



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

LEI Nº 2.048, de 07 de dezembro de 1979.

Aprova o Código de Edificações e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ILHÉUS:

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Este Código regula o projeto, a extensão e utilização de edificações, com observância de padrões de segurança, higiene e conforto, no Município de Ilhéus.

TÍTULO I

Art. 2º - Este título contém as normas aplicáveis às edificações em sua totalidade e generalidade, sem prejuízo das exigências constantes da legislação sobre uso, ocupação e parcelamento do solo.

Art. 3º - Conforme a utilização a que se destinam, as edificações classificam - se em:

- I – residenciais;
- II – Não residenciais;
- III – Mistas.

Art. 4º - As edificações residenciais, segundo o tipo de utilização de suas unidades podem ser unifamiliares ou multifamiliares.

§ 1º - A edificação é considerada unifamiliar quando nela existir apenas uma unidade residencial.

§ 2º - A edificação é considerada multifamiliar quando nela existirem duas ou mais unidades residenciais.

Art. 5º - As edificações não residenciais são aquelas destinadas a:

- I – Uso industrial;
- II – Locais de reunião;
- III – Comércio, prestação de serviços e atividades profissionais;
- IV – estabelecimentos hospitalares e laboratórios;

- V – estabelecimentos escolares;
- VI – estabelecimentos destinados a uso diversos;

Art. 6º - São considerados locais de reunião:

- I – Estádios;
- II – auditórios, ginásios esportivos, centro de convenções ou similares e salões de exposição;
- III - templos religiosos;
- IV – cinemas, teatros e locais para representações artísticas ou culturais;
- V – outros assemelhados aos relacionados.

Art. 7º - As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar as atividades de diferentes usos.

Art. 8º - As edificações deverão apresentar os requisitos e dispor dos equipamentos indispensáveis para garantir as condições mínimas de circulação e a de segurança na sua utilização.

Art. 9º - Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior, através de vãos ou dutos horizontais ou chaminés de ventilação nos seguintes compartimentos:

- I – auditórios e hall de convenção;
- II – cinemas;
- III – teatros;
- IV – salões de exposição;
- V – circulações;
- VI – banheiros e instalações sanitárias;
- VII – sala de espera;
- VIII – subsolos;
- IX – outros assemelhados aos descritos;

Art. 10 - Os compartimentos de permanência prolongada, para serem suficientemente iluminados e ventilados, deverão satisfazer às duas condições seguintes:

I – Ter profundidade inferior ou igual a 3 vezes o seu pé-direito, sendo a profundidade contada a começar da abertura iluminante ou da projeção da cobertura ou saliência do pavimento superior;

II – Ter profundidade inferior ou igual a 3 vezes o seu pé-direito, sendo a profundidade contada a começar da abertura iluminante ou do avanço das paredes laterais do compartimento.

Art. 11 - As aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada e dos de transitória deverão apresentar as seguintes condições mínimas:

I – Área correspondente a 1/7 da área do compartimento, se esse for de permanência prolongada, e a 1/10 da área de compartimento, se for de permanência transitória;

II – Em qualquer caso, não terão áreas inferiores a 0,70 metros quadrados e 0,30 metros quadrados, para compartimento de permanência, respectivamente, prolongada e transitória;

III – Metade, no mínimo, da área exigida para a abertura deverá permitir a ventilação;

IV – A distância entre a face inferior da verga da abertura e o piso não poderá ser inferior a 1,80 metros.

Parágrafo Único – Nos compartimentos utilizados, parcial ou totalmente, para dormitórios, repouso ou funções similares, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam simultaneamente o escurecimento e a ventilação do ambiente.

Art. 12 - Os pórticos, alpedres, terraços cobertos, marquises, saliências ou quaisquer outras coberturas, que se situarem externamente sobre as aberturas destinadas à iluminação ou ventilação dos compartimentos, serão consideradas no cálculo dos limites fixados nos artigos

10 e 11. Nesse caso, as condições mínimas exigidas para as aberturas deverão também ser observadas na face externa, após a cobertura junto aos espaços externos, internos, corredores ou poços.

