das unidades indicando dimensões, capacidades, vazões, níveis, características dos equipamentos e demais elementos necessários;
- XIII - planta das redes de distribuição de água indicando os pontos de interligação com as redes existentes;
- XIV - planta dos coletores troncos interceptores e emissários;
- XV - especificações técnicas dos materiais e equipamentos a serem instalados;
- XVI - Os loteamentos deverão prever obrigatoriamente a implantação de ramais domiciliares de água e esgoto;
- IX – Outros documentos exigidos conforme características específicas da área.

Art. 34. O projeto do sistema de abastecimento de água devesse abranger, conforme as diretrizes estabelecidas pela Comissão, a produção, tratamento, adução, reservação e distribuição.

Art. 35. O projeto do sistema de esgotos sanitários devesse abranger as diretrizes estabelecidas pela Secretaria, a coleta de esgotos, adução, afastamento e tratamento.

Art. 36. O Projeto de Loteamento, submetido pelo interessado à aprovação definitiva pelo poder público municipal, obedecendo as Diretrizes expedidas e a regulamentação própria, devesse constar de:



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- I - Requerimento solicitando a Aprovação Definitiva do projeto do loteamento;
- II - Projeto urbanístico aprovado pela Comissão de Aprovação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III - Levantamento Planialtimétrico aprovado pela Comissão de Aprovação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo 2 (duas) vias para o processo.
- IV - Memorial Descritivo e Justificativo em 3 (três) vias, sendo 2 (duas) vias para o processo;
- V - Cronograma de Obras com prazo máximo de 02 (dois) anos, em 02 vias, constando:
- VI - Demarcação das ruas, quadras, lotes, áreas de lazer, Institucionais, de Preservação Permanente se houver, com marcos de concreto nos pontos de tangência das quadras;
- VII - Abertura de ruas;
- VIII - Arborização das ruas, áreas de lazer, institucionais, de preservação permanente, de acordo com projeto aprovado e o órgão municipal competente;
- XIV - Guias, sarjetas, pavimentação conforme padrão determinado pela Prefeitura Municipal;
- XV - Projeto básico da rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pela Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (COELBA);
- XVI - projetos básicos dos sistemas de abastecimento de água e de esgotos sanitários aprovados pela Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A. (Embasa);
- XVII- Reservatório de água com a capacidade de reservação; poço artesiano, ou participação proporcional no poço que abastecerá o loteamento, casa de cloração;
- XVIII - projetos contendo os detalhamentos das unidades aprovadas na fase de projeto básico, compreendendo os projetos estruturais e de fundações das unidades, projetos arquitetônicos e urbanísticos e demais detalhamentos;
- XIX – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis pelos projetos:
- XX - Cronograma físico e financeiro de execução das obras.
- XXI – Termo de Responsabilidade de que a prestação de serviços de segurança, manutenção, conservação, iluminação, na área interna do Condomínio são de obrigação dos próprios condôminos.
- XXII– Certidão de Inteiro Teor da área atualizada.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 37 – As vias de acesso de veículo e passeios de pedestres obedecerão os seguintes parâmetros:

I - Vias principais: 14 m (quatorze metros) sendo 10 m (dez metros) de faixa de rolagem e 2,00 m (dois metros) de passeio de cada lado;

II - Vias secundárias: 11 m (onze metros) sendo 7 m (sete metros) de faixa de rolagem e 2,00 m (dois metros) de passeio de cada lado;

§ 1º - Havendo prolongamento, o trecho prolongado deverá ter a largura correspondente a largura da rua existente.

§ 2º - Inexistindo interesse da PMPA na ampliação da largura da via decorrente da aplicação de § 1º deste artigo, o prolongamento deverá atender a maior exigência entre a largura da via prolongada ou a manutenção das dimensões da via existente.

Art. 38. Como garantia da execução das obras de infraestrutura básicas o interessado deverá hipotecar área útil do loteamento no percentual mínimo de 20% (vinte por cento) , excluídas as áreas previstas no Artigo 18 desta Lei.

