

ÍNDICE

- ✓ **TÍTULO I - OBJETIVOS (Arts. 1º ao 2º)**
- ✓ **TÍTULO II - CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (Art. 3º)**
- ✓ **TÍTULO III - RESPONSABILIDADES (Arts. 4º ao 10)**
- ✓ **TÍTULO IV - NORMAS ADMINISTRATIVAS (Arts. 11 ao 29)**
 - ❖ CAPÍTULO I - APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA (Arts. 11 ao 14)
 - ❖ CAPÍTULO II – ALTERAÇÃO DO PROJETO APROVADO (Arts. 15 ao 16)
 - ❖ CAPÍTULO III - REFORMAS E DEMOLIÇÕES (Arts. 17 ao 18)
 - ❖ CAPÍTULO IV - OBRAS PÚBLICAS (Arts. 19 ao 20)
 - ❖ CAPÍTULO V - OBRAS DISPENSADAS DE APROVAÇÃO DE PROJETO OU DE LICENCIAMENTO (Art. 21)
 - ❖ CAPÍTULO VI - OBRAS PARALISADAS (Arts. 22 ao 24)
 - ❖ CAPÍTULO VII - HABITE-SE (Arts. 25 ao 28)
 - ❖ CAPÍTULO VIII - NUMERAÇÃO PREDIAL (Art. 29)
- ✓ **TÍTULO V - PENALIDADES (Arts. 30 ao 45)**
 - ❖ CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 30)
 - ❖ CAPÍTULO II - MULTAS (Arts. 31 ao 35)
 - ❖ CAPÍTULO III - EMBARGOS (Arts. 36 ao 38)
 - ❖ CAPÍTULO IV - INTERDIÇÃO (Art. 39)
 - ❖ CAPÍTULO V - DEMOLIÇÕES (Art. 40)
 - ❖ CAPÍTULO VI - PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO (Arts. 41 ao 45)
- ✓ **TÍTULO VI - OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO (Arts. 46 ao 57)**
 - ❖ CAPÍTULO I - CANTEIRO DE OBRAS (Art. 46)
 - ❖ CAPÍTULO II - ESCAVAÇÕES E ATERROS (Arts. 47 ao 51)
 - ❖ CAPÍTULO III - TAPUMES, ANDAIMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA (Arts. 52 ao 56)
 - ❖ CAPÍTULO IV - PLACAS DE OBRAS (Art. 57)
- ✓ **TÍTULO VII – LOTES E PASSEIOS PÚBLICOS (Arts. 58 ao 69)**
 - ❖ CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS AOS TERRENOS (Arts. 58 ao 63)
 - ❖ CAPÍTULO II - CALÇADAS E DOS PASSEIOS PÚBLICOS (Arts. 64 ao 69)
- ✓ **TÍTULO VIII - MATERIAIS E ELEMENTOS DE CONSTRUÇÃO (Arts. 70 ao 96)**
 - ❖ CAPÍTULO I - MATERIAIS E ELEMENTOS CONSTRUTIVOS (Art. 70)
 - ❖ CAPÍTULO II - MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO (Arts. 71 ao 73)
 - ❖ CAPÍTULO III - FUNDAÇÕES (Art. 74)
 - ❖ CAPÍTULO IV - PAREDES (Arts. 75 ao 76)
 - ❖ CAPÍTULO V - FACHADAS (Arts. 77 ao 80)
 - ❖ CAPÍTULO VI - JIRAU E MEZANINOS (Art. 81)
 - ❖ CAPÍTULO VII - MARQUISES, TOLDOS, ACESSOS COBERTOS E PERGOLADOS (Arts. 82 ao 89)
 - ❖ CAPÍTULO VIII - PORTAS E PORTÕES (Arts. 90 ao 91)
 - ❖ CAPÍTULO IX - CHAMINÉS (Art. 92)
 - ❖ CAPÍTULO X - COBERTURA (Arts. 93 ao 95)
 - ❖ CAPÍTULO XI - PORTARIAS E GUARITAS (Art. 96)
- ✓ **TÍTULO IX - CIRCULAÇÕES (Arts. 97 ao 105)**
 - ❖ CAPÍTULO I - ESCADAS E RAMPAS (Arts. 97 ao 103)
 - ❖ CAPÍTULO II - CORREDORES E PASSAGENS (Art. 104)
 - ❖ CAPÍTULO III - SAGUÃO DE ELEVADORES (Art. 105)
- ✓ **TÍTULO X - ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO (Arts. 106 ao 120)**

- ❖ CAPÍTULO I - VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO (Arts. 106 ao 114)
- ❖ CAPÍTULO II - DUTOS DE VENTILAÇÃO (Arts. 115 ao 117)
- ❖ CAPÍTULO III - PÁTIOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO (Arts. 118 ao 120)

✓ **TÍTULO XI - TIPOS DE EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES (Arts. 121 ao 143)**

- ❖ CAPÍTULO I - EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS (Arts. 121 ao 130)
 - SEÇÃO I - RESIDÊNCIAS (Arts. 121 ao 125)
 - SEÇÃO II - HABITAÇÃO POPULAR / DE INTERESSE SOCIAL (Arts. 126 ao 127)
 - SEÇÃO III - EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS (Arts. 128 ao 130)
- ❖ CAPÍTULO II - EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS (Arts. 131 ao 134)
- ❖ CAPÍTULO III - GARAGENS E ESTACIONAMENTOS (Arts. 135 ao 137)
 - SEÇÃO I - GARAGENS INDIVIDUAIS (Art. 135)
 - SEÇÃO II - GARAGENS COLETIVAS E COMERCIAIS (Arts. 136 ao 137)
- ❖ CAPÍTULO IV - POSTOS DE ABASTECIMENTO E DE SERVIÇO (Arts. 138 ao 143)
 - SEÇÃO I – POSTOS (Arts. 138 ao 139)
 - SEÇÃO II - DEPÓSITOS E REVENDA DE GÁS LIQUEFEITO (Art. 140)
 - SEÇÃO III – CONTÊINERS (Art. 141)
 - SEÇÃO IV - PISCINAS (Arts. 142 ao 143)

✓ **TÍTULO XII - EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES (Arts. 144 ao 192)**

- ❖ CAPÍTULO I - ELEVADORES (Arts. 144 ao 149)
- ❖ CAPÍTULO II - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Art. 150)
- ❖ CAPÍTULO III - INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS (Arts. 151 ao 157)
- ❖ CAPÍTULO IV - INSTALAÇÕES PARA ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS (Arts. 158 ao 160)
- ❖ CAPÍTULO V - INSTALAÇÕES DE GÁS (Arts. 161 ao 162)
- ❖ CAPÍTULO VI - INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO (Arts. 163 ao 166)
- ❖ CAPÍTULO VII - INSTALAÇÕES DE TELEFONIA (Art. 167)
- ❖ CAPÍTULO VIII - INSTALAÇÕES PARA PÁRA-RAIOS (Art. 168)
- ❖ CAPÍTULO IX - ANTENAS (Art. 169)
- ❖ CAPÍTULO X - CERCAS ENERGIZADAS (Art. 170)
- ❖ CAPÍTULO XI - INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS (Art. 171)
- ❖ CAPÍTULO XII - INSTALAÇÃO PARA ARMAZENAGEM DE LIXO (Art. 172)
- ❖ CAPÍTULO XIII - EDIFICAÇÕES EXISTENTES (Arts. 173 ao 175)
- ❖ CAPÍTULO XIV - REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES EXISTENTES (Arts. 176 ao 181)
- ❖ CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES FINAIS (Arts. 182 ao 192)

✓ **TÍTULO XIII - DEFINIÇÕES**

Projeto de Lei nº 085, de 15 de setembro de 2026.

**INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E
EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE
WESTFÁLIA, DISCIPLINA SUA
APLICAÇÃO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE WESTFÁLIA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica Municipal, encaminha e propõe ao Órgão Legislativo o seguinte:

TÍTULO I - OBJETIVOS

Art. 1º Este Código disciplina as regras gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projetos, na construção, no uso e na manutenção das edificações e seus complementos.

§ 1º Este Código aplica-se às edificações, inclusive quando de suas reformas, ampliações, regularizações, alterações de uso ou demolições, bem como de sua manutenção;

§ 2º Todos os projetos e obras deverão observar as disposições deste Código, da legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo e do Plano Diretor, bem como das legislações estadual e federal aplicáveis.

Art. 2º O objetivo deste Código é garantir padrões mínimos de conforto e qualidade nas edificações conforme exigências dispostas nas normativas e legislações estadual e federal pertinentes, compreendendo:

- I – habitabilidade;
- II - acessibilidade;
- III - durabilidade;
- IV - segurança;
- V – preservação ambiental.

TÍTULO II - CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 3º Para efeito deste Código é adotada a classificação de edificações quanto a sua ocupação e uso, de acordo com as normas técnicas e legislações municipais, estaduais e federais pertinentes.

§ 1º A classificação das edificações quanto ao uso e à ocupação observará as categorias e os critérios estabelecidos na legislação municipal de uso e ocupação do solo e no Plano Diretor;

§ 2º As edificações de uso misto serão classificadas de acordo com todas as ocupações predominantes, devendo obedecer às exigências deste Código para cada uma delas.

TÍTULO III - RESPONSABILIDADES

Art. 4º A execução, a utilização e a manutenção das edificações sujeitam-se às responsabilidades dos proprietários, usuários, responsáveis técnicos e demais agentes envolvidos, nos limites das atribuições e responsabilidades previstas na legislação.

Parágrafo único. A aprovação de projetos, o licenciamento, a fiscalização e a emissão de documentos pelo Município não significam que o Município assuma responsabilidade técnica, pela elaboração dos projetos, execução, estabilidade, segurança ou qualidade das obras.

Art. 5º As obras de construção, ampliação, reforma ou demolição, somente poderão ser executadas após análise e aprovação dos projetos, além da concessão de licença pelo Município e demais órgãos competentes, mediante a apresentação de responsabilidade técnica por profissional legalmente habilitado:

I – a dispensa de responsabilidade técnica deverá obedecer às disposições vigentes nos conselhos profissionais e não exime os interessados do cumprimento de outras exigências legais ou regulamentares relativas à obra;

II – o Município poderá comunicar ao órgão de fiscalização profissional competente a atuação irregular do profissional;

III – o Município manterá um cadastro dos profissionais/empresas legalmente habilitados;

IV – a responsabilidade técnica pela elaboração dos projetos, pelas instalações e pela execução da obra caberá aos respectivos profissionais legalmente habilitados, mediante a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT, conforme as atribuições profissionais;

V – a aprovação dos projetos, o licenciamento e a fiscalização realizados pelo Município não implicam responsabilidade técnica do Poder Público pela elaboração, execução, estabilidade, segurança ou qualidade da obra, limitando-se a atuação municipal à verificação do cumprimento da legislação aplicável, especialmente quanto ao uso, zoneamento, ocupação e demais aspectos urbanísticos e edílios.

Art. 6º A substituição ou transferência da responsabilidade técnica pela obra poderá ocorrer a qualquer tempo, mediante comunicação ao Município, apresentação da respectiva ART, RRT ou TRT do novo responsável técnico, conforme o caso, e declaração formal de substituição.

Parágrafo único. A substituição ou transferência da responsabilidade técnica não exime o profissional anteriormente responsável das obrigações e responsabilidades decorrentes dos atos praticados durante o período em que esteve vinculado à obra.

Art. 7º Compete ao Município, no âmbito de suas atribuições legais:

- I – analisar e aprovar projetos, bem como licenciar obras, observadas as disposições deste Código e da legislação aplicável;
- II – expedir os documentos e licenças previstos neste Código, inclusive a Carta de Habite-se, quando atendidos os requisitos legais;
- III – exigir do proprietário, usuário, responsável técnico ou demais responsáveis, conforme o caso, a adoção das medidas necessárias para sanar irregularidades constatadas nas obras e edificações;
- IV – responsabilizar o proprietário do imóvel, o executor e/ou usuário da edificação pelo descumprimento da legislação pertinente;
- V – fiscalizar as obras e edificações, regulares ou irregulares, verificando o cumprimento da legislação aplicável.

Art. 8º É de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e execução, no âmbito de suas respectivas atribuições e responsabilidades:

- I – elaborar projetos em conformidade com as legislações e normas técnicas pertinentes;
- II – a veracidade dos documentos apresentados para a aprovação e licenciamento;
- III – acompanhar todas as fases da aprovação do projeto junto ao Município;
- IV – como autor/executor, acompanhar todas as fases de locação, construção e possíveis alterações do projeto até a expedição da Carta de Habite-se.

Art. 9º É de responsabilidade do proprietário, do executante e responsável técnico:

- I – fiscalizar e edificar de acordo com o projeto previamente aprovado pelo Município, em especial, observando os recuos e os alinhamentos;
- II – colocação da Placa na obra com a identificação dos responsáveis técnicos;
- III – responder por todas as consequências diretas ou indiretas advindas das modificações efetuadas no meio ambiente na zona de influência da obra, em especial cortes, aterros, rebaixamento do lençol freático, erosão ou outras alterações danosas;
- IV – obter junto ao Executivo, a concessão da Carta de Habite-se.

Art. 10 É de responsabilidade do proprietário ou usuário:

- I – responder pelas consequências diretas ou indiretas decorrentes das alterações promovidas no meio ambiente natural, na zona de influência da obra, especialmente aquelas resultantes de cortes, aterros, processos erosivos, rebaixamento do lençol freático ou outras modificações que possam causar danos ambientais;

II – observar, para qualquer intervenção na edificação, as exigências de licenciamento e de responsabilidade técnica previstas na legislação, quando aplicáveis;

III – manter permanentemente em bom estado de conservação as áreas de uso comum das edificações e as áreas públicas sob sua responsabilidade;

IV – promover a permanente manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, da edificação e de seus equipamentos.

TÍTULO IV - NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I - APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 11 Nenhuma obra de construção, reconstrução, ampliação, reforma, demolição ou outra intervenção em edificação poderá ser iniciada sem a prévia aprovação do projeto e a concessão do respectivo Alvará de Licença para Construção pelo Município, quando exigidos, sem prejuízo das autorizações, licenças e demais documentos exigidos pelos órgãos competentes.

§1º Compete ao Município, no âmbito de suas atribuições, analisar e aprovar projetos e conceder o respectivo licenciamento para:

I – construção de edificação nova;

II – construção de ampliação em edificação existente;

III – alteração de projeto anteriormente aprovado;

IV – reforma;

V – demolição;

VI – regularização de obra concluída ou em andamento;

VII – restauro;

VIII – construção de muros com altura superior a 2,00 m (dois metros), medida a partir do nível natural do terreno;

IX – construção ou instalação de piscinas, independentemente do material empregado;

X – obras de qualquer natureza em imóveis de valor histórico ou cultural, observada a legislação específica;

XI – obras de implantação, ampliação ou reforma de redes e instalações de infraestrutura, tais como água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP, cerca energizada e congêneres, quando sujeitas ao licenciamento municipal.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se às obras realizadas nas áreas urbanas e rurais do Município, observadas as disposições específicas deste Código e da legislação aplicável;

§ 3º Considera-se iniciada a obra a partir do início da execução de serviços de construção ou de fundação, ressalvados os serviços preliminares que não caracterizem o efetivo início da obra.

Art. 12 A documentação e os elementos técnicos necessários à instrução, análise, aprovação e licenciamento dos projetos serão estabelecidos em regulamento, observadas as disposições deste Código:

I – o processo deverá ser instruído com a documentação exigida para cada tipo de obra, podendo o Município solicitar documentos ou informações complementares necessárias à análise do projeto;

II – os projetos apresentados deverão observar as normas técnicas aplicáveis, inclusive, quando cabível, as normas de representação gráfica de projetos de arquitetura;

III – quando a obra depender de aprovação, autorização, licença ou manifestação de outros órgãos ou entidades competentes, o licenciamento municipal poderá ser condicionado à apresentação do respectivo documento, quando exigível;

IV – a definição dos limites, das divisas e da demarcação do imóvel é de responsabilidade do proprietário, não cabendo ao Município a sua certificação, salvo nos casos expressamente previstos em lei;

V – quando as dimensões constantes do título de propriedade divergirem daquelas obtidas no levantamento do terreno a ser edificado, a aprovação do projeto será concedida após a retificação do imóvel;

VI – nas hipóteses de alteração ou ajuste de projeto, não serão admitidas rasuras, emendas, sobreposições ou colagens nas plantas e demais documentos técnicos, devendo ser apresentada nova versão do projeto, conforme os procedimentos estabelecidos em regulamento;

VII – poderá ser requerida somente a aprovação do projeto, ficando a emissão do Alvará de Licença para Construção condicionada à apresentação da ART, RRT ou TRT de execução.

§ 1º O Alvará de Licença para Construção terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser renovado mediante requerimento do interessado, observadas as condições estabelecidas em regulamento;

§ 2º O Alvará de Licença para Construção deverá permanecer disponível no local da obra, à disposição da fiscalização municipal.

Art. 13 Não serão concedidos alvarás para construção, reforma, demolição, regularização ou outras intervenções em edificações situadas em imóveis resultantes de loteamento, desmembramento ou outra modalidade de parcelamento do solo não aprovado ou irregular perante o Município, ressalvadas as hipóteses de regularização fundiária previstas na legislação específica.

Art. 14 O Município manterá em seus arquivos, em meio físico ou eletrônico, os projetos e documentos aprovados, nos termos da legislação aplicável.