Art. 13 - Para o efeito de insolação, iluminação e ventilação, todo compartimento deverá dispor de abertura direta para o logradouro, espaço externo, espaço interno ou espaço-corredor.

§ 1º - A abertura poderá ser, ou não, em plano vertical e estar situada a qualquer altura acima do piso do compartimento.

§ 2º - O espaço deverá ser a céu aberto, livre e desembaraçado de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura.

Art. 14 - Para compartimentos das edificações localizados nos dois primeiros andares ou que não ultrapassem a altura de 12,00m de edificações de maior altura a insolação, iluminação e ventilação poderão ser proporcionadas por aberturas que comuniquem diretamente para:

I – Espaços construídos pelos recuos dos alinhamentos;

II – Espaços internos circunscritos pelas paredes da edificação e a divisa ou divisas do lote, desde que:

a) apresentem área mínima de 15,00m²;

b) tenham conformação tal que, em qualquer secção horizontal correspondente à área mínima exigida, possa ser inscrito um círculo de diâmetro igual ou superior a 2,50m;

III – Corredores, desde que:

a) sejam formados pelo afastamento contínuo da edificação, ao longo de uma ou mais divisas do lote, de 1,50m, no mínimo;

b) sejam formados por afastamento contínuo da edificação, ao longo de todas as divisas do lote, excluídos os alinhamentos, na dimensão correspondente, pelo menos, a um quarto de altura da edificação, sendo a mínima de 1,50m. Com relação aos alinhamentos, o afastamento da edificação será determinado pela legislação própria.

Art. 15 - Os compartimentos de permanência transitória não estão obrigados a possuir ventilação conforme as disposições do artigo anterior. Podendo apresentar abertura direta para faixas livres ou para poços descobertos, com as dimensões seguintes:

I – Tenham área mínima de 4,00m², e a menor dimensão de 1,50 m, quando a maior altura das paredes da edificação que contornam o poço não ultrapassar de 10,00m;

II – Tenham um acréscimo de 0,40m², por metro, ou fração, da altura excedente de 10,00m, mantendo entre os lados de sua secção transversal a relação mínima de 2;3.

Art. 16 - Serão consideradas suficientes para a insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos em geral, as aberturas voltadas para prismas que apresentem largura igual ou superior a 3,00 metros acrescidos de 0,60m por cada pavimento superior ao segundo e cuja área mínima seja igual ou superior ao quadrado da largura mínima exigida.

Art. 17 - Os prismas de iluminação e ventilação terão suas faces verticais definidas:

I – pelas paredes externas da edificação;

II – pelas paredes externas das edificações e divisas, ou apenas pelas divisas do lote;

III – pelas paredes externas das edificações, divisa ou divisas do lote e linha de afastamento, quando existir.

Art. 18 - Aos compartimentos sem permanência será facultado disporem apenas de ventilação, que poderá ser assegurada pela abertura de comunicação com outro compartimento de permanência prolongada ou transitória.

Art. 19 - É facultada a subdivisão de compartimentos em ambientes desde que cada um destes ofereça, proporcionalmente, condições mínimas de iluminação, ventilação e dimensionamento.

Parágrafo Único – Se a cozinha ou local de preparo de alimento não estiverem em compartimentos próprios, mas constituírem simples ambientes de compartimento de permanência prolongada com outra destinação deverão ter ventilação própria assegurada por meios especiais.

Art. 20 - São permitidos jiraus na subdivisão vertical de ambientes, desde que obedecido o disposto no artigo anterior e satisfeitos os seguintes requisitos:

- I – Da subdivisão não deverá resultar pé-direito inferior a 2,30 m;
- II – A área do jirau não deverá ultrapassar de um terço (1/3) a área do compartimento, ficando a parte restante livre e desimpedida em toda a altura;
- III – A escada de acesso poderá ser do tipo caracol ou marinheiro, com largura de 0,80m, no mínimo;
- IV – A face do jirau, aberta para a parte restante do compartimento, será protegida por guarda-corpo com altura de 0,90m, no mínimo;
- V – O pavimento do jirau poderá ser de madeira ou material de resistência superior;

Art. 21 - Toda edificação, seja qual for sua destinação, deverá ser dotada de abrigo ou depósito para recipiente de lixo, situado no alinhamento da via pública, na entrada ou pátio de serviço ou em outro local desimpedido e de fácil acesso, apresentando capacidade apropriada e detalhes construtivos, atendendo à regulamentação própria fixada pela autoridade competente.