§ 1º - O Registro da Hipoteca deverá ser feito concomitantemente com o Registro do Projeto Aprovado.

§ 2º - O interessado apresentará cronograma de execução das obras dos loteamentos, a ser aprovado pelo Município , com duração máxima de 04 (quatro) anos , sendo que o descumprimento acarretará a execução da garantia prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º - A execução dos loteamento observará o fiel cumprimento das condicionantes previstas em ato administrativo a ser publicado pelo órgão ou entidade competente.

§ 4º - O cumprimento das condicionantes estabelecidas pelos órgãos ou entidades competentes , se dará em caráter parcial ou total , sendo que o cumprimento total ensejará a baixa da garantia prevista neste artigo, mediante ato administrativo.

§ 5º - O loteador poderá solicitar ao órgão ou entidade competente a revisão de condicionantes, caso o cumprimento das mesmas estejam em desacordo com a execução do loteamento, observando o seguinte procedimento:

I – O interessado deverá encaminhar ao órgão ou entidade competente requerimento solicitando a revisão de condicionantes que será submetido a análise técnica para apreciação ;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

II- A análise técnica emitirá as razões que deliberarão a cerca da procedência ou não do pedido de revisão;

Art. 39. Os lotes apenas poderão ser alienados pelo loteador pós o ato de aprovação do loteamento realizado pela Comissão de Aprovação do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo e o respectivo registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, cujos lotes deverão possuir infraestrutura completa.

Art. 40. As obras não poderão ser atestadas enquanto não estiverem completamente concluídas.

§ 1º A manutenção do loteamento será de responsabilidade exclusiva do loteador até o recebimento do loteamento.

§ 2º A pavimentação será de responsabilidade do loteador até cinco anos após o recebimento do loteamento pela Prefeitura Municipal.

Art. 41. O loteador deverá requerer da Comissão de Aprovação do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo o recebimento do loteamento, que será expedido, após vistoria na área, por meio do termo de recebimento do loteamento.

Art. 42. Expirado o prazo para execução das obras a Prefeitura Municipal poderá se apossar da garantia dada para execução das obras e concluí-las.

Parágrafo Único. Caso o recurso dado em garantia não seja suficiente para realização das obras previstas, a Prefeitura poderá receber essa diferença em lotes no valor necessário para a conclusão das obras.

Art. 43. Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do interessado, instruído com os documentos seguintes:

- I- requerimento solicitando a modificação;
- II- memorial descritivo das modificações;
- III- projetos referentes as modificação em quatro vias;
- IV - cópia do projeto acabado.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO II – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE FRACIONAMENTO E DESDOBRO

Art. 44. O fracionamento e o desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal a pedido do interessado, instruído com as seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário solicitando o desdobro;
- II- comprovante do pagamento dos tributos municipais incidentes sobre o lote nos últimos cinco anos;
- III- título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, atualizada no máximo 30 dias;
- IV - 02 (duas) vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100, contendo:
 - a) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizada;
 - b) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;
 - c) os lotes resultantes do desdobro indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;
 - d) a situação do lote indicando a sua localização com a distância medida no alinhamento do logradouro público, mais próximo;
- V - 02 (duas) vias do memorial descritivo do projeto, de acordo com exigências do Cartório de Registro competente;
- VI- declaração do proprietário assumindo inteira responsabilidade pela implantação das redes de água e esgoto nos lotes oriundos do parcelamento;
- VII- certidão do órgão competente comprovando a existência dos serviços de abastecimento de água, coleta de esgoto e lixo.

Parágrafo único. O prazo para a aprovação do pedido de desdobro de lote será de até 30 (trinta) dias, contados da data em que for protocolado o pedido.

Art. 45. Quando vinculado o projeto de edificação, o desdobro de lote será aprovado simultaneamente à aprovação do projeto de edificação, desde que as lotes restantes do desdobro atendam as dimensões mínimas para zona de uso na qual se localizam.

