

LEI Nº 1.068, DE 30 DE OUTUBRO DE 1971.

Código de Obras do Município de Guanhães.

O Prefeito Municipal de Guanhães, Estado de Minas Gerais no uso de suas atribuições legais e considerando que decorrido o prazo máximo de 40 (quarenta) dias o Legislativo Municipal de Guanhães / não decretou, para sanção, o projeto de lei enviado por este Executivo, devolvendo-o após aprovação em 1ª discussão; - considerando mais o que dispõe o art. 162 §§ 2º e 3º da Constituição do Estado de Minas Gerais, sanciona a seguinte lei:

CAPITULO I

Condições gerais

Art. 1º - Qualquer construção só poderá ser iniciada, dentro do perímetro urbano, após aprovação pela Prefeitura.

Art. 2º - Para obter a aprovação da Prefeitura, o interessado apresentará o projeto a ser construído, da seguinte maneira:

- a) a planta de cada pavimento que compoortar o edifício, devendo ser indicado em cada cômodo o seu destino e suas dimensões, inclusive á - rea, na escala 1:100;
- b) fachada ou fachadas voltadas para a via pública, na escala 1:50;
- c) corte transversal e longitudinal, do edifício, com as dimensões / verticais, na escala de 1:50;
- d) planta de locação do edifício, indicando sua posição em relação as divisas, devidamente cotada, na escala de 1:500;
- e) planta de cobertura, na escala de 1:100;
- f) o projeto deverá ser apresentado conforme o (NB-8 da ABNT) no que diz respeito a desenhos e tamanhos, em duas vias, ficando uma em po - der da Prefeitura e a outra, com carimbo de aprovação, será devolvida ao interessado;
- g) título de propriedade do terreno, ou equivalente;
- h) no caso de ampliação ou reformas, os acréscimos deverão ser assina - lados em vermelho e as demolições em amarelo, sôbre a planta do edifi - cio original;

Art. 3º - Quando se tratar de construção destinada ao fabrico ou mani - pulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e congêneres, deverá ser ouvida a orga - nização de saúde do Estado ou Município.

CAPITULO II

Do Afastamento

Art. 4º - Todos os prédios a serem construídos ou reconstruídos nos terrenos residenciais deverão obedecer o seguinte critério de afasta - mento:

- a) afastamento em ambas as divisas laterais:

<u>Largura do terreno até</u>	<u>afastamento</u>	<u>total</u>
10,00 m	1,50m	3,00m
15,00 m	1,80m	3,60m
20,00 m	2,10m	4,20m

LEI Nº 1.068 - Continuação.....

b) as garagens ou construções com finalidade de depósitos caseiros / também deverão obedecer aos afastamentos laterais estando isentos apenas de afastamento da divisa do fundo, que poderá ocupada em seus limites;

c) em relação às vias públicas os afastamentos serão os seguintes:

I - Residência de um pavimento - mínimo de 5,00m.

II - Residência de dois pavimentos - mínimo de 8,00m.

III - Residência de três pavimentos ou mais, até 5 pavimentos, mínimo de 10,00 m.

Art. 5º - Os prédios comerciais, construídos somente em áreas previamente delimitadas pela municipalidade, que ocuparem a testada do lote deverão obedecer o seguinte:

a) na fachada principal, junto ao passeio público e numa profundidade nunca inferior a 5,00 m, terem apenas um pavimento;

b) o caimento da cobertura será sempre no sentido oposto do passeio ou paralelo a West;

c) no caso de se fazer necessária passagem lateral, em prédios comerciais, esta nunca terá a largura inferior a 1,00m;

d) se esta passagem tiver como fim acesso público para o atendimento de mais de três estabelecimentos comerciais; será considerada galeria e obedecerá o seguinte:

I - Largura mínima de três metros;

II - Pé-direito mínimo de três metros e cinquenta centímetros;

III - Profundidade máxima quando tiver apenas uma abertura, que obedeça as mesmas dimensões da galeria, de 25,00 m;

IV - No caso de haverem duas saídas nas dimensões mínimas acima citadas e serem em linha reta, a profundidade poderá ser até de 50,00m.