§ 1º - A instalação de caixas de despejo e de tubos de queda livre, bem como de equipamentos especiais para recolhimento de lixo, será regulamentada pela autoridade competente.

§ 2º - Não será permitida a instalação ou uso particular de incinerador de lixo. Em casos excepcionais, quando a incineração se imponha por medida de segurança, sanitária ou de ordem técnica, em que os resíduos não possam ser recebidos nos incineradores públicos, sua instalação poderá ser autorizada, mediante prévio exame e manifestação da autoridade competente.

Art. 22 – Será obrigatória a existência de pára-raios, instalados de acordo com as normas técnicas oficiais, nas edificações cujo ponto mais alto:

I – Fique sobrelevado mais de 10,00 m em relação às outras partes da edificação ou das edificações existentes num raio de 80,00 m, com o centro no mencionado ponto mais alto;

§ 1º - A instalação será obrigatória nas edificações isoladas que, mesmo com altura inferior às mencionadas neste artigo se destinem a uso não residencial ou místico.

§ 2º - A área de proteção oferecida pelo pára-raio será contida no cone formado por uma reta que gire em torno do ponto mais alto do pára-raio e forme, com o eixo deste, um ângulo de 45º, até o solo. Será considerada protegida, ficando dispensada de instalação de pára-raios, a edificação que estiver contida no mencionado cone ou na superposição de cones decorrentes da existência de mais de um pára-raios.

Art. 23 – Os compartimentos obedecerão a limites mínimos para os seguintes elementos de construção:

Compartimentos	Área (m ²)	Largura (m)	Largura dos vãos de acesso (m)
1 Dormitório	12,00	3,00	0,80

+ de 1 Dormitório	9,00	3,00	0,80
Salas de residência	13,50	3,00	0,80
Lojas, sobre lojas, salas de comércio e escritórios	30,00	4,00	0,80
Locais de Reunião	estudo de cada caso pela Assessoria de Planejamento e Coordenação Geral		
Cozinhas e Copas	6,00	2,00	0,70
Banheiros, Lavatórios e Instalações sanitárias	1,50	0,80	0,70
Quartos de Empregada	7,50	2,50	0,70

Art. 24 – Os pés direitos mínimos aceitos são iguais a 2,60m e 2,30m para os compartimentos de permanência prolongada e transitória, respectivamente.

Parágrafo Único – A altura mínima dos revestimentos impermeáveis de paredes será de 1,50m (um metro e meio).

Art. 25 – Os compartimentos, em função de sua utilização, classificam-se em de permanência promulgada e de permanência transitória.

§ 1º - Os compartimentos de permanência prolongada são:

I – Dormitórios;

II – Salas;

III – Lojas;

VI – Salas destinadas a comércio, prestação de serviços, negócios a atividades profissionais;

V – Locais de reunião;

VI – Outros assemelhados aos descritos.

§ 2º - Os compartimentos de permanência transitória são aqueles não enquadrados no 1º deste artigo que, por sua utilização dentro de uma edificação, a eles não se equiparem.