§ 1º Para atendimento do disposto no "caput" deste Artigo, não será obrigatória a apresentação do projeto de edificação em todos os lotes resultantes do desdobro.

§ 2º A sistemática de aprovação simultânea referida no *caput* deste Artigo terá tramitação normal dentro dos diversos Departamentos Municipais.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

§ 3º Aplicam-se ao desdobro de lotes as disposições contida na Lei Federal de Parcelamento do Solo, no que couber.

SEÇÃO III – DOS CONDOMINIOS FECHADOS

Art. 46. Para efeito desta Lei condomínio fechado é o conjunto de moradias e arruamentos isolados, através de muros, dos demais loteamentos e bairros adjacentes, cujo acesso é controlado. Em decorrência desse fechamento, a prestação de serviços de segurança, manutenção, conservação, iluminação, na área interna, são de obrigação dos próprios condôminos.

Art. 47. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 48. As unidades autônomas apenas receberão identificação registrária própria após a conclusão da construção, quando se verificar sua averbação no registro de imóveis e o empreendimento for submetido à instituição, especificação e convenção condominial.

Art. 49. Nos parcelamentos em condomínio as áreas comuns serão agregadas às áreas privativas para efeito do atendimento ao dimensionamento mínimo do lote.

Art. 50. Na implantação de novos parcelamentos em condomínios fechados, com lotes de área privativa de até 800,00 m² (oitocentos metros quadrados), será admitida a implantação de infra-estrutura simplificada consistente de:

- a) locação das ruas, quadras e lotes;
- b) aberturas de ruas;
- c) assentamento dos meios-fios;
- d) drenagem superficial;
- f) rede de abastecimento de água potável ou perfuração de poços artesianos, ou construção de chafarizes;
- g) execução de fossas sépticas coletivas para os lotes;
- h) posteação e rede de iluminação pública;
- i) outras obrigações constantes do Termo de Acordo e Compromisso - TAC.

Art. 51. Na implantação de condomínio fechado horizontal e multifamiliar em lotes urbanos com até 2.000,00 m² e com até 2 pavimentos, as unidades autônomas poderão ser desmembradas em lotes mínimos de 135,00 m² desde que cumpridos os recuos e taxas de ocupação previstas na Lei do PDDUA.

Art. 52. As vias de acesso de veículos e de pedestres em glebas com áreas igual ou inferior a 1 ha (1 hectare) obedecerão aos seguintes parâmetros:

- a). Largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), para fluxo em um único sentido
- b). Largura mínima de 5,00 m (cinco metros), para fluxo em dois sentidos
- c). Deverá ser garantido um acesso de pedestres independente. Com largura mínima de 1,00 m.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO IV - DAS FAIXAS DE DOMÍNIO DOS SISTEMAS DE INFRAESTRUTURA, ZONAS DE PROTEÇÃO DE AEROPORTOS, AERODROMOS, HELIPONTOS E HELIPORTOS

Art. 53. Para os empreendimentos e atividades situados em faixas de domínio de zonas de proteção de aeroportos, aeródromos, helipontos e heliportos, deverão ser consultados os órgãos competentes e obedecidas as legislações pertinentes, relativamente às restrições de uso e ocupação aplicáveis em cada situação, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Parágrafo único. As edificações a serem implantadas nas superfícies que compõem a zona de proteção do Aeroporto de Paulo Afonso obedecerão também às restrições impostas pelo Comando da Aeronáutica do Ministério da Defesa.

TÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 54. Em loteamentos implantados poderão ser reconhecidas como logradouros, em função do interesse público e social, as vias existentes cujas obras de urbanização não tenham sido concluídas, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Apresentem condições mínimas para o acesso aos lotes;
- b) apresentem uma ocupação mínima de 60% dos lotes ao longo do trecho a ser reconhecido;
- c) apresentem condições mínimas de pavimentação, iluminação e acesso de veículos.