§ 1º O interessado deverá manter no local da obra, em meio físico ou eletrônico e à disposição da fiscalização municipal, cópia do projeto aprovado e do respectivo Alvará de Licença para Construção, quando exigíveis;

§ 2º Terão validade para fins de execução e fiscalização os projetos identificados como aprovados pelo Município, inclusive por meio de sistema eletrônico, e os documentos que comprovem a respectiva aprovação ou licenciamento.

CAPÍTULO II - ALTERAÇÃO DO PROJETO APROVADO

Art. 15 As alterações no projeto aprovado deverão ser requeridas pelo interessado ao setor competente do Município, mediante apresentação da documentação exigida neste Código e no regulamento que disciplina o processo administrativo de aprovação e licenciamento de obras.

Art. 16 As alterações no projeto aprovado que impliquem modificação dos índices urbanísticos, dos recuos ou afastamentos da edificação em relação aos lotes lindeiros ou ao alinhamento viário, bem como alteração da localização ou configuração do sistema de esgotamento sanitário, deverão ser previamente submetidas à análise e aprovação do Município.

§ 1º As alterações de que trata o caput deverão ser requeridas antes da execução da modificação pretendida e, sempre que possível, antes da realização da vistoria para expedição da Carta de Habite-se;

§ 2º As alterações que não impliquem aumento da área construída poderão ser processadas no mesmo processo administrativo, observadas as exigências estabelecidas neste Código e em regulamento;

§ 3º As alterações que impliquem aumento da área construída, alteração de uso ou modificação que resulte em novas exigências urbanísticas ou relativas à edificação, deverão ser submetidas à análise do Município, observadas as disposições deste Código e da legislação tributária quanto à incidência da respectiva taxa.

CAPÍTULO III - REFORMAS E DEMOLIÇÕES

Art.17 As obras de reforma, reconstrução ou ampliação deverão ser submetidas à aprovação e ao licenciamento do Município, quando exigidos, observadas as disposições deste Código e do regulamento, devendo os projetos indicar, de forma diferenciada, as áreas existentes, as áreas a demolir e as áreas a construir, bem como, quando disponíveis, os dados referentes ao Alvará de Licença e ao Habite-se anteriormente expedidos.

§ 1º Considera-se:

I – reforma: a execução de obras que impliquem alteração, modificação ou substituição de elementos da edificação existente, não resultando em alteração da área construída;

II – reconstrução: a execução de obra destinada à recomposição, total ou parcial, de edificação existente, observadas as disposições legais e urbanísticas vigentes;

III – ampliação: a execução de obra que resulte no aumento da área construída ou da área ocupada pela edificação existente.

§ 2º As intervenções que impliquem alteração estrutural, modificação de fachadas, alteração do número de pavimentos, da cobertura ou de outros elementos que possam interferir nas condições de segurança, estabilidade, acessibilidade, salubridade ou nos parâmetros urbanísticos deverão ser submetidas à análise e aprovação do Município, conforme as exigências estabelecidas neste Código e em regulamento;

§ 3º Quando a execução da obra exigir a ocupação ou utilização do passeio público, deverá ser previamente obtida a respectiva autorização ou licença municipal, observadas as condições de segurança, acessibilidade e circulação de pedestres;

§ 4º Nas intervenções realizadas em imóveis de valor histórico ou cultural, qualquer alteração deverá ser previamente submetida à análise e aprovação dos órgãos competentes, na forma da legislação específica.

Art. 18 A demolição total ou parcial de qualquer edificação somente poderá ser executada mediante prévia licença do Município, requerida pelo proprietário ou seu representante legal, observadas as disposições deste Código e do regulamento.

Parágrafo único. O requerimento de licença para demolição deverá ser acompanhado da documentação exigida para o caso, inclusive da respectiva responsabilidade técnica, quando exigida.

CAPÍTULO IV - OBRAS PÚBLICAS

Art. 19 As obras públicas executadas pelo Município, pelo Estado ou pela União, diretamente ou por meio de seus órgãos, entidades ou contratados, deverão observar, no que couber, as disposições deste Código e demais legislações aplicáveis, sem prejuízo das normas e procedimentos específicos previstos na legislação de cada ente federativo.

Parágrafo único. Para os fins deste Código, consideram-se obras públicas:

I – a construção, ampliação, reforma, reconstrução, restauração ou demolição de edificações destinadas ao uso público;

II – a execução de obras e intervenções em logradouros públicos, praças, parques, vias, equipamentos urbanos e demais espaços e bens públicos.

Art. 20 Os processos de licenciamento de obras públicas poderão ter tramitação prioritária, quando se tratar de obra de relevante interesse público, de caráter emergencial ou cuja natureza justifique a prioridade, observada a ordem e os critérios estabelecidos em regulamento.

CAPÍTULO V - OBRAS DISPENSADAS DE APROVAÇÃO DE PROJETO OU DE LICENCIAMENTO

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum – 488 – Bairro do Parque – Westfália – RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Art. 21 Ficam dispensadas da apresentação de projeto e do licenciamento municipal, observadas as demais disposições deste Código e da legislação aplicável:

I – construção de muros no alinhamento do logradouro e nas divisas do lote, com altura máxima de 2,00 m (dois metros), medida a partir do nível natural do terreno, ressalvados os muros de arrimo, de contenção ou aqueles que possam interferir na estabilidade do terreno ou de edificações vizinhas;

II – reformas que compreendam exclusivamente a substituição ou manutenção de esquadrias, revestimentos, pinturas e instalações, desde que não impliquem alteração da estrutura, da área construída, da volumetria, das fachadas ou das condições de estabilidade e segurança da edificação;

III – telheiros, depósitos, viveiros, galpões ou barracões de uso doméstico, sem instalações de água ou energia elétrica, com área coberta máxima de 10,00 m² (dez metros quadrados) e pé-direito máximo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV – porões e sótãos sem, com pé-direito máximo de 2,00 m (dois metros);

V – pilotis sem utilização, sem instalações de água ou energia elétrica e sem piso destinado à ocupação ou utilização;

VI – serviços de manutenção e reparo de canalizações de abastecimento de água, esgoto, gás, instalações elétricas e de telecomunicações, bem como serviços de pintura, desde que não impliquem alteração das características da edificação, não obstruam ou prejudiquem o passeio público e observem as demais disposições deste Código;

VII – instalação de elementos decorativos que não interfiram na estrutura, segurança, acessibilidade ou características externas da edificação;

VIII – execução ou manutenção de calçadas no interior de terrenos edificados, desde que respeitada a taxa mínima de permeabilidade estabelecida na legislação aplicável.

§ 1º As obras e intervenções dispensadas de aprovação de projeto ou de licenciamento nos termos deste artigo deverão observar os afastamentos, recuos, limites e demais parâmetros urbanísticos estabelecidos neste Código e na legislação municipal aplicável;

§ 2º É vedado o lançamento de águas pluviais diretamente sobre os imóveis lindeiros ou sobre o passeio público, devendo ser adotadas soluções adequadas de captação e condução das águas, inclusive mediante a instalação de calhas e condutores, quando necessárias;

§ 3º As aberturas, vãos e demais elementos da edificação deverão observar os afastamentos mínimos em relação às divisas estabelecidos neste Código e na legislação aplicável;

§ 4º Nas construções de madeira abrangidas por este artigo, deverá ser observado o afastamento mínimo de 2,00 m (dois metros) das divisas, salvo disposição específica mais restritiva;

§ 5º Incluem-se entre as hipóteses de dispensa previstas neste artigo os galpões ou estruturas provisórias destinados exclusivamente ao apoio de obras, desde

que vinculados a obra regularmente aprovada e licenciada e permaneçam no local somente durante o período necessário à execução da obra;

§ 6º A dispensa prevista no inciso II não se aplica às intervenções realizadas em imóveis de valor histórico ou cultural, que deverão observar a legislação específica e as exigências dos órgãos competentes.

CAPÍTULO VI - OBRAS PARALISADAS

Art. 22 Quando uma obra permanecer paralisada por período superior a 3 (três) meses, o proprietário deverá adotar as medidas necessárias para garantir a segurança dos imóveis lindeiros, dos pedestres e demais usuários das áreas públicas, bem como a conservação do local.

§ 1º Quando a obra estiver localizada junto ao alinhamento do logradouro ou houver ocupação do passeio público, o proprietário deverá desobstruir o passeio e, quando necessário, instalar tapume ou outro sistema de proteção adequado, conforme as condições estabelecidas em regulamento;

§ 2º Havendo escavações, subsolos, valas ou outros elementos abaixo do nível do passeio ou do logradouro público, deverão ser adotadas medidas de proteção e isolamento adequadas, bem como providências para evitar o acúmulo de água e a formação de condições que possam causar riscos à saúde pública, à segurança ou ao meio ambiente;

§ 3º As medidas previstas neste artigo deverão ser mantidas enquanto perdurar a situação que lhes deu causa.

Art. 23 O proprietário de edificação em estado de ruína, abandonada ou que apresente risco à segurança de pessoas ou possibilidade de ocupação ou acesso irregular deverá adotar as medidas necessárias para impedir o acesso indevido ao imóvel e garantir a segurança do local.

§ 1º Quando necessário, deverá ser realizada a vedação do imóvel junto ao alinhamento do logradouro, bem como o fechamento ou isolamento das portas, janelas, acessos e demais pontos de entrada da edificação;

§ 2º As obrigações previstas neste artigo aplicam-se aos imóveis de propriedade de pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, observadas as competências e responsabilidades previstas na legislação;

§ 3º O proprietário deverá manter o imóvel em condições adequadas de segurança e conservação enquanto perdurar a situação de risco ou de abandono;

§ 4º Constatada situação que ofereça risco à segurança, à saúde ou à integridade de pessoas, o Município poderá determinar a adoção das medidas necessárias para eliminar ou reduzir o risco, inclusive o isolamento, a interdição, a desocupação ou, quando cabível, a demolição, observados o devido processo legal e as demais disposições da legislação aplicável.

Art. 24 O Município poderá realizar vistoria em obras paralisadas ou edificações em estado de ruína, com a finalidade de verificar suas condições de conservação, estabilidade e segurança, bem como a existência de riscos aos ocupantes, aos imóveis lindeiros, aos pedestres, ao patrimônio público ou ao meio ambiente.

§ 1º Constatada situação que exija providências, o Município notificará o proprietário, possuidor, responsável ou representante legal, conforme o caso, para que adote, no prazo estabelecido na notificação, as medidas necessárias à eliminação ou redução dos riscos identificados;

§ 2º Os serviços de demolição, estabilização, escoramento ou outras intervenções que exijam responsabilidade técnica deverão ser executados sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com a respectiva ART, RRT ou TRT, conforme o caso;

§ 3º Em situação de risco iminente, o Município poderá adotar as medidas administrativas necessárias à proteção da segurança e da integridade das pessoas, observadas as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII - HABITE-SE

Art. 25 Concluída a obra, a edificação somente poderá ser ocupada ou utilizada após a concessão do Habite-se pelo Município, mediante vistoria que verifique sua conformidade com o projeto aprovado e com as disposições deste Código e da legislação aplicável.

Parágrafo único. O Alvará de Funcionamento ou documento equivalente para o exercício de atividade em edificação sujeita a Habite-se somente poderá ser concedido após a emissão deste, sem prejuízo do cumprimento das demais exigências legais e administrativas aplicáveis à atividade.

Art. 26 Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, sendo considerada nestas condições a edificação que:

I – Garantir segurança aos seus usuários e à população indiretamente por ela afetada;

II – Possuir as instalações previstas em projetos;

III – Carta de entrega dos elevadores, se for o caso;

IV – Estar de acordo com as disposições deste código e do projeto aprovado;

V – A obra deverá estar em fase de execução de pintura;

VI – Atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança, quando exigido pela legislação estadual vigente, apresentando o Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (APPCI) ou documento pertinente;

VII – Atender às exigências ambientais relativas às atividades licenciadas, quando exigido, apresentando a Licença de Operação (LO) ou outro documento pertinente;

VIII – Tiver o funcionamento garantido do sistema de esgoto sanitário previsto no projeto aprovado, com vistoria prévia ao fechamento do sistema construído;

IX – Estar o terreno livre de entulhos.

Parágrafo único. Pequenas divergências entre as dimensões previstas no projeto aprovado e aquelas verificadas na obra poderão ser admitidas para fins de concessão do Habite-se, desde que não impliquem alteração da área construída, dos recuos, afastamentos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, altura da edificação ou de qualquer outro parâmetro urbanístico ou exigência legal, conforme critérios estabelecidos em regulamento.

Art. 27 Poderá ser concedido Habite-se parcial quando parte da edificação estiver concluída e apresentar condições de segurança, acessibilidade, habitabilidade e funcionamento independentes das áreas ainda não concluídas, desde que sua utilização não prejudique a execução da parte remanescente da obra:

I – em edificações de uso misto, quando as áreas destinadas aos diferentes usos possuírem utilização e acesso independentes;

II – em condomínios constituídos por casas ou sobrados, por unidade autônoma, desde que a utilização da unidade não seja prejudicada pela execução das obras nas demais unidades ou áreas comuns;

III – em edifícios de apartamentos, por unidade ou pavimento completamente concluído, desde que estejam concluídos e em condições de uso os acessos, as circulações horizontais e verticais, as saídas de emergência e os demais elementos necessários à segurança e utilização da área liberada, observadas as exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes.

Art. 28 Se por ocasião da vistoria para o Habite-se for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado serão adotadas as seguintes medidas:

I – o projeto deverá ser atualizado e submetido à aprovação do Município, caso as alterações executadas sejam passíveis de aprovação;

II – caso as alterações executadas não sejam passíveis de aprovação, o proprietário deverá promover as adequações necessárias para que a edificação fique em conformidade com o projeto aprovado e com a legislação vigente;

III - enquanto não forem cumpridas as providências previstas nos incisos I e II deste artigo, o Habite-se não será concedido.

CAPÍTULO VIII - NUMERAÇÃO PREDIAL

Art. 29 Todas as edificações existentes e as que vierem a ser construídas no Município deverão possuir numeração predial oficial, atribuída pelo órgão municipal competente.

I – é obrigatória a instalação de placa ou outro meio de identificação contendo a numeração oficial do imóvel, em local visível e de fácil identificação, preferencialmente no muro do alinhamento ou na fachada da edificação;

II – a numeração das novas edificações e, quando for o caso, de suas unidades autônomas será atribuída pelo Município por ocasião do licenciamento da obra ou em procedimento próprio;

III – os critérios e procedimentos para atribuição, alteração, substituição e identificação da numeração predial serão estabelecidos pelo órgão municipal competente, observadas as disposições deste Código e do regulamento.

TÍTULO V - PENALIDADES

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 30 O descumprimento das disposições deste Código e de seus regulamentos sujeita o infrator, sem prejuízo das demais sanções civis, administrativas e penais cabíveis, às seguintes penalidades:

I – multa;

II – embargo da obra;

III – interdição da edificação ou atividade;

IV – demolição.

Parágrafo único. As penalidades previstas neste artigo poderão ser aplicadas às pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela infração, observadas a natureza da irregularidade, a gravidade da conduta e as responsabilidades estabelecidas neste Código.

CAPÍTULO II - MULTAS

Art. 31 Verificada a ocorrência de infração às disposições deste Código ou de seu regulamento, será lavrado auto de infração pela autoridade competente, contendo os elementos necessários à identificação do autuado, à caracterização da infração e ao exercício do direito de defesa.

Art. 32 Lavrado o auto de infração, o autuado será notificado e terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa.

§ 1º A defesa deverá ser instruída com os documentos necessários à demonstração das alegações apresentadas, podendo incluir projeto, documentos técnicos ou outros elementos pertinentes à comprovação da regularidade da obra ou da edificação;

§ 2º A ausência de apresentação de defesa ou o julgamento de sua improcedência poderá resultar na aplicação da multa correspondente à infração;

§ 3º A aplicação da multa não exime o infrator da obrigação de regularizar a situação, cumprir as determinações administrativas ou cessar a infração.

Art. 33 As infrações às disposições deste Código sujeitarão o infrator às multas previstas neste artigo, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis e da obrigação de regularização da situação.

§ 1º As multas serão aplicadas conforme a infração constatada e os valores estabelecidos na tabela abaixo:

INFRAÇÃO	MULTA
Executar obra sujeita a licenciamento sem a respectiva licença	50 UPF
Executar obra em desacordo com projeto aprovado ou licença concedida	50 UPF
Executar reforma, ampliação ou alteração sem a aprovação ou licença exigível	50 UPF
Utilizar edificação sujeita a Habite-se sem a sua concessão	50 UPF
Descumprir determinação ou notificação regularmente expedida pelo Município	50 UPF
Executar obra em imóvel de valor histórico ou cultural sem a autorização exigível	100 UPF
Executar obra em área não edificável ou em desacordo com as restrições ambientais aplicáveis	100 UPF
Descumprir ordem de embargo, mediante continuidade ou retomada da obra sem autorização	150 UPF
Descumprir ordem de interdição	150 UPF

§ 2º A aplicação da multa não exime o infrator da obrigação de regularizar a obra, cessar a irregularidade ou cumprir as determinações expedidas pelo Município;

§ 3º As multas previstas neste artigo serão aplicadas sem prejuízo das demais medidas administrativas e penalidades previstas neste Código e na legislação aplicável.

Art. 34 Em caso de reincidência na prática da mesma infração, relativa à mesma obra ou edificação, a multa será aplicada em dobro.