Art. 26 – As edificações junto a rios, córregos ou fundos de vales ou, ainda, junto às faixas de escoamento de águas pluviais, qualquer que seja o seu percurso em relação aos logradouros, obedecerão às seguintes exigências, sem prejuízo de restrições maiores estatuídas em norma específica:

I – A fim de assegurar a constituição de faixa “non aedificandi” ao longo do percurso, a edificação deverá guardar sempre a distância horizontal de mínima:

a) de 2,00m, a contar da face externa da canalização ou galeria, quando já existir esse melhoramento;

b) de 3,00m, a contar da linha de maior profundidade da garganta ou vale natural, para os casos de fundo de vale “seco” ou faixa de escoamento de águas pluviais, ainda não canalizados;

c) de 4,00m, a contar da linha de maior profundidade do álveo ou leito natural, para os casos de córrego ou veios d`água perenes, ainda não canalizados;

II – Independentemente da declividade do terreno, as fundações da edificação, quando situadas na distância mínima, prevista no item anterior para o caso, deverão ficar:

a) abaixo do nível correspondente à máxima profundidade do leito da canalização (letra “a”);

b) abaixo de 1,00m, no mínimo, do nível correspondente à máxima profundidade do vale natural (letras “b” e “c”);

III – Independentemente da declividade do terreno, as fundações da edificação, quando situadas além da distância mínima, prevista no item I para o caso, deverão ficar sempre abaixo de 1,00m, no mínimo, da linha inclinada na relação de dois na horizontal por um na vertical que, transversalmente ao percurso, se inicia num ponto situado no mesmo nível da profundidade máxima do leito da canalização ou do vale natural e a distância horizontal mínima prevista para o caso.

Art. 27 – A edificação junto a lagoa fica sujeita ao afastamento mínimo de 4,00m, medidos a contar da linha de nível d`água, salvo se houver demonstração de que a estabilidade e a proteção contra inundações estejam garantidas com a solução adotada.

Art. 28 – A edificação em lotes interferidos por rios, córregos, fundos de vale, vales de escoamento de águas pluviais ou lagoas, poderá ser condicionada à prévia realização pelos proprietários, das obras ou serviços necessários, determinados pela Prefeitura quando tecnicamente exequíveis para o trecho considerado, com a finalidade de garantir a estabilidade ou saneamento do local.

Art. 29 – Na execução do preparo do terreno e escavações, serão obrigatórias as seguintes precauções:

I – evitar que a terra ou os materiais contidos nos lotes respectivos alcancem o passeio e o leito dos logradouros;

II – destinar os materiais escavados a locais previamente determinados;

III – adotar providências que se façam necessárias à sustentação dos prédios limítrofes.

Art. 30 – Quando houver, o projeto e a execução das fundações, assim como as respectivas sondagens, os exames de laboratórios e as provas de cargas, serão feitos de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 31 – Quando houver, o projeto e a execução da estrutura das edificações obedecerão às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 32 – A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução das obras como um todo, será feita exclusivamente dentro do espaço aéreo delimitado pelas divisas do

lote correspondente.

Art. 33 – As paredes externas das edificações serão sempre impermeáveis.

Art. 34 – As paredes divisórias entre unidades independentes, mas contíguas, assim como as adjacentes às divisas do lote, garantirão perfeito isolamento térmico e acústico.

Art. 35 – As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam impermeabilização e isolamento térmico.

Art. 36 – Quando a estrutura da cobertura for comum a duas ou mais unidades independentes, mas contíguas, deverá haver parede até o nível da cobertura.

Art. 37 – Os pisos, quando assentados, diretamente sobre o solo, deverão ser impermeabilizados.

Art. 38 – As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitidos o deságüe sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

Art. 39 – Nas edificações destinadas a uso não residencial ou misto, as coberturas serão construídas com matérias incombustíveis.

Art. 40 – Nas edificações com mais de uma unidade independente, que tiverem um reservatório de água comum, o acesso ao mesmo e ao sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, através de áreas de uso comum.

Art. 41 – Sem prejuízo do que estabelece a presente lei, as caixas d`água e os sistemas internos de distribuição nas edificações obedecerão, também, aos dispositivos regulamentares dos órgão responsável pelo abastecimento de água.

Art. 42 – Não será permitida a descarga de esgotos sanitários e os despejos de qualquer procedência nas valas coletoras de águas pluviais.