Art. 6º - Aos prédios industriais somente será permitida a construção em área previamente determinada pela Prefeitura para este fim, em lotes de área nunca inferior a 800,00 m² e cuja largura mínima seja de 20,00 m, obedecendo ao que se segue:

a) afastamento de uma das divisas laterais mínimo de 3,00m, sendo observada a não contiguidade das paredes dos prédios e cabendo direito de procedência ao mais antigo proprietário;

b) afastamento mínimo de 3,00 m da divisa do fundo do lote;

c) afastamento mínimo de 5,00m da divisa com o passeio, sendo permitido neste espaço, pátio de estacionamento não coberto.

CAPITULO III

Alturas das Edificações

Art. 7º - A altura das edificações será considerada aquela, medida do nível do passeio até a base da platibanda ou beiral do prédio e obedecendo o seguinte:

a) Prédios residenciais:

mínimo por pavimento - 3,00m

máximo por pavimento - 3,50m

máximo por pavimento - 5,00m

CAPITULO IV

Pés-Direitos

Art. 8º - O pé-direito, será considerado a medida entre o piso e o teto e dispõe do seguinte:

a) dormitórios, salas, escritórios e cozinhas:

mínimo - 2,60m

máximo-3,40m

b) banheiros, corredores, depositos e garagens

mínimo - 2,20m

máximo-3,40m

c) Lojas

mínimo - 4,00m

máximo - 4,50m.

CAPITULO V

Áreas de Iluminação

Art. 9º - São consideradas áreas internas de iluminação aquelas que estão situadas dentro do lote a ser edificado, e estas deverão satisfazer o seguinte:

a) ter área mínima de 10,00m²

b) permitir em cada pavimento considerado, a inscrição de um círculo cujos diâmetros sejam:

para edifícios de 1 pavimento : 2,00m

para edifícios de 2 pavimentos: 2,50m

para edifícios de 3 pavimentos - 3,00m

para edifícios de 4 pavimentos: 3,50m

para edifícios de 5 pavimentos- 4,00m

CAPITULO VI

Vãos de Iluminação e Ventilação

Art. 10º - Todo compartimento, excetuados os corredores, deve ter abertura para o exterior.

Art. 11º - A área destas aberturas deve satisfazer as seguintes condições mínimas:

a) dormitórios - 1/7 da área do piso;

b) salas, escritórios e cozinhas - 1/10 da área do piso;

c) demais cômodos - 1/2 da área do piso;

d) lojas, armazéns, sobrelojas e oficinas 1/5 da área do piso.

Art. 12º - Quando o piso for forrado, a distância da parte superior da janela ao teto, não deve ser superior a 1/5 do pé-direito (distância do piso ao fôrro).

§ Único - As janelas devem, se possível, ficar situadas no centro das paredes, pois é o local onde a intensidade de iluminação e uniformidade são máximas. Quando houver mais de uma janela em uma mesma parede, a distância recomendável que deve existir entre elas deve ser menor ou igual a 1/4 da largura da janela, a fim de que a iluminação se torne u-

exceder de 60%.

Art. 14º - Para as construções comerciais e residenciais a taxa de ocupação pode atingir até 90%, desde que outros dispositivos do Código sejam obedecidos.

CAPITULO VII

Índice de Utilização

Art. 15º - Nas edificações em geral, o índice de utilização do lote ou seja, a relação entre a área total construída e a área do lote, não poderá ser superior:

- a) seis (6) para prédios comerciais;
- b) quatro (4) para edifícios de habitação coletiva (apartamentos, hotéis e casas residenciais).

CAPITULO VIII

Instalações sanitárias

Art. 16º - É obrigatório a ligação de rede domiciliar, às redes de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública, em frente à construção sua.

- a) quando não haja rede de esgoto será permitida a existência de fossas sépticas segundo modelo fornecido pela Prefeitura;
- b) caso não haja rede de distribuição de água esta poderá ser obtida por meio de poços (com tampo) perfurados em partes mais alta em relação à fossa e dela afastada 15 metros no mínimo;
- c) todos os serviços de água e esgotos serão feitos de acordo com os regulamentos do D.E.S. sobre o assunto.

Art. 17º - Toda habitação será provida de banheiros ou pelo menos chuveiros, latrina, e, sempre que for possível, reservatório de água, hermeticamente fechado com capacidade de uns 200 litros por pessoa.

Art. 18º - As latrinas podem ser instaladas nos compartimentos de banho:

- a) nas isoladas, a superfície mínima será de dois metros quadrados, quando o interior do prédio é de um metro e cinquenta centímetros quadrados, quando em dependência separada do prédio;
- b) Quando em conjunto com o banheiro, a superfície mínima será de quatro metros quadrados.