§ 1º Na segunda reincidência, a multa será aplicada em triplo;

§ 2º Considera-se reincidência a prática de nova infração da mesma natureza após o trânsito em julgado administrativo da decisão que tenha aplicado penalidade anterior, observado o período de 2(dois) anos.

Art. 35 A aplicação de multa não exime o infrator da obrigação de regularizar a situação, cessar a irregularidade ou cumprir as determinações expedidas pelo Município.

CAPÍTULO III - EMBARGOS

Art. 36 A obra ou o serviço em andamento poderá ser objeto de embargo quando:

I – estiver sendo executado sem o devido licenciamento municipal, quando exigível;

II – estiver sendo executado em desacordo com o projeto aprovado, com a licença concedida ou com as disposições deste Código;

III – apresentar risco à sua estabilidade ou segurança, ou perigo às pessoas, aos imóveis lindeiros, ao espaço público ou ao meio ambiente;

IV – houver indícios ou evidências de danos ambientais ou de execução da obra em desacordo com as normas ambientais aplicáveis;

V – houver descumprimento de determinação, notificação ou medida administrativa regularmente expedida pelo Município.

Art. 37 Verificada qualquer das hipóteses previstas no art. 36 deste Código, a autoridade competente poderá determinar o embargo da obra, mediante lavratura do respectivo auto ou termo e notificação do proprietário, do responsável pela obra, do responsável técnico ou de quem estiver presente no local.

§ 1º O embargo produzirá efeitos imediatos, devendo ser imediatamente paralisados os serviços ou atividades que deram causa à sua aplicação;

§ 2º O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência da autuação, para apresentar defesa, podendo instruí-la com projeto, documentos técnicos ou outros elementos necessários à regularização da situação, sem prejuízo do cumprimento imediato da ordem de embargo;

§ 3º A apresentação de defesa não suspende os efeitos do embargo, permanecendo vigente até sua suspensão ou levantamento pela autoridade competente;

§ 4º A notificação deverá indicar, sempre que possível, a irregularidade constatada, as medidas necessárias à regularização e as consequências do descumprimento do embargo;

§ 5º O descumprimento da ordem de embargo sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Código, sem prejuízo da adoção de outras medidas administrativas, civis e penais cabíveis;

§ 6º O descumprimento da ordem de embargo, mediante continuidade ou retomada da obra sem autorização do Município, constituirá nova infração e sujeitará o infrator à multa de 150 (cento e cinquenta) UPF;

§ 7º Enquanto persistir o descumprimento do embargo, poderão ser aplicadas novas multas, observado o intervalo mínimo de 30 (trinta) dias entre as autuações, sem prejuízo das demais medidas administrativas cabíveis.

Art. 38 O embargo será levantado somente após a comprovação da regularização das irregularidades que lhe deram causa e do cumprimento das determinações expedidas pelo Município.

Parágrafo único. O levantamento do embargo não afasta a aplicação das penalidades decorrentes das infrações anteriormente cometidas.

CAPÍTULO IV - INTERDIÇÃO

Art. 39 A edificação, ou parte dela, poderá ser interditada quando apresentar risco à segurança ou à integridade de seus ocupantes, dos imóveis lindeiros ou da população em geral, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades e medidas administrativas cabíveis.

Parágrafo único. A interdição permanecerá vigente até que sejam eliminadas ou reduzidas as condições que lhe deram causa, mediante comprovação das providências adotadas e, quando exigível, vistoria do Município.

CAPÍTULO V - DEMOLIÇÕES

Art. 40 A demolição total ou parcial de obra ou edificação poderá ser determinada pelo Município, mediante notificação do proprietário ou responsável, quando:

I – tiver sido executada sem aprovação do projeto ou sem a licença exigível e não for passível de regularização;

II – tiver sido executada em desacordo com o projeto aprovado ou com a legislação aplicável e não for possível sua regularização ou adequação;

III – apresentar risco iminente à segurança ou à integridade das pessoas, dos imóveis lindeiros ou do espaço público, devidamente constatado pela autoridade competente;

IV – estiver localizada em área não edificável, área de preservação permanente ou outra área ambientalmente protegida, ou sobre valas, redes ou estruturas públicas, quando sua permanência não for permitida pela legislação aplicável;

V – não forem cumpridas as determinações do Município para regularização, adequação, desocupação ou demolição da obra ou edificação, quando cabíveis.

§ 1º Antes da determinação da demolição, o Município deverá verificar a possibilidade de regularização ou adequação da obra, ressalvadas as situações de risco iminente ou aquelas em que a legislação não permita sua permanência;

§ 2º Quando a demolição for executada pelo Município ou por terceiro por ele contratado, os custos dos serviços serão cobrados do proprietário ou responsável, sem prejuízo da aplicação das multas e demais penalidades cabíveis;

§ 3º Em situação de risco iminente, o Município poderá adotar imediatamente as medidas necessárias à proteção das pessoas e do patrimônio, inclusive determinar a interdição, a desocupação, o escoramento, a demolição ou outras providências de emergência, observada a legislação aplicável.

CAPÍTULO VI - PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 41 Os autos e demais atos administrativos decorrentes da fiscalização e aplicação deste Código serão lavrados por servidor público competente, de forma clara e

precisa, sem rasuras ou alterações que comprometam sua compreensão, e deverão conter, no mínimo:

- I – o local, a data e, quando necessário, o horário da lavratura;
- II – a identificação do autuado e a indicação do local da obra ou edificação;
- III – a descrição objetiva do fato constatado e das circunstâncias pertinentes;
- IV – a indicação do dispositivo legal ou regulamentar infringido e, quando aplicável, da respectiva penalidade;
- V – a identificação do servidor responsável pela lavratura, com indicação do cargo ou função;
- VI – a assinatura do autuado, de seu representante legal ou, em caso de recusa ou impossibilidade, o registro dessa circunstância;
- VII – outros elementos necessários à caracterização da infração ou à adoção da medida administrativa.

§ 1º Os requisitos, modelos, formas de lavratura, tramitação, comunicação e demais procedimentos relativos aos autos e atos administrativos previstos neste Código poderão ser estabelecidos em regulamento;

§ 2º Eventuais incorreções ou omissões no auto ou ato administrativo não o invalidarão quando não prejudicarem o exercício do direito de defesa e contiverem elementos suficientes para a identificação do fato e do infrator;

§ 3º Havendo alteração do auto de infração que possa prejudicar o exercício do direito de defesa, o autuado será novamente intimado, assegurado novo prazo para apresentação de defesa.

Art. 42 O interessado será intimado dos autos, notificações e demais atos administrativos que imponham obrigação, restrição, penalidade ou medida administrativa, na forma estabelecida neste Código e em regulamento.

§ 1º A intimação poderá ser realizada:

- I – pessoalmente, mediante entrega de cópia do ato ao interessado, seu representante legal ou pessoa autorizada;
- II – por via postal, com comprovante de recebimento;
- III – por meio eletrônico, quando admitido pela legislação e houver comprovação de envio ou recebimento;
- IV – por publicação oficial ou outro meio previsto em regulamento, quando frustradas as formas anteriores ou quando legalmente admitido.

§ 2º A recusa do interessado em receber ou assinar o ato será registrada pelo servidor responsável, não impedindo a continuidade do procedimento, desde que comprovada a tentativa de ciência.

Art. 43 O autuado poderá apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da sua intimação, observados os requisitos estabelecidos neste Código e em regulamento.

§ 1º A defesa poderá ser acompanhada de documentos, projetos, laudos, fotografias e demais elementos que o interessado considerar pertinentes à demonstração de suas alegações;

§ 2º A apresentação de defesa não suspenderá as medidas administrativas de embargo ou interdição, salvo decisão expressa da autoridade competente ou disposição legal em contrário;

§ 3º A regularização da obra ou da situação que deu causa à autuação poderá ser considerada no julgamento, mas não afastará, por si só, a infração já constatada.

Art. 44 A autoridade competente poderá determinar, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização de diligências, vistorias, perícias ou apresentação de documentos necessários à instrução do processo, estabelecendo prazo para seu cumprimento.

Parágrafo único. Poderão ser indeferidas, mediante decisão fundamentada, as diligências que sejam desnecessárias, impraticáveis ou tenham caráter meramente protelatório.

Art. 45 Concluída a instrução do processo administrativo, a autoridade competente proferirá decisão fundamentada, no prazo de até 15 (quinze) dias, prorrogável por igual período mediante justificativa, na qual deverá apreciar as questões relevantes apresentadas pelo autuado e decidir pela manutenção, alteração ou cancelamento do auto ou da medida administrativa aplicada.

§ 1º Da decisão caberá recurso à autoridade superior, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência da decisão;

§ 2º O recurso deverá ser apresentado de forma fundamentada, podendo ser acompanhado de documentos e demais elementos pertinentes;

§ 3º A decisão será fundamentada e comunicada ao interessado na forma prevista no art. 42 deste Código.

TÍTULO VI - OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO

CAPÍTULO I - CANTEIRO DE OBRAS

Art. 46 É proibida a utilização de vias e logradouros públicos como depósito de materiais de construção, entulhos ou resíduos provenientes de obras, salvo quando previamente autorizada pelo Município, nos termos da legislação aplicável.

§ 1º O responsável pela obra deverá manter o passeio e a via pública, quando afetados pela execução dos serviços, permanentemente limpos, desobstruídos e em condições adequadas de segurança e circulação;

§ 2º Os materiais, resíduos e entulhos provenientes da obra deverão ser recolhidos e destinados adequadamente, sendo vedado seu lançamento ou

armazenamento em vias, logradouros, terrenos públicos, áreas de preservação ou outros locais não autorizados;

§ 3º Quando necessária a utilização temporária do passeio ou de parte da via pública para a execução da obra, o interessado deverá obter previamente a autorização ou licença do Município, observadas as condições de segurança e acessibilidade estabelecidas pelo órgão competente;

§ 4º Os resíduos da construção civil deverão ser acondicionados e destinados de acordo com a legislação ambiental e demais normas aplicáveis, sendo responsabilidade do proprietário ou responsável pela obra comprovar sua destinação quando exigido pelo Município;

§ 5º O canteiro de obras deverá dispor de instalações sanitárias adequadas às características, porte e duração da obra, observadas as normas de segurança, saúde e demais disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO II - ESCAVAÇÕES E ATERROS

Art. 47 Nas escavações, aterros, cortes e demais movimentações de terra deverão ser adotadas medidas de segurança e, quando necessárias, executadas obras de contenção, drenagem ou proteção, de modo a evitar o deslocamento de terra, erosões, alagamentos ou danos às edificações, terrenos lindeiros, vias e logradouros públicos.

Parágrafo único. O proprietário e o responsável técnico responderão pela adoção das medidas necessárias à segurança da obra e à prevenção de danos decorrentes das intervenções realizadas.

Art. 48 Antes do início de escavações ou movimentações de terra, o responsável pela obra deverá verificar a existência de redes, tubulações, instalações ou outras estruturas subterrâneas que possam ser afetadas pela execução dos serviços.

Parágrafo único. O proprietário e o responsável técnico responderão pelos danos causados às redes, instalações, edificações, vias ou demais estruturas em decorrência da execução dos serviços, sem prejuízo das demais responsabilidades previstas em lei.

Art. 49 Os serviços de desmonte de rochas ou outros materiais por meio de explosivos somente poderão ser realizados mediante as autorizações e licenças dos órgãos competentes, observadas as normas de segurança e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. A execução dos serviços deverá garantir a segurança das pessoas, das edificações, dos imóveis lindeiros, das vias e dos logradouros públicos, respondendo o responsável pela obra pelos danos eventualmente causados.

Art. 50 Nos cortes, aterros ou demais movimentações de terra realizados junto às divisas do lote, deverão ser adotadas as medidas necessárias para garantir a

estabilidade do terreno e prevenir erosões, deslizamentos, carreamento de materiais, infiltrações ou outros danos aos imóveis lindeiros, às vias e aos logradouros públicos.

§ 1º O responsável pela obra deverá executar, às suas expensas, as obras e medidas de contenção, drenagem, estabilização, proteção de taludes ou outras que sejam tecnicamente necessárias para garantir a segurança da intervenção e prevenir danos decorrentes da movimentação de terra;

§ 2º Quando constatada situação de risco ou dano decorrente da execução da obra, o Município poderá determinar a adoção das medidas necessárias à eliminação ou redução do risco, sem prejuízo das responsabilidades civis, administrativas e ambientais cabíveis;

§ 3º Constatada a necessidade de adoção de medidas corretivas, preventivas ou de segurança, o Município notificará o responsável, fixando prazo para seu cumprimento, de acordo com a natureza, complexidade e urgência das providências exigidas.

Art. 51 A execução de escavações, cortes ou aterros que resultem em desnível superior a 3,00 m (três metros) em relação ao perfil natural do terreno deverá ser precedida de estudo técnico que comprove a segurança e a estabilidade da intervenção, sem prejuízo da observância das exigências ambientais aplicáveis.

Parágrafo único. As alterações do perfil natural do terreno deverão constar no projeto apresentado ao Município, acompanhadas dos documentos técnicos exigidos conforme a natureza e a complexidade da intervenção, nos termos deste Código e do regulamento.

CAPÍTULO III - TAPUMES, ANDAIMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

Art. 52 Durante a execução, reforma, ampliação ou demolição de obras deverão ser adotadas todas as medidas necessárias à segurança e à proteção dos trabalhadores, pedestres, imóveis lindeiros, vias e logradouros públicos, observadas as normas técnicas e de segurança aplicáveis.

Art. 53 As obras executadas junto ao alinhamento do imóvel deverão ser protegidas por tapumes ou outros dispositivos de proteção adequados, de modo a garantir a segurança dos trabalhadores e dos pedestres.

§ 1º Ficam dispensados de tapumes os serviços de execução ou manutenção de muros, grades e gradis, bem como pinturas e pequenos reparos que não ofereçam risco aos pedestres ou ao espaço público;

§ 2º A ocupação parcial ou total do passeio público para instalação de tapumes, equipamentos ou estruturas de apoio à obra dependerá de autorização do Município e deverá garantir condições adequadas de segurança, acessibilidade e circulação dos pedestres, conforme regulamentação;

§ 3º Os tapumes deverão possuir altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 54 Os andaimes e demais equipamentos utilizados para execução das obras deverão ser instalados e utilizados de forma a garantir a segurança dos trabalhadores, pedestres, imóveis lindeiros e do espaço público, observadas as normas técnicas e de segurança aplicáveis.

§ 1º Os andaimes deverão apresentar condições adequadas de estabilidade, resistência e proteção, sendo obrigatória a adoção de dispositivos que impeçam a queda de pessoas, ferramentas, materiais ou outros objetos;

§ 2º A instalação de andaimes ou equipamentos que interfiram no passeio ou em área pública dependerá de autorização do Município, quando exigível, devendo ser assegurada a circulação segura e acessível dos pedestres;

§ 3º A instalação de andaimes ou equipamentos próximos à rede de energia elétrica deverá observar as distâncias de segurança estabelecidas pelas normas técnicas e demais disposições aplicáveis, podendo ser necessária a prévia comunicação ou autorização da concessionária responsável.

Art. 55 A execução da obra não poderá prejudicar a arborização pública, a iluminação pública, a sinalização de trânsito, a visibilidade de placas e equipamentos públicos ou outras instalações de interesse público.

Parágrafo único. Qualquer intervenção ou remoção de arborização pública dependerá de autorização do órgão municipal competente, observada a legislação aplicável.

Art. 56 Durante a execução das obras deverão ser observadas as normas de segurança e saúde do trabalho, as normas técnicas aplicáveis e demais disposições legais pertinentes.

CAPÍTULO IV - PLACAS DE OBRAS

Art. 57 No local da obra, enquanto durar a execução, instalações e serviços de qualquer natureza, é obrigatório a colocação e manutenção de placas contendo a identificação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução dos mesmos conforme normas dos respectivos conselhos CREA/CAU/CFT.

TÍTULO VII – LOTES E PASSEIOS PÚBLICOS

CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS AOS TERRENOS

Art. 58 Os terrenos não edificados deverão ser mantidos limpos e em condições adequadas de conservação, às expensas de seus proprietários ou possuidores.

Parágrafo único. A responsabilidade pela limpeza e conservação do imóvel não afasta o cumprimento das demais exigências previstas na legislação ambiental, sanitária e urbanística aplicável.

Art. 59 Nos condomínios e empreendimentos que, em razão de sua utilização, porte ou características, necessitem de acesso para veículos de emergência, deverá ser assegurada a existência de acesso adequado à entrada e à circulação desses veículos, observadas as normas técnicas e a legislação aplicável.

Parágrafo único. É vedada a instalação de pórticos, cancelas, portões ou quaisquer outros elementos que impeçam ou dificultem o acesso de veículos de emergência, inclusive do Corpo de Bombeiros, às áreas em que sua circulação seja necessária.

Art. 60 Em terrenos que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva e que, pela sua localização, possam ocasionar problemas a segurança de edificações próximas, bem como limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando a necessária proteção segundo os processos usuais de conservação do solo, de acordo com a legislação vigente.

Art. 61 Os particulares que quiserem vedar o afastamento frontal (reco de jardim) poderão fazê-lo nas seguintes condições:

I – Nas vedações das divisas de frente onde for obrigatório recuo para jardim, os muros de fechamento das testadas deverão a partir do primeiro metro de altura ser executado com material vazado, como grade ou tela, não podendo ter altura superior a 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Nos lotes de esquina, uma das testadas deverá atender integralmente ao inciso I deste artigo, sendo que a outra testada deverá atendê-lo, no mínimo, nos primeiros 4,00m (quatro metros) a partir da esquina.