Art. 43 – As circulações horizontais, sejam de utilização privativa ou coletiva, terão comprimento calculado conforme os seguintes critérios:

I – construções em geral;

a) as circulações de uso privativo restrito de compartimento ou local terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

b) largura mínima de 1,20 (hum metro e vinte centímetros), para uma extensão máxima de 10.00m (dez metros), nos casos de circulação de uso coletivo;

c) excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,02m (dois centímetros) na largura para cada metro ou fração do excesso em edificações residenciais, e de 0,05m (cinco centímetros) na largura para cada metro ou fração do excesso, em edificações não residenciais;

II – construções de uso específico:

a) acesso a locais de reunião:

1 – largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja área destinada a assentos seja igual ou inferior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

2 – excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,05 (cinco centímetros) na largura do acesso para cada 10,00m² (dez metros quadrados) de excesso;

b) hotéis e motéis:

1 – largura mínima de 2,00m (dois metros);

c) galerias e lojas comerciais:

1 – para cada 15,00m (quinze metros) de extensão, largura mínima de 3,00m (três metros);

2 – para cada 5,00m (cinco metros) ou fração de excesso, essa largura será aumentada de 10% (dez por cento).

Art. 44 – Qualquer edifício com número maior que 3 (três) pavimentos, contados os pavimentos térreos e mais 2 (dois) acima deste, deverá ser provido de elevadores.

§ 1º - Nos edifícios providos de elevadores haverá halls em cada pavimento, coincidentes com a parada do elevador, devendo ter uma dimensão linear mínima, perpendicular às portas do elevador, equivalente a 3 (três) vezes a soma da largura das portas dos elevadores que para ele se abrem.

§ 2º - O projeto e o cálculo de elevadores será feitos por técnicos responsável por sua instalação, devendo ser apresentados em tempo hábil, anexo à solicitação de aprovação do projeto arquitetônico.

Art. 45 – Os projetos e a construção de escadas obedecerão às seguintes dimensões e normas:

I – as escadas de uso privativo ou restrito do compartimento, ambiental ou local, terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

II – as escadas para uso coletivo terão largura mínima livre de 1,20m (hum metro e vinte centímetros) e deverão ser construídas com material incombustível;

III – nas edificações destinadas a locais de reunião, o dimensionamento das escadas deverá atender ao fluxo de circulação de cada nível, somando ao nível contíguo, superior e inferior, de maneira que, ao nível do pavimento térreo ou de saída para o logradouro, haja sempre um somatório de fluxos correspondente à lotação total: para isto deverá considerar-se uma largura mínima equivalente a 1,00m (hum metro) para cada 100 (cem) pessoas, não podendo a largura total ser inferior a 2,00m (dois metros);

IV – o dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula $2a + b - 0,63m$, onde “a” é a altura ou espelho do degrau e “b” a profundidade do piso, sendo a altura máxima igual a 0,185m (dezoito centímetros e meio);

V – nas escadas de uso coletivo, sempre que o número de degraus consecutivos exceder a 16 (dezesseis), será obrigatório intercalar um patamar com extensão mínima de 0,80m (oitenta centímetros) e com a mesma largura do degrau;

VI – não serão admitidas escadas circulares ou em curva quando se destinarem a uso coletivo;

VII – é obrigatória a existência de corrimão de ambos os lados com altura superior a

0,75m (setenta e cinco centímetros) em todas as escadas.

Art. 46 – Os locais de estacionamento ou guarda de veículos nas edificações para uso não residencial ou residencial multifamiliar, deverão atender às seguintes exigências:

I – Os pisos poderão ser de qualquer material, desde que dotados de sistema que permita um perfeito escoamento das águas superficiais;

II – as passagens de pedestres, de existência obrigatória, terão largura mínima de 1,20 (hum metro e vinte centímetros), sendo completamente diferenciado das passagens destinadas aos veículos;

III – quando o local de estacionamento ou guarda de veículos apresentar mais de um pavimento, a interligação entre eles será feita também por escada;

IV – a superfície de estacionamento por veículo, independentemente das circulações, será de 20,00m² (vinte metros quadrados) para os veículos de passeio e de 32,00 m² (trinta e dois metros quadrados) para os de transporte de cargas ou passageiros;

V – as rampas, quando houver, deverão obedecer às seguintes condições:

a) ter início a partir da distância mínima de 2,00 (dois metros) da linha de testada da edificação;

b) ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando construída em linha reta, quando em curva, o raio mínimo será 6,00m (seis metros);

c) ter inclinação máxima de 15% (quinze por cento), ressalvado o caso de acesso a apenas um pavimento, com desnível máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando será tolerada a inclinação de até 20% (vinte por cento).