Art. 19º - Os compartimentos destinados unicamente a banheiros, terão a superfície mínima de três metros e cinquenta centímetros quadrados.

Art. 20º - Os compartimentos de instalações sanitárias terão paredes, até a altura de um metro e meio, revestidas de material liso, resistentes e impermeável (azulejo, ladrilhos, barra lisa, etc).

Art. 21º - Os compartimentos de banho e latrina não podem ter comunicação direta com as cozinhas, copas, despensas e salas de refeições.

CAPITULO IX

Construções Especiais

Art. 22º - A construção de casas de madeira e adôbo, só serão permitidas nas zonas estabelecidas pelo Plano Diretor da Cidade.

Art. 23º - As casas de que trata o artigo anterior, deverão preceder /

LEI Nº 1.068 - Continuação.....

te e divisa do fundo; 5,00 (cinco metros) do alinhamento do logradouro; deverão distar no mínimo 4,00 (quatro metros) de qualquer construção porventura existente no lote ou fora do mesmo;

II - Terem o pé direito mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);

III - Terem as salas, dormitórios e cozinhas, área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados);

IV - Preencherem todos os requisitos de ventilação e iluminação, estabelecidos neste Código.

CAPITULO X

Aceitação de Obras

Art. 24º - Uma obra será considerada concluída quando estiver em condições de ser habitada.

Art. 25º - Após a conclusão das obras, deverá ser requerida vistoria da Prefeitura.

Art. 26º - A Prefeitura mandará proceder a vistoria, caso as obras estejam de acordo com o projeto fornecerá ao proprietário a carta de habilitação, no prazo mínimo de 10 (dez) dias a contar da data da entrada do requerimento.

§ Único - Uma vez fornecido o habite-se, a obra é considerada aceita pela Prefeitura.

Art. 27º - Será concedido habite-se parcial, a juízo da repartição competente.

Art. 28º - O habite-se só será concedido, se estiver a construção de acordo com a lei do zoneamento.

CAPITULO XI

Irregularidades

Art. 29º - Verificada qualquer irregularidade no tocante à execução de obra, a mesma será embargada pela Prefeitura e o embargo só será levantado se forem satisfeitas todas as exigências do presente Código.

CAPITULO XII

Disposições Gerais

Art. 30º - Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para habitação. Não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas arborizadas (Florestais).

§ 1º - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento nem permitida a abertura de via em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundação sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

§ 2º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 31º - Fica terminantemente proibido, sob qualquer pretexto, o amontoamento de material de construção na via pública, por mais de 3hrs.

Art. 32º - Nenhuma construção, demolição ou reforma, pode ser feita no

ciais.

Art. 33º - Fica proibido o telhado de uma só água inclinada, qualquer/ que seja a natureza da construção, desde que possa ser vista da rua.

Art. 34º - Será permitida a cobertura de telhas curvas com vista para a via pública, desde que usado material aprovado pelo C.R.E.A.

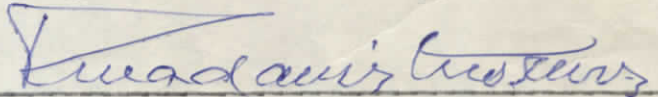
Art. 35º - Os condutores de águas pluviais devem ser embutidos nas paredes. As águas pluviais deverão ser canalizadas por baixo dos passeios até as sarjetas.

Art. 36º - Os esgotos e detritos provenientes de cozinha e demais servidões domésticas deverão, depois de passarem por caixas de liquefação, serem canalizadas às redes de esgotos e na falta destas à fossas sépticas, segundo modelo aprovado pela municipalidade.

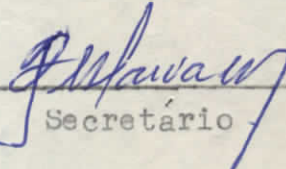
Art. 37º - Todo projeto de construção deverá ser executado especificamente para cada terreno, e nos moldes técnicos vigentes, devendo trazer a assinatura do técnico responsável e legalmente habilitado, com o respectivo número de registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (C.R.E.A.).

Art. 38º - Revogadas as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 1972 (mil novecentos e setenta e dois).

Prefeitura Municipal de Guanhães, em 30 de outubro de 1971.



Prefeito Municipal



Secretário