Art. 62 Os muros das divisas laterais e de fundos poderão ser executadas com elementos opacos, tais como concreto, alvenaria, pedras ou materiais similares, observada a altura máxima de 3,00 m (três metros), salvo disposição diversa da legislação urbanística aplicável.

Art. 63 Os terraços e similares situadas junto à divisa do lote ou a distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) deverão possuir elemento de vedação com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), de forma a preservar a privacidade e a segurança dos imóveis lindeiros, sem prejuízo da observância das disposições do Código Civil e das demais normas aplicáveis.

CAPÍTULO II - CALÇADAS E DOS PASSEIOS PÚBLICOS

Art. 64 Os proprietários ou possuidores de terrenos edificados ou não edificados, situados em vias públicas que disponham de pavimentação e infraestrutura para circulação de pedestres, deverão manter o passeio público correspondente à testada do imóvel em condições adequadas de uso, segurança e acessibilidade.

§ 1º O passeio público deverá ser executado de forma contínua e em conformidade com o nível da via pública e dos passeios lindeiros, observadas as normas técnicas de acessibilidade e os padrões estabelecidos pelo Município;

§ 2º O revestimento do passeio deverá possuir superfície regular, firme, estável e antiderrapante, vedada a utilização de materiais que comprometam a segurança e a acessibilidade dos pedestres;

§ 3º O Município regulamentará, padrões e especificações para a execução, manutenção e padronização dos passeios públicos, inclusive em determinadas vias ou áreas do Município, por razões técnicas, urbanísticas, paisagísticas ou de interesse público;

§ 4º A execução de obras ou serviços que implique intervenção, remoção ou dano ao passeio público obriga o responsável à sua adequada recomposição, observados os padrões existentes ou aqueles estabelecidos pelo Município;

§ 5º O descumprimento da obrigação prevista no § 4º sujeitará o responsável às medidas administrativas e às penalidades cabíveis, sem prejuízo da responsabilidade pela reparação dos danos causados;

§ 6º Não sendo promovida a recomposição após a notificação, o Município poderá adotar as medidas administrativas cabíveis, inclusive executar ou contratar a execução dos serviços necessários, observadas as disposições legais aplicáveis quanto ao ressarcimento dos custos;

§ 7º As águas pluviais provenientes dos imóveis deverão ser adequadamente conduzidas, sendo vedado seu lançamento ou escoamento diretamente sobre o passeio público.

Art. 65 O rebaixamento do meio-fio para acesso de veículos deverá observar as normas técnicas e os padrões estabelecidos pelo Município, não podendo ultrapassar dois terços da extensão da testada do imóvel, salvo autorização expressa do órgão municipal competente.

§ 1º Nos lotes de esquina, o início do rebaixamento do meio-fio deverá observar distância mínima de 3,00 m (três metros) do vértice do terreno, sem prejuízo das normas de circulação e segurança viária aplicáveis;

§ 2º Nos empreendimentos industriais, comerciais ou de outra natureza que, em razão de suas características, necessitem de acesso diferenciado para veículos, o Município poderá autorizar rebaixamento em extensão superior à prevista no caput, mediante análise técnica.

Art. 66 O rebaixamento do meio-fio não poderá ocupar dimensão superior a 75cm (setenta e cinco centímetros), nem avançar sobre o leito da via pública.

Art. 67 Todo e qualquer desnível de acesso à garagem e/ou prédio deverá se situar no interior do lote.

Art. 68 Os portões de acesso a garagens ou lotes deverão ser instalados e operar de forma a não comprometer a segurança ou a circulação dos pedestres, sendo vedada a abertura, o deslocamento ou a área de varredura que invada o passeio público.

Art. 69 É vedada a instalação ou construção, no passeio público, de elementos permanentes ou temporários que obstruam ou comprometam a livre, segura e acessível circulação dos pedestres, ressalvadas as instalações autorizadas pelo Poder Público.

Parágrafo único. A instalação de equipamentos ou mobiliários urbanos de interesse público, tais como sinalização, lixeiras, postes e equipamentos de iluminação pública, deverá preservar faixa livre e contínua para a circulação de pedestres, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade e os padrões estabelecidos pelo Município.

TÍTULO VIII - MATERIAIS E ELEMENTOS DE CONSTRUÇÃO

CAPÍTULO I - MATERIAIS E ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Art. 70 As características técnicas dos elementos construtivos nas edificações devem levar em consideração a qualidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração de seus componentes, suas condições de utilização, respeitando as normas técnicas vigentes, quanto a:

- I – Segurança ao fogo;
- II – Segurança estrutural;
- III – Conforto acústico;
- IV – Conforto térmico;
- V – Iluminação e ventilação.

CAPÍTULO II - MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 71 Os materiais e produtos empregados nas obras deverão ser adequados à finalidade a que se destinam e atender às normas técnicas, especificações dos fabricantes e demais disposições legais aplicáveis, sendo sua correta utilização de responsabilidade dos profissionais legalmente habilitados e dos demais responsáveis pela obra, na forma da legislação aplicável.

Art. 72 Quando houver indícios de que os materiais ou produtos empregados na obra não atendem às exigências deste Código, às normas técnicas aplicáveis ou às

condições necessárias de segurança, o Município poderá exigir a apresentação de laudos, ensaios, certificados ou outros documentos técnicos que comprovem sua adequação.

Parágrafo único. Quando necessária a realização de exame ou ensaio técnico, este será realizado por laboratório ou entidade tecnicamente habilitada ou acreditada para essa finalidade, às expensas do responsável pela obra ou do proprietário, sem prejuízo das demais responsabilidades aplicáveis.

Art. 73 As edificações deverão atender às exigências relativas à prevenção e à proteção contra incêndio e pânico estabelecidas na legislação estadual vigente e nas demais normas técnicas e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo único. Quando exigível, o licenciamento, a execução, a utilização e o funcionamento da edificação deverão observar as exigências e os procedimentos estabelecidos pelos órgãos competentes em matéria de segurança contra incêndio.

CAPÍTULO III - FUNDAÇÕES

Art. 74 As fundações deverão ser projetadas e executadas de acordo com as características do solo, as condições da edificação e as normas técnicas aplicáveis, de forma a garantir sua segurança, estabilidade e desempenho.

§ 1º As fundações e seus elementos não poderão invadir imóveis lindeiros, áreas públicas ou o leito da via pública;

§ 2º As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do imóvel, sem prejuízo das disposições legais relativas ao direito de vizinhança.

CAPÍTULO IV - PAREDES

Art. 75 As paredes de alvenaria das edificações deverão observar as seguintes espessuras mínimas:

I – 20 cm (vinte centímetros) para as paredes situadas nas divisas dos lotes e para aquelas que separem unidades autônomas;

II – 15 cm (quinze centímetros) para as paredes internas e para as paredes externas situadas em áreas afastadas das divisas;

III – 10 cm (dez centímetros) para paredes de simples vedação, sem função estrutural, e para divisórias internas de compartimentos sanitários, admitida a utilização de materiais leves, desde que asseguradas as condições adequadas de segurança e desempenho.

Art. 76 As espessuras mínimas estabelecidas no artigo anterior poderão ser dispensadas ou reduzidas quando forem empregados materiais ou sistemas construtivos diversos da alvenaria tradicional que, mediante comprovação técnica, apresentem desempenho equivalente ou superior quanto à resistência, segurança, estanqueidade,

impermeabilidade, isolamento térmico e acústico e demais requisitos aplicáveis, conforme a finalidade da parede.

Parágrafo único. A comprovação prevista no caput deverá ser realizada por meio de laudo, ensaio, certificação, documento técnico ou outro meio idôneo, emitido ou subscrito por profissional legalmente habilitado, quando exigido pelo Município.

CAPÍTULO V - FACHADAS

Art. 77 As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive aquelas voltadas para as divisas do lote, deverão receber acabamento adequado e ser mantidas em boas condições de conservação, segurança, higiene e estética, de forma compatível com a paisagem urbana.

Art. 78 Não será permitida a construção de sacadas, balanços ou outros elementos que constituam área construída sobre o passeio público, salvo nas hipóteses expressamente previstas na legislação urbanística aplicável.

Art. 79 Nos logradouros em que forem permitidas edificações no alinhamento predial, as fachadas não poderão apresentar, até a altura de 3,00 m (três metros), saliências superiores a 20 cm (vinte centímetros), nem poderão possuir, abaixo dessa altura, janelas, persianas, portas ou outros elementos que se abram ou projetem sobre o passeio público.

Art. 80 É permitida a instalação de elementos móveis junto ao alinhamento predial ou a partir dele, tais como vasos, arranjos, esculturas e congêneres, desde que não obstruam ou comprometam a circulação segura e acessível dos pedestres e sejam observadas as dimensões mínimas estabelecidas nas normas técnicas de acessibilidade e na regulamentação municipal.

Parágrafo único. É vedada a abertura de portões, portas ou outros elementos sobre o passeio público quando estes interferirem na circulação ou oferecerem risco aos pedestres.

CAPÍTULO VI - JIRAUS E MEZANINOS

Art. 81 Será permitida a construção de jiraus e mezaninos em compartimentos que possuam pé-direito mínimo de 5,20 m (cinco metros e vinte centímetros), desde que sejam asseguradas condições adequadas de iluminação, ventilação, segurança e acessibilidade, observados os seguintes requisitos:

I – a área do jirau ou mezanino não poderá exceder 1/3 (um terço) da área do compartimento em que estiver localizado;

II – deverá ser mantida passagem livre, na parte inferior, com altura mínima de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros);

III – a parte superior deverá possuir pé-direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), guarda-corpo, acesso seguro e condições adequadas de ventilação e iluminação.

Parágrafo único. Nos compartimentos com teto inclinado, o pé-direito mínimo na menor altura deverá ser de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

CAPÍTULO VII - MARQUISES, TOLDOS, ACESSOS COBERTOS E PERGOLADOS

Art. 82 Será permitida a construção de marquises nas testadas das edificações construídas no alinhamento predial, desde que atendidas as seguintes condições:

I – o balanço máximo sobre o passeio público será de 1,00 m (um metro), devendo permanecer, no mínimo, 50 cm (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio;

II – nenhum elemento estrutural ou decorativo da marquise poderá estar a menos de 3,00 m (três metros) acima do nível do passeio público;

III – a marquise não poderá prejudicar a arborização, a iluminação pública ou a visibilidade de placas de nomenclatura de vias e demais sinalizações oficiais;

IV – não poderão ser empregados materiais que apresentem risco de estilhaçamento;

V – a marquise deverá ser construída em balanço, sem apoio sobre o passeio público;

VI – deverá possuir sistema adequado para impedir o lançamento de águas pluviais sobre o passeio público.

Parágrafo único. Quando localizada no interior do lote, a marquise deverá manter altura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) em relação ao piso, sendo computada na área construída a parcela que exceder 1,00 m (um metro) de balanço, conforme os critérios estabelecidos na legislação urbanística aplicável.

Art. 83 É de responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel a manutenção, conservação e segurança das marquises projetadas sobre o passeio público.

Art. 84 As marquises projetadas sobre o passeio público deverão ser submetidas, a cada 72 (setenta e dois) meses, a avaliação técnica quanto às suas condições de estabilidade, segurança e conservação, por profissional legalmente habilitado.

§ 1º O documento técnico deverá permanecer arquivado pelo proprietário e ser apresentado ao Município sempre que solicitado;

§ 2º Constatada situação que comprometa a segurança da marquise, o proprietário deverá adotar imediatamente as medidas necessárias para eliminar ou reduzir o risco, sem prejuízo das demais providências administrativas cabíveis.

Art. 85 Será permitida a instalação de toldos nas testadas das edificações construídas no alinhamento predial, desde que atendidas às seguintes condições:

I – O balanço máximo não poderá exceder 1,00m (um metro) sobre o passeio público, permanecendo no mínimo 50cm (cinquenta centímetros) aquém do meio fio;

II – Nenhum dos seus elementos componentes, estruturais e decorativos poderá estar à menos de 3,00m (três metros) acima do passeio público;

III – Não poderão prejudicar a arborização e iluminação pública, e não ocultarem placas de nomenclatura de logradouros e ou de sinalização oficial;

IV – Deverão ser fixados à edificação, sem utilização de colunas ou outros elementos de apoio sobre o passeio público;

V – Não receberem qualquer fechamento nas laterais.

Parágrafo único. Nos imóveis de valor histórico ou cultural, a instalação de toldos deverá observar as exigências específicas de proteção do imóvel e, quando necessário, ser submetida à análise do órgão municipal competente.

Art. 86 Toldos instalados dentro do recuo obrigatório de jardim em construções recuadas do alinhamento predial deverão atender as seguintes condições:

I – Altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), a contar do nível do piso;

II – afastamento mínimo de 50 cm (cinquenta centímetros) do alinhamento predial, de modo a assegurar que o escoamento das águas pluviais ocorra para o interior do lote, sendo vedado o lançamento de águas sobre o passeio público;

III – possuir estrutura metálica ou material equivalente que assegure estabilidade e segurança.

Art. 87 É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na instalação, manutenção e conservação dos toldos.

Art. 88 Será permitida a construção de pergolados dentro do recuo obrigatório de jardim em construções recuadas do alinhamento predial. Os pergolados deverão obedecer às seguintes condições:

I – Altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), a contar do nível do piso;

II – Distar no mínimo 50cm (cinquenta centímetros) do alinhamento predial para que o escoamento das águas pluviais tenha destino apropriado no interior do lote. Em qualquer caso não será permitido lançar águas sobre o passeio público;

III – Se construído junto a divisa lateral ou a menos de 1,50m da mesma, deverá possuir fechamento lateral através de paredes em alvenaria ou material equivalente com o mínimo de 20cm (vinte centímetros) de espessura.

Parágrafo único. Não será permitido a construção de pergolados dentro do recuo viário previsto no Plano Diretor.

Art. 89 É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na construção, manutenção e conservação dos pergolados.

CAPÍTULO VIII - PORTAS E PORTÕES

Art. 90 As portas de acesso às edificações deverão possuir altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e largura compatível com a finalidade, ocupação e capacidade da edificação, observadas as normas técnicas de acessibilidade e de segurança contra incêndio aplicáveis:

I – 1,10m (um metro e dez centímetros) para portas em acessos de prédios residenciais e não residenciais em geral;

II – 0,90m (noventa centímetros) para portas de entrada em unidades autônomas;

III – 0,80 m (oitenta centímetros) para portas de acesso a cozinhas, lavanderias, dormitórios e instalações sanitárias, ressalvadas as dimensões superiores exigidas pelas normas de acessibilidade;

IV – 0,70m (setenta centímetros) para banheiros;

V – 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para portas de garagens;

VI – 0,60m (sessenta centímetros) para despensas, adegas e compartimentos de uso secundário.

§ 1º As edificações sujeitas às exigências de acessibilidade deverão atender às normas técnicas e à legislação aplicável, especialmente quanto às condições de acesso, circulação, utilização e às dimensões das portas e vãos;

§ 2º As portas e demais elementos que integrem rotas de fuga ou saídas de emergência deverão atender às dimensões, condições de abertura e demais requisitos estabelecidos na legislação de segurança contra incêndio e nas normas técnicas aplicáveis.

Art. 91 As edificações sujeitas às exigências de segurança contra incêndio deverão atender à legislação estadual aplicável e às exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul, inclusive quanto ao dimensionamento, funcionamento e condições das portas destinadas às saídas de emergência.

CAPÍTULO IX - CHAMINÉS

Art. 92 As chaminés destinadas à exaustão de gases, fumaças, vapores ou outros produtos resultantes de processos de combustão deverão ser projetadas e executadas de modo a assegurar sua adequada dispersão, observadas as normas técnicas e a legislação ambiental aplicáveis.

§ 1º O Município poderá determinar a adequação de chaminés existentes quando constatadas condições que possam causar riscos à segurança, à salubridade ou ao meio ambiente, observada a legislação aplicável;

§ 2º As chaminés instaladas junto às divisas não poderão possuir aberturas voltadas diretamente para o imóvel lindeiro.

CAPÍTULO X - COBERTURA

Art. 93 As coberturas de qualquer natureza devem observar as normas técnicas específicas dos materiais utilizados, no que diz respeito à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade.

Parágrafo único. No caso do uso de telhas de fibrocimento será exigido a espessura mínima de 6 (seis) milímetros.

Art. 94 As coberturas das edificações deverão ser executadas de modo a impedir o lançamento de águas pluviais sobre os imóveis vizinhos e sobre o passeio público:

I – Quando a edificação estiver construída junto à divisa do lote, deverá ser adotada solução construtiva que impeça o lançamento de águas pluviais sobre o imóvel lindeiro, podendo ser utilizada platibanda ou outra solução tecnicamente adequada;

II – As edificações com beiral cujo caimento esteja voltado para qualquer divisa deverão possuir calha ou outro sistema adequado de captação e condução das águas pluviais quando o afastamento entre o beiral e a divisa for inferior a 0,50 m (cinquenta centímetros);

III – As águas pluviais deverão ser conduzidas para o interior do próprio lote, vedado seu lançamento sobre o passeio público ou sobre os imóveis lindeiros.

Art. 95 Nas edificações agrupadas horizontalmente ou geminadas, quando a cobertura não possuir laje de concreto, cada unidade autônoma deverá possuir estrutura de cobertura independente, de modo a não haver apoio ou dependência estrutural entre as coberturas das unidades.