Art. 47 – A chaminé, de qualquer natureza, em uma edificação, terá altura de, no mínimo, 1,00m, (hum metro) acima do ponto mais alto da edificação e será suficiente para que a fumaça, a fuligem e outros resíduos que possa expelir não incomodem a vizinhança.

Art. 48 – A construção de marquises na fachada das edificações será permitida salvo indicação específica em contrário por parte do órgão competente da Prefeitura Municipal, desde que:

I – seja em balanço;

II – haja, abaixo de sua extremidade inferior, espaço livre com altura mínima de 3,00m (três metros);

III – tenha a projeção vertical de sua face extrema afastada no mínimo 0,90 (noventa centímetros) do meio-fio;

IV – permita o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote;

V – não prejudique a arborização e iluminação pública, assim como a perspectiva visual dos pedestres para as placas de nomenclatura ou numeração dos logradouros;

VI – não apresente dentes ou irregularidades com relação à estética global do logradouro e das edificações vizinhas.

Art. 49 – Para a execução de qualquer tipo de obra será obrigatória a construção de tapumes em toda a testada do lote, garantindo a segurança dos pedestres.

Art. 50 – Os andaimes deverão garantir perfeitas condições de segurança para os operários e

transeuntes.

Art. 51 – Quando o porte ou a altura das edificações a serem construídas justifique, poderão ser obrigatórias, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, plataformas fixas de proteção, em todo o perímetro da construção, durante todo o tempo em que à mesma se realizar.

Art. 52 – As edificações localizadas em áreas ainda não servidas por rede de esgotos sanitários deverão apresentar solução de destino dos dejetos do seu funcionamento.

Parágrafo Único - A aceitação da solução apresentada de acordo com este artigo ficará a critério do órgão da Prefeitura Municipal responsável pela aprovação do projeto de edificações.

TITULO II

Art. 53 – Este título contém as normas aplicáveis a cada uma das classes de edificações conforme especificado.

CAPÍTULO I – Edificações residenciais.

Art. 54 - Toda unidade residencial será construída, no mínimo de 4 (quatro) compartimentos, sendo 2 (dois) de permanência prolongada e 2 (dois), 1(um) banheiro e 1 (uma) cozinha, de permanência transitória.

Art. 55 - As edificações residenciais multifamiliares, além das unidades residenciais e sem prejuízo do que estabelecem as demais normas da presente lei, possuirão sempre:

I – acesso principal do qual partirão as circulações horizontais ou verticais ligando todas as unidades do conjunto e onde serão centralizados os serviços de administração, portaria e demais serviços julgados necessários;

II – local centralizado para coleta de lixo, de fácil acesso para efeitos de remoção e totalmente desvinculado das áreas de circulação do público:

III – equipamentos para extinção de incêndio, a serem especificados e regulamentados pelo órgão municipal competente ou pelo corpo de bombeiros;

IV - área de recreação proporcional ao número de unidades residenciais ou econômicas, possuindo:

a) proporção mínima de 1% (hum por cento) da área construída das unidades, não podendo, no entanto, ser inferior a 50.00m² (cinquenta metros quadrados);

b) indispensável continuidade, não podendo o seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;

c) formas e proporções que permitam, em qualquer ponto, inscrição de uma circunferência com raio mínimo de 3.00m (três metros);

d) acesso através de partes comuns, afastadas dos depósitos de lixo, não limitante com áreas destinadas ao estacionamento de veículos e isolada das passagens dos mesmos.

§ 1º - A área de recreação de que trata o item IV deste artigo não poderá ser localizada na cobertura das edificações.