Art. 55. O reconhecimento, como logradouro público, de acordo com o artigo anterior:

I - não importa em transmissão de posse ou propriedade para o Município;

II - não gera direito à indenização;

III - não implica na transferência de qualquer dever do loteador para o Poder Público;

IV - não constitui aceitação de obras;

V - não dispensa os loteadores, sucessores, profissionais ou quaisquer responsáveis das multas e outras penalidades decorrentes de lei, decretos, termos ou instrumentos assinados;

VI - não impede, se for o caso, que sejam propostas as medidas judiciais cabíveis para:

- a) exigir o cumprimento das obrigações decorrentes de lei, decretos, termos, instrumentos assinados ou projetos técnicos aprovados;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

b) exigir a indenização correspondente às obras de urbanização executadas pelo Poder Público;

VII - não libera os lotes caucionados, para garantia das obras de urbanização dos logradouros no licenciamento do loteamento, permanecendo seu vínculo ao Município.

Art. 56. Tratando-se de loteamento irregular ou de interesse social, o órgão responsável pelo reconhecimento de logradouros ouvirá o Órgão Municipal responsável pela política habitacional de interesse social sobre o pedido de reconhecimento de logradouro e a denominação a ser atribuída a esse.

Art. 57. O reconhecimento de logradouros será efetuado mediante ato do Executivo e poderá, a exclusivo critério do poder público, abranger somente trechos que preencham as condições necessárias e tenham interligação com logradouros já oficialmente reconhecidos.

Art. 58. Esta Lei entrará em vigor após sua publicação oficial, revogadas as disposições em contrário.

Paulo Afonso, 01 de outubro 2019.

Luiz Barbosa de Deus
Prefeito



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO 1

GLOSSÁRIO

ACESSO - é a interligação para veículos ou pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;
- c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;

ALINHAMENTO - é a linha divisória entre terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

ÁREAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - são as áreas destinadas a programas de habitação de interesse social sejam estes promovidos pela iniciativa pública ou privada;

ÁREAS INSTITUCIONAIS - são as áreas destinadas às instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

DESDOBRO - o fracionamento do LOTE;

DESMEMBRAMENTO - a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes;

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários;

EQUIPAMENTOS URBANOS - as instalações de infraestrutura urbanas, como: equipamentos de abastecimento de águas, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

FRACIONAMENTO - a subdivisão de gleba com área inferior 10.000 m² (dez mil metros quadrados), que já contenha todas as infraestruturas, não cause modificação nas estruturas urbanísticas já existentes e que não ultrapasse 10 (dez) lotes;

FRENTE DO LOTE - a divisa interna à via de circulação;

FUNDO DE VALE - o leito de drenagem de determinada bacia hidrográfica onde pode haver a passagem de determinado curso d'água ou não;

GLEBA - a área de terras ainda não dividida em lotes;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LOTE - parcela de terreno resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, contida em uma quadra com, pelo menos, uma divisa lindeira a via de circulação oficial;

LOTEAMENTO - a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes. O loteamento é precedido de diretrizes para fixação das áreas verdes, institucionais e sistema viários públicos e eventuais faixas não edificáveis;

PROFUNDIDADE DO LOTE - a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

QUADRA - a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação dos veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

REMEMBRAMENTO - a união de dois ou mais terrenos, oriundos de parcelamento aprovado ou regularizado, para formação de novos terrenos, com frente para via oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes;

VIA DE CIRCULAÇÃO - o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que;

VIA OFICIAL DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS OU PEDESTRES - é aquela que aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura Municipal;

VIA PARTICULAR DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS OU PEDESTRES - aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO 2

Parâmetros

ESPECIFICAÇÃO		ÁREAS (m ²)	%
Z?	ZONEAMENTO DA ÁREA		
1	Área Total dos lotes (nº lotes)		
2	Áreas Públicas		
2.1	Sistema Viário		
2.2	Áreas Institucionais		
2.3	Áreas de Habitação de Interesse Social		
2.4	Espaços livres de Uso Público		
2.4.1	Sistemas de lazer/áreas verdes		
3	Outros		
4	Total da Gleba		