Parágrafo único. A parede divisória entre as unidades deverá garantir a adequada separação entre as estruturas das coberturas, observadas as normas técnicas aplicáveis quanto à segurança, estanqueidade, isolamento e resistência ao fogo, quando exigíveis.

CAPÍTULO XI - PORTARIAS E GUARITAS

Art. 96. As portarias, guaritas e subestações implantadas no afastamento frontal (reco de jardim) deverão possuir estrutura independente da edificação principal e observar os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor e demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. Não serão permitidas portarias, guaritas ou subestações sobre o alinhamento viário ou nas áreas em que sua implantação seja vedada pelo Plano Diretor ou por legislação específica.

TÍTULO IX - CIRCULAÇÕES

CAPÍTULO I - ESCADAS E RAMPAS

Art. 97 As escadas de uso privativo ou coletivo e as saídas de emergência deverão ser dimensionadas de forma a garantir a circulação e o escoamento adequado dos usuários, observadas as disposições deste Código, da legislação de segurança contra incêndio, das normas de acessibilidade e das normas técnicas aplicáveis:

I – nas residências e unidades unifamiliares, as escadas deverão possuir largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros);

II – nas edificações de uso comercial e nos prédios de apartamentos, as escadas deverão possuir largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), salvo exigência superior prevista na legislação ou nas normas técnicas aplicáveis;

III – as escadas internas de unidades autônomas comerciais poderão possuir largura inferior à prevista no inciso II, desde que atendidas as exigências da legislação de segurança contra incêndio e das normas técnicas aplicáveis;

IV – nas escadas de uso secundário, destinadas exclusivamente ao acesso a depósitos, garagens, adegas, sótãos ou outros compartimentos de uso eventual, será admitida largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);

V – as escadas deverão proporcionar passagem livre com altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros);

VI – as portas não poderão abrir diretamente sobre os degraus, devendo ser previsto patamar quando necessário à segurança e à circulação;

VII – o dimensionamento dos degraus deverá observar a fórmula de Blondel, $2h + b = 0,63 \text{ m a } 0,64 \text{ m}$, sendo h a altura do espelho e b a largura do piso, observadas as demais exigências das normas técnicas aplicáveis, exceto para fins de regularização de edificações construídas anteriormente à vigência deste código.

VIII – Escadas construídas junto à divisa, ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma, deverão possuir fechamento na face voltada à divisa de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura;

IX – os pisos das escadas deverão possuir superfície que proporcione condições adequadas de segurança e resistência ao escorregamento.

Art. 98 Sempre que a altura a vencer for superior a 3,20 m (três metros e vinte centímetros), deverá ser intercalado patamar com comprimento mínimo igual à largura da escada, observadas as demais exigências das normas técnicas aplicáveis.

Art. 99 Nas escadas em leque será obrigatória a largura mínima de 7cm (sete centímetros) junto do bordo interior do degrau para as escadas de uso privativo e de 15cm (quinze centímetros) para uso coletivo.

Parágrafo único. As escadas do tipo caracol de uso secundário deverão atender ao diâmetro mínimo de 1,40m, (um metro e quarenta centímetros), e demais requisitos estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

Art. 100 As rampas destinadas à circulação de veículos deverão ser dimensionadas de acordo com a finalidade e as características da edificação, observadas as seguintes inclinações máximas:

I – 20% (vinte por cento) para automóveis e utilitários;

II – 12% (doze por cento) para caminhões e ônibus.

§ 1º As rampas destinadas à circulação de pedestres deverão atender às normas de acessibilidade e às normas técnicas aplicáveis;

§ 2º As rampas deverão possuir superfície que proporcione condições adequadas de segurança e resistência ao escorregamento;

§ 3º Nas reformas e requalificações de edificações existentes, com ou sem mudança de uso, quando houver inviabilidade técnica devidamente comprovada para o atendimento integral das condições de acessibilidade, deverão ser adotadas medidas de adaptação razoável, observada a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

Art. 101 As escadas, corredores, terraços, rampas e demais áreas de circulação de uso coletivo deverão possuir proteção contra quedas, quando necessária, mediante paredes, guarda-corpos, corrimãos ou outros elementos adequados, observadas as normas técnicas e a legislação aplicável.

Art. 102 As escadas e rampas deverão atender às exigências da legislação de segurança contra incêndio e das normas técnicas aplicáveis, conforme as características de uso, a altura, número de pavimentos e da população.

Art. 103 As escadas e rampas poderão ser executadas no afastamento frontal (reco de jardim), a partir de 2,00 m (dois metros) do alinhamento viário, exclusivamente para acesso ao pavimento térreo da edificação, desde que constituam elementos abertos e não cobertos e sejam necessárias em razão das condições naturais do terreno:

I – as escadas e rampas previstas no caput serão consideradas para fins de área construída e deverão atender aos índices e demais parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor;

II – não serão permitidas, nessa faixa, estruturas fechadas, coberturas ou ampliações da edificação, ressalvada a hipótese expressamente autorizada pela legislação urbanística.

CAPÍTULO II - CORREDORES E PASSAGENS

Art. 104 Os corredores e passagens deverão possuir pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e largura suficiente para garantir a circulação e o escoamento adequado dos usuários, observadas as seguintes larguras mínimas:

I – 0,90m (noventa centímetros), quando internos de uma unidade autônoma;

II – 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando comuns a mais de uma unidade autônoma;

III – 1,20m (um metro e vinte centímetros), nas edificações de uso comercial, de serviços, educacional, social, cultural, de hospedagem e de saúde;

IV – 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), nos corredores de hospitais e clínicas com internação;

V – 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), nas galerias e centros comerciais.

Parágrafo único. As dimensões previstas neste artigo não afastam a aplicação de requisitos mais restritivos estabelecidos pela legislação de segurança contra incêndio, pelas normas de acessibilidade e pelas normas técnicas aplicáveis.

CAPÍTULO III - SAGUÃO DE ELEVADORES

Art. 105 O saguão de elevadores deverá possuir dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos prédios residenciais e 2,00m (dois metros) nos prédios de comércio e serviços, medida perpendicularmente à porta do elevador.

Parágrafo único. O saguão ou área de acesso aos elevadores deverá proporcionar acesso adequado às circulações e às escadas da edificação, quando exigido pela legislação aplicável.

TÍTULO X - ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

CAPÍTULO I - VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 106 Salvo as exceções previstas neste Código, todos os compartimentos das edificações deverão ser iluminados e ventilados diretamente para o logradouro ou para áreas de iluminação e ventilação situadas dentro do lote.

Parágrafo único. Ficam dispensados da exigência prevista no caput os corredores internos com até 10,00m (dez metros) de comprimento, os depósitos, as adegas, os closets, os lavabos, os compartimentos de uso específico e as caixas de escada em edificações unifamiliares de, no máximo, 2 (dois) pavimentos.

Art. 107 Sem prejuízo das disposições da legislação civil, não serão permitidas aberturas em paredes construídas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desta, observadas as demais normas aplicáveis:

I – Em paredes, perpendiculares à divisa, as aberturas deverão estar afastadas 0,75m (setenta e cinco centímetros) da mesma ou deverá ser construído uma parede de alvenaria junto à divisa com no mínimo 0,75m (setenta e cinco centímetros) de comprimento;

II – É proibido vãos com tijolos de vidro a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do terreno vizinho.

Art. 108 Aberturas confrontantes, em economias distintas, não poderão ter, entre elas, distância menor que 3,00m (três metros), mesmo que estejam em um mesmo edifício.

Parágrafo Único. Em áreas abertas, sacadas e terraços, manter os mesmos afastamentos.

Art. 109 As janelas destinadas à iluminação e ventilação deverão possuir, para cada ambiente, área mínima correspondente a:

I – Uso residencial:

a) 1/6 (um sexto) da área do piso para ambientes de permanência prolongada, como dormitórios;

b) 1/7 (um sétimo) da área do piso para ambientes de permanência transitória, como salas, cozinhas e lavanderias;

c) 1/12 (um doze avos) da área do piso para banheiros, observado o mínimo de 0,35m² (trinta e cinco decímetros quadrados);

d) 1/15 (um quinze avos) da área do piso para garagens e depósitos sem fins comerciais.

II – Uso não residencial:

a) 1/10 (um décimo) da área do piso para ambientes de permanência prolongada em escritórios, edifícios administrativos, hotéis, escolas, hospitais, clínicas, locais para refeições e similares;

b) 1/15 (um quinze avos) da área do piso para lojas, sobrelojas, cozinhas, pavilhões, galerias, centros comerciais, auditórios, igrejas, templos, ginásios esportivos e outros locais de reunião de público;

c) 1/20 (um vinte avos) da área do piso para banheiros, lavabos, vestiários, copas, escadas, corredores, garagens e depósitos.

§ 1º Será admitida redução de 20% (vinte por cento) na área dos vãos de iluminação e ventilação para habitações residenciais de até 50,00m² (cinquenta metros quadrados), inseridas em programas de habitação social;

§ 2º Em qualquer caso, deverão ser atendidas as exigências das normas específicas vigentes;

§ 3º A área externa coberta, quando possuir largura superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) a partir da parede, será considerada para fins de cálculo da área necessária dos vãos de iluminação e ventilação;

§ 4º Será admitido o uso de ventilação mecânica e de sistemas de renovação de ar nos locais em que, em razão da utilização da edificação, não seja adequada a instalação de aberturas para o exterior, desde que a solução seja tecnicamente justificada.

Art. 110 Os vãos destinados à ventilação deverão possuir dispositivos que permitam a renovação do ar, devendo ser possível a abertura de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área mínima de ventilação exigida.

Parágrafo único. Em nenhum caso a área das aberturas destinadas a ventilar e iluminar qualquer compartimento poderá ser inferior a 0,35m² (zero vírgula trinta e cinco metros quadrados) ressalvados os casos de tiragem mecânica previstos na presente Lei.

Art. 111 Somente cozinhas e despensas podem ser iluminadas e ventiladas através da lavanderia desde que não exista fechamento entre elas.

Art. 112 Os banheiros e lavabos podem ser ventilados naturalmente ou mecanicamente através de dutos, devendo estes serem dimensionados e indicados em projeto.

Art. 113 As lojas em galerias podem ser ventiladas através da mesma, porém os sanitários deverão ser dotados de ventilação mecânica.

Parágrafo único. As portas de acesso às lojas podem ser consideradas no dimensionamento, como vãos de iluminação e ventilação.

Art. 114 Poderá ser dispensada a abertura de vãos de iluminação e ventilação diretamente para o exterior em ambientes de edificações destinadas à assistência médico-hospitalar, instituições financeiras e outras atividades em que, em razão das características de uso, não seja tecnicamente adequada a ventilação e iluminação naturais, desde que atendidas as normas técnicas e legais aplicáveis e asseguradas condições adequadas de iluminação, ventilação e renovação do ar.

CAPÍTULO II - DUTOS DE VENTILAÇÃO

Art. 115 Poderão ser ventilados através de sistema de ventilação zenital ou mecânica, os banheiros, lavabos, circulações, garagens, depósitos condominiais e pequenos depósitos não enquadrados no tipo de edifício pavilhão, além de compartimentos que por exigências de normas ou da própria utilização não permitam abertura para o exterior.

Parágrafo único. Banheiros e Lavabos poderão ser ventilados por poços de ventilação, com dimensionamento mínimo de 1,50m x 1,00m.

Art. 116 Quando a ventilação se fizer por processo mecânico, os dutos deverão ser dimensionados conforme especificações do equipamento a ser instalado, de modo a promover adequada ventilação e renovação de ar ao compartimento.

Art. 117 A menor dimensão dos dutos de ventilação mecânica, deverá ser de 100mm (cem milímetros).

Parágrafo único. Cada duto somente poderá atender um compartimento.

CAPÍTULO III - PÁTIOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 118 Os compartimentos que, nos termos deste Código, devam possuir iluminação e ventilação naturais deverão ter seus vãos voltados diretamente para o logradouro ou para áreas de iluminação e ventilação situadas dentro do lote, observadas as disposições deste Capítulo.

Art. 119 As áreas de iluminação e ventilação deverão atender, no mínimo, às seguintes dimensões:

I – para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada (dormitórios) e de permanência transitória (salas e cozinhas), área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), permitindo a inscrição, no plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II – para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência transitória de uso secundário, como lavanderias e circulações, área mínima de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), permitindo a inscrição, no plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III – os poços de ventilação destinados a atender uma única unidade por pavimento deverão possuir área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), com dimensões mínimas de 1,00m (um metro) por 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo permitidos exclusivamente para a ventilação de banheiros, lavabos, lavanderias, corredores, caixas de escada, adegas, porões e garagens.

Parágrafo único. Quando as áreas de iluminação e ventilação atenderem a mais de uma unidade ou a compartimentos de unidades distintas, deverá ser mantida distância mínima de 3,00m (três metros) entre as respectivas aberturas, observadas as demais disposições deste Código e da legislação aplicável.

Art. 120 As áreas de iluminação e ventilação e os poços de ventilação deverão ser mantidos limpos, desobstruídos, revestidos internamente e acessíveis para inspeção e manutenção.

TÍTULO XI - TIPOS DE EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES

CAPÍTULO I - EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

SEÇÃO I - RESIDÊNCIAS

Art. 121 As residências deverão possuir, no mínimo, os seguintes compartimentos: sala de estar, dormitório, cozinha e banheiro.

Parágrafo único. A lavanderia poderá ser incorporada à cozinha, e a sala de estar poderá ser integrada à cozinha.

Art. 122 As residências deverão atender aos seguintes requisitos mínimos de dimensionamento:

I – os dormitórios, independentemente da quantidade, deverão permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II – as salas de estar, independentemente da quantidade, deverão permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III – as cozinhas deverão possuir área mínima de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

IV – as lavanderias deverão permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V – os banheiros deverão possuir área mínima de 2,64m² (dois metros e sessenta e quatro centímetros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), com pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

VI – os lavabos, compostos exclusivamente por vaso sanitário e lavatório, poderão possuir área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

VII – os corredores de uso exclusivo das residências deverão possuir largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

VIII – as garagens ou abrigos para veículos deverão possuir área mínima de 12,50m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados), permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e possuir pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

IX – as salas, dormitórios e cozinhas deverão possuir pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Parágrafo único. Será admitido o rebaixamento de forro com materiais removíveis, por razões estéticas ou técnicas, desde que seja mantido o pé-direito mínimo exigido para cada compartimento.

Art. 123 Os terraços construídos junto à divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desta deverão possuir muro com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), observadas as disposições da legislação aplicável.

Art. 124 As casas de madeira ou construídas com materiais que não apresentem resistência ao fogo equivalente à alvenaria deverão observar afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) das divisas do terreno e de 4,00m (quatro metros) de outras edificações de madeira ou construídas com materiais de características semelhantes situadas no mesmo lote.

Parágrafo único. O afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) em relação às divisas poderá ser dispensado quando a parede externa voltada para a divisa for

executada em alvenaria ou material com resistência ao fogo equivalente, devendo essa parede ultrapassar a cobertura em, no mínimo, 50cm (cinquenta centímetros) e possuir prolongamento junto às divisas laterais de, no mínimo, 1,00m (um metro), conforme solução construtiva prevista no projeto.

Art. 125 Consideram-se casas geminadas as unidades residenciais contíguas, destinadas à moradia, que possuam parede comum de separação e acesso independente, observadas as seguintes condições mínimas:

I – cada unidade deverá possuir largura mínima de 4,00m (quatro metros) na sua dimensão de acesso ou testada;

II – a parede comum de separação entre as unidades deverá possuir espessura mínima de 20cm (vinte centímetros), ou atender às exigências técnicas de desempenho e segurança aplicáveis;

III – quando as unidades não possuírem laje de cobertura, a parede de separação deverá ultrapassar a cobertura em, no mínimo, 30cm (trinta centímetros);

IV – cada unidade deverá possuir sistema de esgotamento sanitário individual ou, quando houver exigência ou diretriz diversa estabelecida para o loteamento ou empreendimento, sistema coletivo ou solução específica previamente aprovada pelo Município.

SEÇÃO II - HABITAÇÃO POPULAR / DE INTERESSE SOCIAL

Art. 126 Nas construções destinadas à habitação popular ou de interesse social, com área de até 70,00m² (setenta metros quadrados), deverão ser observadas as seguintes condições:

I – possuir, no mínimo, 3 (três) compartimentos, sendo obrigatoriamente 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha e 1 (um) dormitório, admitida a integração da cozinha com a sala;

II – pelo menos 1 (um) dos compartimentos deverá possuir área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados);

III – os demais requisitos deverão observar as disposições aplicáveis deste Código e da legislação específica de habitação de interesse social.

Art. 127 As edificações destinadas à habitação de interesse social deverão atender, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, às normas estabelecidas em legislação específica da política municipal de habitação de interesse social.

SEÇÃO III - EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

Art. 128 Os edifícios residenciais, além de atenderem às demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão possuir:

I – Elevador em edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos;

II – garagem ou estacionamento com número de vagas conforme os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor vigente;

III – áreas de uso comum em conformidade com as normas de acessibilidade, segurança, instalações prediais e demais legislações aplicáveis;

IV – sistema de esgotamento sanitário dimensionado e executado de acordo com a legislação e as normas técnicas aplicáveis;

V – nos edifícios de uso misto, quando houver uso residencial, os acessos, circulações e, quando houver, elevadores deverão ser independentes e adequadamente separados das áreas destinadas aos demais usos;

VI – atendimento às exigências da legislação de segurança contra incêndio;

VII – sistema de medição das unidades, conforme as exigências das concessionárias e a legislação aplicável.

Parágrafo único. Nos edifícios residenciais poderão existir conjuntos comerciais, desde que a atividade desenvolvida não prejudique o bem-estar, a segurança ou o sossego dos moradores e que sejam observadas as exigências de acesso, circulação e demais condições previstas na legislação aplicável.

Art. 129 Cada unidade habitacional deverá possuir, no mínimo, sala, dormitório, cozinha e banheiro.

Parágrafo único. A lavanderia poderá ser integrada à cozinha, desde que sejam assegurados espaço e condições adequadas para a instalação e utilização dos equipamentos necessários.

Art. 130 Nas unidades habitacionais do tipo conjugado (JK), o ambiente destinado à sala e dormitório deverá:

I – possuir pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II – permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III – possuir área mínima de 16,00m² (dezesseis metros quadrados).

CAPÍTULO II - EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 131 Consideram-se edificações não residenciais aquelas destinadas a atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais ou industriais.

Art. 132 As edificações não residenciais, além de cumprirem todas as disposições deste código que lhes forem aplicáveis devem:

I – As edificações não residenciais, além de cumprirem as disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão atender aos seguintes requisitos;

II – possuir salas e ambientes de trabalho com pé-direito compatível com a atividade a que se destinam, observados, no mínimo, os seguintes parâmetros:

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum – 488 – Bairro do Parque – Westfália – RS

CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553

E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

ATIVIDADES	PÉ-DIREITO MÍNIMO
Escritórios, consultórios e congêneres	2,60m
Lojas, clubes, locais de diversão, farmácias, laboratórios, unidades de saúde, armazéns, bares, mercados	2,60m = até 100,00m ² 3,00m = 100,01 a 300,00m ² 3,50m = 300,01 a 500,00m ² 4,00m = acima de 500,00m ²
Galerias e centros comerciais	5,00m
Cinemas, teatros, auditórios, igrejas e capelas mortuárias	3,00m = até 150,00m ² 3,50m = 150,01 a 300,00m ² 4,00m = acima de 300,00m ²
Ginásios desportivos	8,00m – quadra esportiva 2,60 demais compartimentos de apoio, Permitido uso sob arquibancadas
Escolas, creches, asilos, orfanatos e congêneres	Mínimo 3,00m
Pavilhões para indústrias, depósitos, comércio atacadista, oficinas e congêneres	3,00m = até 300,00m ² 4,00m = 300,01 a 500,00m ² 4,50m = acima de 500,00m ²
Hotéis e congêneres	De acordo com os compartimentos. Obs: pé-direito mínimo de 2,60m Áreas de uso comum mínimo 3,00m Áreas de apoio mínimo 2,60m
Hospitais, abatedouros, indústrias de alimentação	Conforme legislação federal, estadual, municipal específicas, inclusive nas normas da ANVISA. Obs: pé-direito mínimo de 3,00m.

a) Será admitido o rebaixamento de forro com materiais removíveis, por razões estéticas ou técnicas, desde que seja mantido o pé-direito mínimo exigido para cada situação;

b) Nas edificações existentes submetidas à mudança de uso, poderão ser admitidos pé-direitos inferiores aos previstos neste inciso, desde que haja justificativa técnica quanto à impossibilidade de adequação e sejam atendidas as demais condições de segurança, salubridade, acessibilidade e demais exigências legais aplicáveis, mediante aprovação do projeto pelo órgão municipal competente;

III – dispor de instalações sanitárias dimensionadas e em quantidade compatível com a atividade e a população usuária, observados, no mínimo, os seguintes parâmetros, onde **P** representa a população usuária total, dimensionada de acordo com as normas regulamentares aplicáveis:

ATIVIDADE	NÚMERO MÍNIMO DE CONJUNTOS E/OU APARELHOS
Escritórios e Congêneres	1 conjunto comum para ambos os sexos, quando se tratar de sanitário privativo de 1 economia, com área até 120,00m ² .

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum – 488 – Bairro do Parque – Westfália – RS

CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553

E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

	1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino acima de 120,00m ² .
Lojas, Galerias e Centros Comerciais	Até 120,00m ² - 1 conjunto comum a ambos os sexos.
	Acima de 120,00m ² - 1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino para cada 300m ² e 1 local para chuveiro.
	Acima de 600,00m ² - acrescentar 1 conjunto feminino e um masculino para uso público.
Locais para Refeições e Diversões	Para os funcionários - 1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino, com local para chuveiro e vestiário.
	Para o público - 1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino para cada 150,00m ² .
Hotéis e Congêneres	1 conjunto, com chuveiro, por quarto.
Auditórios e Congêneres	1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino para cada 50 assentos.
Ginásios Esportivos e Congêneres	1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino para cada 200,00m ² , com local para chuveiro e vestiário.
Escolas	1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino por sala de aula, com local para chuveiro e vestiário.
	Para os funcionários - 1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino para cada 10 funcionários, com local para chuveiro e vestiário.
Hospitais e Congêneres	Conforme legislação federal.
Templos e Igrejas	1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino.
Pavilhão para Indústrias, Depósitos, Comércio Atacadista ou Oficinas	1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino, para cada 500,00m ² , com local para chuveiro e vestiário.
Garagens Comerciais e Postos de Abastecimento	1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino com local para chuveiro e vestiário.

a) Para fins deste artigo, considera-se conjunto sanitário aquele composto por, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório;

b) Nos sanitários masculinos, até 50% (cinquenta por cento) dos vasos sanitários poderão ser substituídos por mictórios;

c) Deverá ser respeitada a quantidade mínima de sanitários e demais instalações acessíveis estabelecida pela legislação e pelas normas técnicas de acessibilidade vigentes;

d) Quando o cálculo da quantidade de conjuntos sanitários resultar em número fracionado, será considerado o número inteiro imediatamente superior.

IV – atender integralmente às exigências da legislação de segurança contra incêndio e às normas aplicáveis, inclusive quanto ao licenciamento pelo Corpo de Bombeiros, quando exigido;

V – possuir estacionamento, coberto ou não, em quantidade e condições estabelecidas pelo Plano Diretor vigente e suas alterações posteriores;

VI – não poderão ser ocupados ou utilizados antes da emissão do respectivo Habite-se ou documento equivalente, quando exigido pela legislação municipal.

Parágrafo único. As edificações sujeitas a exigências específicas estabelecidas por legislação federal ou estadual, por órgãos licenciadores ou por normas técnicas aplicáveis deverão observar tais exigências, sem prejuízo do atendimento aos parâmetros estabelecidos neste Código.

Art. 133 As edificações de uso público ou privado deverão atender às disposições da legislação de acessibilidade e às normas técnicas aplicáveis, assegurando condições de acesso, circulação e utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 134 As edificações destinadas a atividades sujeitas a licenciamento ou exigências específicas de órgãos públicos deverão atender à legislação e às normas aplicáveis à respectiva atividade, inclusive as exigências do Ministério do Trabalho e Emprego, da Vigilância Sanitária, do MAPA e dos demais órgãos competentes, quando cabíveis.

CAPÍTULO III - GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

SEÇÃO I - GARAGENS INDIVIDUAIS

Art. 135 As garagens individuais, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis e dos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor vigente e suas alterações posteriores, deverão possuir:

- I – pé-direito mínimo livre de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- II – largura mínima útil de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III – comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros).

SEÇÃO II - GARAGENS COLETIVAS E COMERCIAIS

Art. 136 As garagens e os estacionamentos coletivos e comerciais, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis e dos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor vigente e suas alterações posteriores, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I – pé-direito mínimo livre de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- II – cada vaga de estacionamento deverá possuir largura mínima útil de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);
- III – os corredores de circulação de veículos deverão possuir largura mínima de:
 - a) 3,00m (três metros), quando as vagas estiverem dispostas em ângulo de até 30°;
 - b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando as vagas estiverem dispostas em ângulo de até 45°;

c) 4,00m (quatro metros), quando as vagas estiverem dispostas em ângulo de até 60°;

d) 5,00m (cinco metros), quando as vagas estiverem dispostas em ângulo de até 90°.

IV – a circulação vertical destinada aos pedestres, quando necessária, deverá ser independente da circulação de veículos e possuir largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V – a disposição das vagas, dos pilares e das áreas de circulação deverá permitir a entrada e a saída dos veículos de forma segura, observadas as dimensões mínimas estabelecidas neste artigo;

VI – as disposições deste artigo aplicam-se também aos estacionamentos descobertos;

VII – é vedada a utilização do passeio público para estacionamento de veículos.

Parágrafo único. As vagas de estacionamento deverão atender também aos parâmetros e à quantidade mínima estabelecidos no Plano Diretor vigente e demais normas aplicáveis.

Art. 137 Consideram-se garagens comerciais, para os efeitos deste Código, aquelas destinadas à locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos.

CAPÍTULO IV - POSTOS DE ABASTECIMENTO E DE SERVIÇO

SEÇÃO I – POSTOS

Art. 138 Consideram-se postos de abastecimento e de serviço as edificações e instalações destinadas ao abastecimento de veículos automotores, podendo reunir, em um mesmo local, equipamentos e serviços destinados à limpeza e conservação de veículos, bem como ao suprimento de ar e água e à execução de reparos rápidos.

Art. 139 As edificações e instalações destinadas a postos de abastecimento e de serviço, além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I – atender à legislação da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis – ANP;

II – ser construídas com materiais incombustíveis, observadas as normas técnicas e de segurança aplicáveis;

III – possuir muros de divisa com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

IV – possuir instalações sanitárias acessíveis ao público, contendo vaso sanitário, mictório e lavatório, separadas por sexo;

V – possuir instalações e equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, em conformidade com a legislação vigente e com as exigências do Corpo de Bombeiros;

VI – possuir aprovação do órgão ambiental competente, quando exigível;

VII – atender às normas de acessibilidade aplicáveis às edificações e ao mobiliário urbano, especialmente as normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

§ 1º O Município poderá negar a aprovação ou o licenciamento para instalação ou funcionamento do empreendimento quando, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos casos em que este for exigível, ficar caracterizada a incompatibilidade do empreendimento com a circulação e a segurança do tráfego na via pública;

§ 2º O disposto neste artigo não afasta a obrigatoriedade de observância das demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis à atividade.

SEÇÃO II - DEPÓSITOS E REVENDA DE GÁS LIQUEFEITO

Art. 140 As edificações e instalações destinadas a depósitos e postos de revenda de gás liquefeito, além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I – atender à legislação da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis – ANP;

II – ser construídas com materiais incombustíveis, observadas as normas técnicas e de segurança aplicáveis;

III – possuir instalações e equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, em conformidade com a legislação vigente e com as exigências do Corpo de Bombeiros;

IV – possuir aprovação do órgão ambiental competente, quando exigível.

SEÇÃO III – CONTÊINERS

Art. 141 Poderão ser utilizadas estruturas constituídas por contêineres navais em edificações residenciais e comerciais, mediante apresentação e aprovação do respectivo projeto, desde que atendidas as seguintes condições:

I – a implantação e adaptação dos contêineres deverão assegurar condições adequadas de segurança, conforto térmico e acústico, de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis ao uso pretendido;

II – a utilização dos contêineres deverá ser acompanhada de laudo técnico de resistência e desempenho estrutural, térmico e acústico, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, emitido por profissional legalmente habilitado, que ateste a segurança e a funcionalidade da edificação;

a) deverá ser apresentado laudo técnico que ateste que os contêineres utilizados se encontram livres de contaminação ou de resíduos que possam comprometer a saúde, a segurança ou a salubridade dos ocupantes;

b) quando não forem apresentados laudos técnicos emitidos por Instituto Tecnológico reconhecido, os contêineres deverão observar afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas dos lotes vizinhos;

c) a utilização de contêineres não dispensa o atendimento aos demais parâmetros e exigências estabelecidos no Plano Diretor vigente e suas alterações posteriores, neste Código, na legislação de Parcelamento do Solo e nas demais normas aplicáveis.

SEÇÃO IV - PISCINAS

Art. 142 As piscinas, de qualquer natureza, deverão possuir projeto específico, acompanhado de memorial descritivo, abrangendo as instalações hidrossanitárias e elétricas, observadas as normas técnicas e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. As piscinas de uso coletivo deverão atender às exigências estabelecidas pela legislação específica de saúde e às demais normas aplicáveis.

Art. 143 As piscinas deverão respeitar afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote, sem prejuízo dos demais afastamentos e parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor e pela legislação aplicável.

TÍTULO XII - EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES

CAPÍTULO I - ELEVADORES

Art. 144 As edificações com mais de 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros) de altura, medida entre o piso do pavimento térreo e o piso do pavimento mais elevado, deverão possuir elevador.

Parágrafo único. Para o cálculo da altura da edificação não será considerado o último pavimento quando este for de uso exclusivo do pavimento imediatamente inferior, nem serão computadas as paredes sobrelevadas destinadas à instalação de casa de máquinas e caixa d'água.

Art. 145 Nas edificações de uso misto, residencial e não residencial, deverão existir elevadores destinados ao atendimento das respectivas áreas, de forma a garantir o acesso e a circulação adequados aos diferentes usos.

Parágrafo único. Nenhum equipamento eletromecânico de transporte vertical poderá constituir o único meio de acesso e circulação da edificação, sendo que a exigência de elevadores não dispensa a existência de escadas ou rampas, conforme as normas aplicáveis.

Art. 146 O dimensionamento, as características, as condições de instalação e o funcionamento dos elevadores deverão observar as normas técnicas e demais disposições legais vigentes.

Art. 147 Com a finalidade de assegurar a acessibilidade e facilitar a utilização por pessoas com deficiência visual, os elevadores deverão possuir, nas botoeiras das cabinas, sinalização em braile e/ou em relevo, conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes.

Art. 148 A instalação de elevadores ou de qualquer outro equipamento de transporte vertical somente poderá ser utilizada após a emissão do respectivo certificado de funcionamento pela empresa instaladora ou responsável técnico, quando exigido pela legislação e pelas normas técnicas aplicáveis, sem prejuízo das demais licenças e autorizações exigidas pelo Município.

Art. 149 Em cada instalação mecânica, elétrica ou de telecomunicações deverá ser mantida, em local visível e de fácil acesso, placa indicativa contendo o nome, endereço e telefone atualizados dos responsáveis pela conservação e manutenção do equipamento ou instalação.

CAPÍTULO II - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Art. 150 Todas as edificações deverão possuir instalações elétricas executadas de acordo com as normas técnicas brasileiras vigentes e com o Regulamento de Instalações Consumidoras – RIC da concessionária de energia elétrica responsável pelo atendimento à edificação.

CAPÍTULO III - INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Art. 151 As instalações prediais de água e esgoto deverão atender, além das disposições deste Código, às normas técnicas brasileiras vigentes e às demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. As edificações existentes que não possuam o respectivo Alvará de Licença para Construção deverão, quando da sua regularização ou de intervenções que exijam adequação, observar as disposições desta Lei, ressalvadas as situações expressamente previstas na legislação.

Art. 152 As instalações prediais de água devem ser individualizadas de acordo com cada unidade autônoma.

Art. 153 Nas edificações residenciais multifamiliares, apartamentos e casas geminadas, os medidores de água deverão ser instalados de acordo com as normas e regras estabelecidas pela concessionária ou associação responsável pelo abastecimento.

Art. 154 Para fins de dimensionamento dos reservatórios de água destinados a cada unidade autônoma, deverá ser considerada a seguinte capacidade mínima:

I – nas residências unifamiliares, 500 litros, considerando uma população de até 5 (cinco) pessoas, acrescidos de 130 litros por pessoa/dia para cada pessoa excedente;

II – nas demais edificações não enquadradas no inciso I, a capacidade do reservatório deverá atender, no mínimo, ao dimensionamento estabelecido pelas normas técnicas brasileiras vigentes.

Art. 155 As instalações prediais de esgoto sanitário deverão ser ligadas à rede pública de coleta e ao respectivo sistema de tratamento de efluentes, quando existentes e disponíveis.

Parágrafo único. Na ausência de rede pública de coleta e tratamento de esgoto, o dimensionamento e o sistema a ser adotado deverão observar as normas técnicas vigentes e, quando aplicável, as diretrizes e condições estabelecidas nos loteamentos aprovados.

Art. 156 Nas edificações situadas em vias não servidas por sistema público de coleta e tratamento de esgoto sanitário, deverão ser instalados sistemas individuais de tratamento de efluentes, compostos por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, ou sistema equivalente aprovado, observadas as normas técnicas vigentes e as seguintes disposições:

I – Quanto à fossa séptica:

a) deverá ser dimensionada de acordo com as normas técnicas vigentes aplicáveis;

b) deverá estar localizada a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno, das valas de infiltração, do ramal predial de água e do alinhamento viário, observado o afastamento frontal estabelecido pela legislação aplicável;

c) deverá estar localizada a, no mínimo, 3,00m (três metros) de qualquer ponto da rede pública de abastecimento de água;

d) deverá observar, quando houver, o dimensionamento aprovado para o loteamento.

II – Quanto ao sumidouro:

a) deverá ser dimensionado de acordo com as normas técnicas vigentes aplicáveis;

b) deverá estar localizado a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno, das valas de infiltração, do ramal predial de água e do alinhamento viário, observado o afastamento frontal estabelecido pela legislação aplicável;

c) deverá estar localizado a, no mínimo, 3,00m (três metros) de qualquer ponto da rede pública de abastecimento de água;

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum – 488 – Bairro do Parque – Westfália – RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

d) deverá observar, quando houver, o dimensionamento aprovado para o loteamento.

III - Quanto ao filtro anaeróbio:

a) deverá ser dimensionado de acordo com as normas técnicas vigentes aplicáveis;

b) deverá estar localizado a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno, das valas de infiltração, do ramal predial de água e do alinhamento viário, observado o afastamento frontal estabelecido pela legislação aplicável;

c) deverá estar localizado a, no mínimo, 3,00m (três metros) de qualquer ponto da rede pública de abastecimento de água;

d) deverá observar, quando houver, o dimensionamento aprovado para o loteamento;

e) é vedada a ligação direta do efluente proveniente do filtro anaeróbio à rede pública, exceto nos loteamentos que disponham de sistema ou estação de tratamento de esgoto devidamente implantado e destinado ao recebimento desses efluentes, hipótese em que a ligação dependerá de prévia autorização do Município e do atendimento às exigências técnicas e ambientais aplicáveis, inclusive quanto à instalação de clorador, quando exigida.

IV – Quanto ao clorador:

a) Deverá ser instalado próximo ao alinhamento do imóvel, ligado à rede pluvial e em local de fácil acesso para vistoria:

§ 1º A fossa séptica, o filtro anaeróbio e o sumidouro somente poderão ser fechados após ter sido realizada a devida fiscalização por agente técnico da Administração Municipal. Caso o clorador não tenha sido instalado no momento da vistoria da fossa séptica e do filtro anaeróbio, deverá ser solicitada uma nova vistoria após a instalação do clorador;

§ 2º O sistema de tratamento poderá ser executado por meio de sistemas compactos, complementados por clorador, desde que atendam as exigências e dimensionamentos estabelecidos pelas normas vigentes;

§ 3º Os despejos de pias de cozinha, deverão previamente passar por caixas de gordura, higienizadas periodicamente;

§ 4º É vedado o encaminhamento à fossa séptica de águas pluviais;

§ 5º A fossa séptica e o filtro anaeróbio não poderão ter capacidade inferior a 1,50m² (uma vírgula cinquenta metros quadrados) cada e o sumidouro inferior a 3,75 m³ (três vírgula setenta e cinco metros cúbicos), para terrenos que não são oriundos de loteamento aprovados;

§ 6º Poderá ser exigido teste de absorção do solo, assinado por geólogo ou por profissional devidamente habilitado pelo CREA;

§ 7º Em caso de inviabilidade técnica dos sistemas acima citados e aprovados no projeto, deverá o responsável técnico, encaminhar alteração de projeto compatível

com o dimensionamento aprovado no loteamento especificando as medidas sugeridas e a localização no lote;

§ 8º A construção dos sistemas deverá ser em alvenaria ou material similar tendo espessura mínima de 15cm, ou sistema compacto em fibra ou material similar, e sempre de acordo com o projeto técnico elaborado por profissional habilitado e aprovado pelo Município.

Art. 157 A limpeza e a manutenção do tanque séptico e do filtro anaeróbio são obrigatórias e deverão ser realizadas de acordo com as normas técnicas brasileiras vigentes.

CAPÍTULO IV - INSTALAÇÕES PARA ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 158 Os terrenos, ao receberem edificações, deverão ser convenientemente tratados de modo a assegurar o adequado escoamento das águas pluviais, observando-se as condições naturais de drenagem do terreno e dos imóveis lindeiros.

§ 1º O sistema de drenagem deverá ser projetado e executado de forma a não causar prejuízos aos imóveis situados a montante ou a jusante, nem agravar as condições naturais de escoamento das águas.

§ 2º Quando a solução de drenagem depender da passagem de canalização por imóvel de terceiro, deverão ser observadas as disposições da legislação civil aplicável e, quando necessária, deverá ser constituído o instrumento jurídico adequado para assegurar a implantação, manutenção e conservação da canalização.

Art. 159 As instalações destinadas ao escoamento das águas pluviais deverão ser executadas de acordo com as normas técnicas aplicáveis e com as disposições deste Código.

Parágrafo único. Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais e de lavagem provenientes de telhados, marquises, balanços e demais elementos da edificação deverão ser captadas por meio de calhas e condutores, de modo a impedir seu lançamento sobre o passeio público.

Art. 160 As águas pluviais, as águas de lavagem de pisos e a água condensada dos aparelhos de ar-condicionado deverão ser adequadamente canalizadas, sendo vedado o seu lançamento sobre o passeio público ou na rede de esgoto sanitário.

Parágrafo único. Na impossibilidade de ligação à rede pública de drenagem pluvial, deverá ser adotada solução técnica adequada, mediante aprovação do órgão municipal competente.

CAPÍTULO V - INSTALAÇÕES DE GÁS

Art. 161 Os materiais, equipamentos e acessórios empregados nas instalações de gás deverão atender às normas técnicas vigentes e às exigências do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. A instalação e o armazenamento de recipientes de gás liquefeito de petróleo (GLP) deverão observar as normas técnicas e de segurança aplicáveis, sendo vedada sua instalação em locais que não atendam às condições de ventilação e segurança exigidas.

Art. 162 Quando utilizada instalação de aquecedor a gás, deverão ser previstas chaminés e/ou ventilação permanente para a adequada exaustão dos gases de combustão, conforme as normas técnicas e a legislação de segurança aplicáveis.

CAPÍTULO VI - INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

Art. 163 As instalações de sistemas de ar-condicionado e de renovação de ar deverão atender às normas técnicas vigentes.

Art. 164 As unidades externas condensadoras de sistemas de ar-condicionado instaladas no exterior das edificações deverão:

I – dispor de dispositivo para coleta da água condensada, de modo a impedir seu gotejamento sobre o passeio ou logradouro público;

II – não avançar sobre os terrenos lindeiros ou sobre os logradouros públicos.

Parágrafo único. Excepcionalmente, quando comprovada a impossibilidade técnica de instalação da unidade condensadora no interior do lote, poderá ser autorizada sua instalação sobre o logradouro público pelo órgão municipal competente, desde que não prejudique a circulação de pedestres, a acessibilidade, a segurança e o funcionamento dos serviços públicos.

Art. 165 Os edifícios de habitação coletiva deverão prever condições adequadas para a instalação de equipamentos de ar-condicionado, considerando os aspectos estruturais, as instalações elétricas e a condução da água condensada, observadas as normas técnicas aplicáveis.

Art. 166 Quando as características da edificação exigirem o fechamento das aberturas para o exterior, os compartimentos deverão dispor de sistemas adequados de ventilação, renovação de ar ou climatização, conforme as normas técnicas aplicáveis.

CAPÍTULO VII - INSTALAÇÕES DE TELEFONIA

Art. 167 As edificações poderão dispor de tubulação e infraestrutura para instalações de telefonia, observadas as normas técnicas aplicáveis e as exigências da prestadora do serviço.

CAPÍTULO VIII - INSTALAÇÕES PARA PÁRA-RAIOS

Art. 168 As edificações deverão dispor de sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), quando exigido pelas normas técnicas e pela legislação aplicável.

Parágrafo único. A necessidade de instalação e o dimensionamento do sistema de proteção contra descargas atmosféricas serão definidos por profissional legalmente habilitado, de acordo com as normas técnicas e a legislação aplicável.

CAPÍTULO IX - ANTENAS

Art. 169 Nas edificações destinadas à habitação coletiva, deverá ser prevista infraestrutura para instalação de antenas em todas as unidades habitacionais, observadas as normas técnicas aplicáveis.

CAPÍTULO X - CERCAS ENERGIZADAS

Art. 170 A instalação de cercas energizadas deverá ser executada por profissional ou empresa legalmente habilitada, observadas as normas técnicas e a legislação aplicável.

Parágrafo único. Deverá ser apresentada a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) , Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) referente ao projeto e à execução da instalação.

CAPÍTULO XI - INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS

Art. 171 As edificações deverão dispor de instalações e equipamentos de proteção contra incêndio, em conformidade com as normas técnicas e a legislação estadual aplicável, sujeitos à aprovação do Corpo de Bombeiros, quando exigida.

Parágrafo único. Deverá ser apresentada a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) , Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) referente ao projeto e à execução das instalações, quando exigidos pela legislação aplicável.

CAPÍTULO XII - INSTALAÇÃO PARA ARMAZENAGEM DE LIXO

Art. 172 As edificações deverão prever, dentro do lote, local adequado para armazenamento temporário dos resíduos até o momento da coleta, com capacidade

suficiente para os respectivos recipientes, em local desimpedido e de fácil acesso para a coleta.

Parágrafo único. A instalação de lixeiras no passeio público dependerá de prévia autorização do Município e deverá ser realizada de modo a não prejudicar a circulação de pedestres, a acessibilidade, a segurança e o meio ambiente.

CAPÍTULO XIII - EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Art. 173 Para os fins de aplicação desta Lei, consideram-se edificações existentes:

- I – aquelas averbadas no Registro de Imóveis anteriormente a 1966;
- II – aquelas que possuam Carta de Habite-se;
- III – aquelas que possuam cadastro da construção anterior a 1966;
- IV – aquelas lançadas no cadastro imobiliário municipal e/ou no cadastro do IPTU.

Parágrafo único. Consideram-se edificações consolidadas aquelas construídas anteriormente à vigência da Lei Municipal nº 1.414, de 22 de dezembro de 2017, que instituiu o Plano Diretor, desde que comprovado o ano de sua construção.

Art. 174 Nas edificações existentes que não atendam ao afastamento frontal ou que estejam situadas em área prevista para alargamento viário, conforme estabelecido pela Lei do Plano Diretor, a realização de obras de ampliação, reforma ou alteração dependerá de parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor e do respectivo licenciamento, nos termos desta Lei.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel de valor histórico e/ou cultural, deverá ser ouvido o órgão competente.

Art. 175 Nas edificações existentes em desacordo com a legislação vigente, poderão ser autorizadas obras de reparo e manutenção destinadas a preservar suas condições de habitabilidade, segurança e resistência.

Parágrafo único. As obras de reforma, ampliação ou construção somente serão permitidas quando compatíveis com as disposições desta Lei e dos demais diplomas legais aplicáveis.

CAPÍTULO XIV - REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES EXISTENTES

Art. 176 As construções executadas de forma clandestina ou irregular, em desacordo com o Plano Diretor vigente à época de sua execução, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei, observados os requisitos e procedimentos estabelecidos em decreto municipal:

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA**

Rua Leopoldo Fiegenbaum – 488 – Bairro do Parque – Westfália – RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

I – Poderão ser regularizadas edificações residenciais e não residenciais, de qualquer natureza, bem como ampliações e reformas nelas executadas, desde que situadas em logradouros públicos oficializados pelo Município;

II – Poderão ser regularizadas edificações concluídas ou aquelas que apresentem etapas construtivas concluídas, desde que tecnicamente passíveis de regularização;

III – deverá ser apresentado laudo técnico, elaborado por profissional legalmente habilitado, atestando as condições de estabilidade, segurança e habitabilidade da construção a ser regularizada;

IV – quando constatada a ausência de condições adequadas de segurança, higiene, estabilidade ou habitabilidade, deverão ser executadas as obras ou melhorias necessárias à sua adequação, mediante projeto e comprovação da execução.

Art. 177 Não serão passíveis de regularização nos termos desta Lei as construções, ampliações ou reformas que:

I – invadiram terrenos de domínio público ou particulares, em faixas de domínio de rodovias e, faixas não edificantes, áreas de preservação permanente ou área de risco, salvo os casos em que a legislação estadual e federal determinar como passíveis;

II – quando localizadas dentro da previsão de alargamento viário previsto na Lei do Plano Diretor vigente e possíveis alterações posteriores;

III – que estejam localizadas em áreas de terreno resultantes de Parcelamentos de Solo considerado irregular pelo Município;

IV – que estejam localizadas em áreas sobre coletores pluviais ou cloacais;

V – quando possuírem aberturas que estejam a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa;

VI – quando possuírem aberturas situadas perpendicularmente ou obliquamente a menos de 0,75m(setenta e cinco centímetros) da divisa;

VII – que estejam em discussão judicial, até a decisão final do processo.

Art. 178 As edificações consolidadas, anteriores ao Plano Diretor, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei, observadas as seguintes condições:

I – As construções situadas dentro da área prevista para alargamento viário, conforme o Plano Diretor, poderão ser regularizadas desde que:

a) seja protocolado projeto de regularização da edificação;

b) seja apresentado Termo de Declaração pelo proprietário, mediante o qual reconheça a existência da previsão de alargamento viário e declare ciência de que a área edificada poderá ser atingida por futura obra pública, não cabendo indenização pela parte da edificação executada na área destinada ao alargamento, bem como pelos elementos ou partes da edificação que se tornarem inutilizáveis em decorrência da futura intervenção, observada a legislação aplicável;

c) seja comprovado que a construção foi edificada anteriormente à data estabelecida para caracterização da edificação consolidada;

d) seja promovida, quando exigível, a averbação do Termo de Declaração na matrícula do imóvel;

II – As construções que possuam aberturas em desacordo com os afastamentos mínimos estabelecidos neste Código poderão ser regularizadas mediante apresentação de declaração de ciência e anuência dos proprietários dos imóveis confrontantes, observada a legislação civil aplicável e desde que não haja outras restrições legais que impeçam a regularização.

Parágrafo único. Quando se tratar de acréscimo de área construída, alteração de fachada ou qualquer outra intervenção que possa afetar parte comum de edificação coletiva, multifamiliar ou mista, ou imóvel de uso comercial ou de prestação de serviços submetido a condomínio, será obrigatória a apresentação da anuência do condomínio ou dos condôminos, conforme o caso.

Art. 179 A aprovação do projeto e a concessão da licença de regularização da construção ficam condicionadas ao recolhimento das taxas previstas na legislação municipal vigente e ao pagamento da multa pela execução da obra em desacordo com a legislação, conforme disposto nesta Lei.

§ 1º A multa prevista no caput será calculada de acordo com os seguintes critérios:

I – edificação em desacordo com o afastamento frontal, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento ou o zoneamento de uso previstos na Lei do Plano Diretor: 15 (quinze) UPF – Unidade Padrão Fiscal por metro quadrado de área irregular, até o limite de 20% (vinte por cento);

II – edificação em desacordo com o afastamento frontal, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, o zoneamento de uso ou o pé-direito previstos na Lei do Plano Diretor, quando a irregularidade ultrapassar 20% (vinte por cento): 20 (vinte) UPF – Unidade Padrão Fiscal por metro quadrado de área irregular;

III – edificação em desacordo com o número mínimo de vagas de estacionamento previsto na Lei do Plano Diretor: 20 (vinte) UPF – Unidade Padrão Fiscal por vaga não atendida;

IV – edificações em desacordo com outras disposições da Lei do Plano Diretor ou deste Código deverão realizar as obras ou adequações necessárias para posterior aprovação, sem prejuízo das demais medidas administrativas cabíveis.

§ 2º A regularização da obra somente será efetivada após o pagamento integral da multa, quando devida;

§ 3º Considerada a complexidade ou gravidade da irregularidade, o processo poderá ser encaminhado ao Conselho Municipal do Plano Diretor – CPDM para análise e manifestação.

Art. 180 A regularização das edificações e obras, nos termos desta Lei, fica condicionada à compatibilidade do uso com a legislação urbanística aplicável e ao

atendimento das exigências relativas aos horários de funcionamento e demais requisitos específicos da atividade.

Art. 181 Os procedimentos administrativos, documentos e demais requisitos necessários à regularização de que trata este Capítulo serão estabelecidos em regulamento.

CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 182 A numeração das edificações será fornecida pelo setor competente da Administração Municipal, mediante apresentação do projeto de construção, ressalvadas as situações específicas que poderão ser analisadas pela equipe técnica do Município.

Art. 183 As propostas de alteração desta Lei serão submetidas à análise do Conselho Municipal do Plano Diretor, observados os procedimentos previstos na legislação municipal, e dependerão de aprovação pela Câmara Municipal de Vereadores, quando se tratar de matéria reservada à lei.

Art. 184 A classificação das atividades e os padrões edilícios estabelecidos nesta Lei poderão ser regulamentados por decreto do Poder Executivo, especialmente quanto aos procedimentos, critérios técnicos e sua adequação às novas tecnologias de construção, desde que não impliquem alteração das disposições ou dos parâmetros estabelecidos em lei.

Art. 185 A aplicação das normas técnicas pertinentes da ABNT e das resoluções dos órgãos e entidades profissionais competentes observará a legislação vigente e será exigida nos casos em que houver previsão legal ou regulamentar.

Art. 186 Para assegurar o cumprimento das disposições desta Lei, o Município poderá adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis, observado o devido processo legal e a legislação aplicável.

Art. 187 Os casos omissos e as dúvidas quanto à interpretação e aplicação desta Lei serão analisados pela Comissão do Plano Diretor Participativo e Sustentável Municipal, podendo ser submetidos ao Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo e Sustentável, para manifestação, quando envolverem matéria de sua competência.

Art. 188 Os processos administrativos de licenciamento de obras em curso nos órgãos técnicos municipais poderão ser analisados de acordo com a legislação vigente na data do protocolo do requerimento, ressalvadas as hipóteses em que a legislação superveniente determine sua aplicação.

Art. 189 Nos casos de alteração de uso ou adaptação de edificações existentes, poderão ser admitidas soluções técnicas diferenciadas ou dispensa de determinadas exigências deste Código, quando comprovada a inviabilidade técnica de seu atendimento, desde que não sejam comprometidas a segurança, a acessibilidade, a salubridade, a estabilidade e a funcionalidade da edificação, observadas as normas específicas aplicáveis.

Art. 190 Na alteração de uso das edificações, as residências que forem utilizadas para atividades de comércio e serviços, ressalvada a exigência de pé-direito mínimo quando comprovada a impossibilidade de sua adequação, deverão atender às demais prescrições deste Código e da legislação vigente aplicáveis à nova atividade.

Art. 191 A critério do Município, mediante manifestação do órgão técnico competente e no interesse da preservação do patrimônio, poderão ser admitidas soluções diferenciadas ou dispensadas determinadas exigências deste Código nas reformas, ampliações e adequações de edificações existentes reconhecidas como de interesse histórico, cultural ou sociocultural, desde que não sejam comprometidas a segurança, a estabilidade, a salubridade e a acessibilidade, quando aplicável.

Art. 192 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, 15 de setembro de 2026.

CESAR JULIANO BLOEMKER
Prefeito de Westfália

Registre-se e Publique-se

Jair Antônio Schneider
Secretário Municipal de Administração, Planejamento e Finanças

TÍTULO XIII - DEFINIÇÕES

Para efeitos deste Código são dotadas as seguintes definições:

Abertura: É o vão de iluminação e/ou ventilação, passagem/acesso;

Acréscimo ou aumento: Ampliação de área de edificação existente;

Adega: Lugar geralmente subterrâneo, que por condições de temperatura, serve para guardar bebidas;

Afastamento frontal / recuo de jardim: Distância mínima que a construção deve observar relativamente ao alinhamento da via pública;

Alinhamento: Linha geral que limita o terreno e o logradouro para o qual faz frente;

Alpendre: Cobertura saliente de uma edificação, sustentada por colunas, pilares ou consolos;

Altura da Edificação: Distância vertical medida do nível do passeio, junto à fachada, até o ponto mais elevado da edificação;

Alvará de licença de construção: Documento expedido pela autoridade municipal, que autoriza a construção da obra, após o projeto ter sido aprovado, sujeita a fiscalização.

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

Andaimes: Estruturas necessárias à execução de trabalhos em lugares elevados, onde não possam ser executados em condições de segurança a partir do piso, sendo utilizados em serviços de construção, reforma, demolição, pintura, limpeza e manutenção;

Andar: É o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, o qual está acima ou abaixo do pavimento térreo, podendo receber diferentes nomenclaturas, a serem especificadas no respectivo projeto arquitetônico, tais como: mezanino, sobreloja, andar-tipo, subloja, sobsolo, etc;

Andar Térreo: Pavimento do rés do chão, ou seja, aquele situado ao nível médio do passeio;

Apartamento: Unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla/multifamiliar;

Área: Medida de uma superfície, dada em metros quadrados;

Área Aberta: Área cujo perímetro é aberto pelo menos em um de seus lados para o logradouro público;

Área Livre: Superfície do lote não ocupada pela projeção horizontal da edificação;

Área Comum: Área que serve a dois ou mais prédios;

Área fechada: Área limitada em todo o seu perímetro por parede ou linhas divisórias do lote;

Área Ocupada: Superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação;

Área Construída: Soma da área útil e da área ocupada por paredes, pilares e demais elementos construtivos; não serão computadas as projeções de beirados, de sacadas, pérgolas, frisos ou outras saliências semelhantes com largura de até 1,00m;

Área Útil: Área realmente disponível para ocupação, medida entre os parâmetros internos das paredes que delimitam o compartimento, excluídas as paredes;

Balanço: Avanço, a partir de certa altura, de parte da fachada de edificação sobre logradouro público ou recuo regulamentar; por extensão, qualquer avanço da edificação ou de parte dela sobre pavimentos inferiores;

Barracão: é o abrigo construído geralmente de madeira coberto de zinco, fibrocimento ou telha;

Beiral ou Beirado: Prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação, geralmente com extensão de até 1,00m (um metro);

Centro Comercial (shopping Center): Conjunto de lojas individuais ou não, casa de espetáculos, locais para refeições, etc., em um só conjunto arquitetônico;

CMPD: Conselho Municipal do Plano Diretor Participativo e Sustentável de Westfália;

CPDM: Comissão do Plano Diretor Participativo e Sustentável de Westfália;

Circulação de Uso Comum: Corredor ou passagem que dá acesso à saída de mais de um apartamento, unidade autônoma de qualquer natureza, quarto de hotel ou assemelhado;

Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém, executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

Construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença;

Copa: Compartimento auxiliar a cozinha;

Corredor: Local de circulação interna de uma edificação, confinado, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos ou unidades autônomas;

Corrimão: Barra, cano ou peça similar, com superfície lisa arredondada e contínua, localizada junto às paredes ou guarda das escadas, rampas ou corredores, rampas ou corredores para pessoas nele se apoiarem ao subir, descer ou se deslocar;

Cota: Indicação ou registro numérico de dimensões;

Demolição: desmonte de uma edificação; decréscimo; alteração, para menos, da área construída;

Degrau: Cada um dos pisos onde se assenta o pé ao subir ou descer uma escada;

Dependência de Uso Privativo: Conjunto de dependências de uma unidade autônoma, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito;

Dependência de Uso Comum: Conjunto de dependências da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas;

Divisa: Linha que separa o lote de propriedades confinantes;

Divisória leve: elemento de vedação, sem função estrutural, que divide um compartimento;

Duto de Entrada de Ar: Espaço no interior da edificação que conduz ar puro, coletado ao nível inferior da mesma, para compartimentos que, por disposição expressa deste Código, possam ser ventiladas pelo tal dispositivo;

Duto de Tiragem: Espaço vertical, no interior da edificação, que recolhe, em qualquer pavimento, ar viciado para lançá-lo ao ar livre, acima da cobertura da edificação;

Economia: unidade autônoma de uma edificação passível de tributação;

Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

Entrepiso: Conjunto de elementos de construção, com um ou sem espaços vazios, compreendido entre a parte inferior do teto de um pavimento e a parte inferior do teto de um pavimento e a parte superior do piso do pavimento imediatamente superior;

Entulho: resto de construção, sendo todo material inerte que não é mais utilizado em obra ou qualquer local;

Escada: Elemento de composição arquitetônica cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus, podendo ser de uso principal ou secundário;

Escada de Emergência: Escada integrante de uma saída de emergência conforme norma NB-208;

Espelho: Parte vertical do degrau da escada;

Esquadria: Termo genérico para indicar porta, janela, caixilho e veneziana;

Fachada: Elevação das partes externas de uma edificação;

Forro: Revestimento da parte inferior da estrutura do telhado; cobertura de um pavimento;

Filtro Anaeróbico: É um reator biológico com esgoto em fluxo ascendente, composto de uma câmara inferior vazia e uma câmara superior preenchida de meio filtrante submersos, onde atuam microrganismos facultativos e anaeróbios, responsáveis pela estabilização da matéria orgânica;

Fossa Séptica: Tanque de concreto, de alvenaria revestida ou de fibra, em que se deposita o afluente do esgoto e onde a matéria orgânica sofre o processo de minoração;

Galeria Comercial: Conjunto de lojas individuais ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal com ventilação permanente dimensionada de forma a permitir o acesso e a ventilação de lojas e serviços e ela dependentes;

Galpão: Telheiro fechado em mais de duas faces não podendo ser utilizado como habitação;

Garagem: Ocupação de uso de edificação onde são estacionados ou guardados veículos, com ou sem abastecimento de combustível;

Guarda ou Guarda-Corpo: Barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões, mezaninos, etc; servindo como proteção contra eventuais quedas de um nível para outro;

Habitação: Economia domiciliar. Residência;

Habitação Coletiva: Edificação usada para moradia de grupos sociais equivalentes à família, tais como casas geriátricas, pensionatos, conventos, etc;

Habitação Multifamiliar: Edificação usada para moradia em unidades residências autônomas;

Habitação Popular: Habitação do tipo econômica, edificada com finalidade social;

Habite-se: Documento expedido pela Prefeitura, autorizando a ocupação de edificação nova, reformada ou regularizada;

Incombustível: Material que atende os padrões de método de ensaio para a determinação de incombustibilidade;

Indústria: Conjunto de operações destinadas a transformar as matérias primas em produtos adequados ao consumo e a promover realização de riquezas;

Interdição: Ato administrativo que impede a ocupação de um prédio ou impede a permanência de qualquer pessoa numa obra;

Jirau: plataforma de madeira, intermediária entre o piso e o teto de um compartimento;

Lanço de Escada: Série ininterrupta de mais de dois degraus;

Logradouro Público: Parte da superfície da cidade destinada ao trânsito de veículos e ao uso público, oficialmente reconhecido, originado de regularização fundiária, de parcelamento de solo, vias consolidadas e denominado por um nome próprio;

Lote: Porção do terreno que faz frente ou testada para um logradouro descrito e legalmente assegurado por uma prova de domínio;

Marquise: elemento arquitetônico em balanço, lateralmente aberto, agregado a uma ou mais edificações, que serve como cobertura para propiciar proteção, acesso, ligação ou delimitação; geralmente com extensão de até 1,00m;

Meio-fio ou cordão: Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro;

Memorial: Descrição completa do serviço a ser executado em uma obra;

Mezanino: é o compartimento intermediário entre o piso e o teto de uma dependência;

Normas Técnicas: Recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT;

Notificação: ato administrativo através do qual se dará conhecimento à parte interessada de providência ou medida que lhe caiba realizar;

Ocupação: Uso previsto de uma edificação ou de parte da mesma, para abrigo e desempenho da atividade de pessoas e/ou proteção de animais e bens;

Parede Corta-Fogo: Elemento da construção que funciona como barreira contra a propagação do fogo, e que, sob a ação do mesmo, conserva suas características de resistência mecânica, é estanque à propagação da chama e proporciona um isolamento térmico tal que a temperatura medida sobre a superfície não exposta não ultrapasse 140°C durante um tempo especificado;

Parede Resistente ao Fogo: Parede capaz de resistir estruturalmente aos efeitos de qualquer fogo ao qual possa vir a ficar exposta;

Passeio: Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres;

Patamar: Piso situada entre dois laços sucessivos de uma mesma escada;

Pavimento: Parte de uma edificação situada entre a parte superior de um piso acabado e a parte superior do piso seguinte, ou entre a parte superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima, conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;

Pé-Direito: Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou forro falso se houver;

Peitoril: Coroamento da parte inferior do vão da janela;

Pérgola/pergolado: proteção vazada, apoiada em colunas ou em balanço, composta por vigamento sucessivo de madeira, concreto ou pedra, com função decorativa para suporte de plantas trepadeiras;

Platibanda: É a mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada para seu arremate e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;

Poço de Ventilação: Área de pequenas dimensões, destinada a ventilar compartimento de uso especial e de curta permanência;

Porão: É a parte não utilizável para habitação, abaixo do pavimento térreo;

Porta Corta-Fogo: Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, dotada de marca de conformidade da ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro, e resistente ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido;

Porta Resistente ao Fogo: Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, que resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por tempo não inferior a 30min;

Quarteirão: Área limitada por três ou mais logradouros adjacentes;

Reconstrução: ato de construir novamente no mesmo local e com as mesmas dimensões, uma edificação ou parte dela que tenha sido demolida;

Reforma: alteração ou substituição de partes essenciais de uma edificação existente, sem modificação de área ou de uso;

Regularização: ato de tornar regular;

Restauração: consiste na recuperação de um imóvel revertendo ao seu estado original, o que pressupõe uma reconstituição histórica; uma intervenção no imóvel, respeitando, entretanto, seu caráter, função e forma;

Revitalização: é a reestruturação de um conjunto urbanístico ou obra arquitetônica que se encontra em deterioração ou mesmo desuso;

Recuo: Distância, medida perpendicularmente, entre a fachada da edificação e a divisa do lote ou o alinhamento do logradouro público;

Servidão: Encargo imposto a qualquer propriedade para passagem, proveito ou serviço da outrem que não o dono da mesma;

Sarjeta: sulco ou vala para escoamento das águas superficiais e drenagem.

Saguão: Compartimento de entrada em uma edificação onde se encontra ou dá acesso à escada; local de acesso aos elevadores, tanto no pavimento térreo como nos demais pavimentos;

Saída de Emergência: Caminho devidamente protegido, parte da rota de fuga, a ser percorrido pelo usuário de uma edificação em caso de incêndio, até atingir a via pública ou espaço aberto protegido em comunicação com a mesma;

Saliência: Elemento arquitetônico da edificação, não constituindo balanço, que se destaca em relação ao plano de uma fachada;

Soleira: Parte inferior do vão da porta;

Sótão: espaço aproveitável situado sobre o último pavimento, entre o forro ou laje e o telhado;

Sumidouro: É o poço destinado a receber o esgoto proveniente da fossa séptica e do filtro anaeróbico afim de facilitar sua infiltração subterrânea;

Tapume: Vedação provisória usada durante a construção;

Taxa de Ocupação: Porcentagem de utilização de um lote que é obtido dividindo-se a área ocupada pela projeção horizontal do prédio, pela área total do lote;

Telheiro: construção rudimentar formada por cobertura, podendo ser suportada em parte por pilares, podendo ser fechada em duas faces, ou, no caso de encostar nas divisas do lote;

Terraço: Local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos acima do primeiro, constituindo piso acessível e utilizável;

Testada: É o mesmo que alinhamento;

Toldo: São coberturas secundárias fixadas às fachadas de uma edificação e que servem para proteger do sol, do vento ou da chuva. São normalmente compostos por membranas e tecidos ou ainda chapas metálicas, de policarbonato ou vidro, colocadas sobre uma estrutura leve feita de alumínio, ferro, aço ou madeira;

Varanda: É a área coberta sustentada ou não por pilares e sem fechamento lateral. Deve ser totalmente aberta em, no mínimo, dois lados concorrentes;

Vistoria: Diligência efetuada pelo Poder Público tendo por fim verificar as condições técnicas da edificação e/ou a observância do projeto aprovado.

Construções rurais: são edificações voltadas à infraestrutura agropecuária, essenciais para o manejo, armazenamento e bem-estar. Elas são divididas em categorias principais: **produção animal** (currais de manejo, galinheiros e granja, galpões avícolas, pocilgas), **armazenamento e beneficiamento** (silos, galpões de maquinários, tulhas e armazéns, casa de defensivos/agrotóxicos) e **apoio administrativo/residencial** (reservatórios e caixas d'água, casas de colonos, escritórios).

Uso agrícola: é toda construção localizada em área rural ou urbana destinada a apoiar a produção, o armazenamento ou a comercialização de produtos agropecuários. Ela serve diretamente à atividade no campo, distinguindo-se das construções residenciais ou industriais urbanas.

Uso agropecuário: é qualquer construção permanente ou temporária erguida em uma propriedade rural ou urbana, destinada exclusivamente a apoiar atividades de **agricultura** ou **pecuária**.

Mensagem Justificativa ao
Projeto de Lei nº 085/2026

Westfália, 15 de setembro de 2026.

Senhor Presidente e
Senhores Vereadores:

O presente Projeto de Lei tem por finalidade instituir o Código de Obras do Município de Westfália, estabelecendo normas e critérios para o licenciamento, a execução, a fiscalização e a regularização das edificações no âmbito municipal.

A proposta representa a criação de um instrumento próprio para disciplinar as obras e edificações no Município, estabelecendo parâmetros que deverão ser observados na elaboração, análise e aprovação de projetos, bem como na execução e regularização das construções.

O Código busca estabelecer regras claras para diferentes tipos de edificações e atividades, contemplando aspectos relacionados à segurança, salubridade, habitabilidade, acessibilidade e funcionalidade das construções, além de disciplinar questões como afastamentos, iluminação e ventilação, circulações, instalações prediais, garagens, estacionamentos, regularização e demais elementos relacionados ao processo construtivo.

A instituição dessa legislação também contribuirá para conferir maior segurança, uniformidade e transparência à atuação do Poder Público Municipal, proporcionando critérios objetivos para a análise e fiscalização das obras e facilitando a orientação dos proprietários, profissionais e demais envolvidos no processo de construção.

A proposta foi elaborada considerando as características e necessidades do Município, buscando compatibilizar as normas edilícias com o Plano Diretor Municipal, a legislação aplicável e as normas técnicas pertinentes, de modo a proporcionar condições adequadas para o desenvolvimento das edificações e para o ordenamento do espaço urbano.

Também são estabelecidas disposições relativas às edificações existentes e à regularização de construções executadas sem a observância das normas aplicáveis, possibilitando o tratamento das situações consolidadas.

Dessa forma, a instituição do Código de Obras constitui importante medida para organizar e disciplinar as construções no Município, oferecendo à Administração Municipal e à comunidade um conjunto de regras claras e adequadas às necessidades locais.

Diante da relevância da matéria e da necessidade de o Município dispor de legislação própria para disciplinar as obras e edificações, encaminha-se o presente

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum – 488 – Bairro do Parque – Westfália – RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (51) 37624553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Projeto de Lei para apreciação e permanecemos à disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

CESAR JULIANO BLOEMKER
Prefeito Municipal

Sr. Gilberto Pott
MD Presidente de Câmara de Vereadores
WESTFÁLIA – RS.