§ 2º - Para as edificações que possuam até 4 (quatro) unidades residenciais, somente serão aplicáveis os dispositivos dos itens II e III deste artigo.

§ 3º - Nas edificações para uso misto, os acessos a que se refere o item I deste artigo, assim como as demais circulações horizontais e verticais deverão ser independentes, segundo os tipos de uso.

CAPITULO II Edificações não residenciais.

Art. 56 – As edificações não residenciais terão sempre equipamentos para extinção de incêndios, a serem especificados e regulamentados pelo órgão municipal competente ou pelo corpo de bombeiros.

Art. 57 – Uma unidade não residencial terá sempre vestiários e instalações sanitárias em quantidade suficiente e adequadas a seu tipo de uso.

Parágrafo Único – As instalações sanitárias para funcionários e para demais usuários das edificações deverão ser independentes e separadas por sexo.

Art. 58 – As edificações destinadas ao uso não residencial darão tratamento especial aos afluentes lançados na rede coletora de uso comum, quando apresentam características físico-químicas, biológicas, ou bacteriológicas agressivas, ou que prejudiquem a depuração dos esgotos pelo sistema comum, sendo adotados os padrões fixados pelo Governo do Estado.

§ 1º – As indústrias se obrigam a isentar os seus efluentes de sólidos grosseiros, devendo separá-los por gradeamento ou sedimentação de substâncias tóxicas ou venenosas, explosivas ou inflamáveis.

§ 2º - Somente em seus trechos finais e após tratamento adequado, os despejos industriais poderão ser combinados com os esgotos sanitários.

§ 3º - Não será permitida a descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais nas valas coletoras de águas pluviais, exceção feita de águas de refrigeração.

§ 4º - Os despejos deverão ser emitidos em regime constante, principalmente durante o período de funcionamento da indústria.

Art. 59 - Os reservatórios de águas das edificações para uso não residencial deverão estar dimensionados para conter, no mínimo, o volume de água correspondente ao consumo de um dia.

SEÇÃO I

EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

Art. 60 - Nas edificações industriais e depósitos, era permitida guarita para porteiro junto ao acesso principal, desde que não exceda a 10,00m² (dez metros quadrados) de área construída. É totalmente vedada a construção de habitações nos lotes industriais.

Art. 61 - Em casos especiais, em que por imperativo do funcionamento da própria indústria, sejam necessárias habitações temporárias para alguns funcionários, será possível localizá-las nas imediações, da edificação industrial mediante aprovação específica da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente, baseada em memorial justificativo detalhado em que a indústria, além de fundamental tal necessidade, se responsabilizará integralmente pela segurança dos funcionários residentes, sem que isto a desobrigue do cumprimento das normas relativas a edificações residenciais que a Prefeitura julgue aplicáveis para cada caso.

Art. 62 – As edificações industriais terão paredes e pisos revestidos de material que permita sua manutenção em termos de limpeza, higiene e segurança.

Art. 63 – A Assessoria de Planejamento e Coordenação Geral proporá regulamento específico para as construções industriais, em complemento a presente lei.

SEÇÃO II

LOCAIS DE REUNIÃO

Art. 64 – Nos locais de reunião, as partes destinadas ao público terão de prever:

- I – acesso, saída e circulação gerais;
- II – condições de perfeita visibilidade;
- III – espaçamento entre filas e séries de assentos;
- IV – locais de espera;
- V – lotação máxima fixada;
- VI - lotação máxima fixada;

Art. 65 – Os acessos, saídas e circulações dos locais de reunião obedecerão às seguintes disposições:

§ 1º - Quando a lotação de um local de reunião se escoar através da galeria, esta manterá uma largura mínima constante, até o alinhamento do logradouro, igual à soma das larguras das portas que para ela se abrem.

§ 2º - Se a galeria a que se refere o § 1º deste artigo tiver comprimento superior a 30,00m (trinta metros), sua largura será aumentada em 10% (dez por cento) para cada 10,00m (dez metros) ou fração de acesso.

Art. 66 – As folhas das portas de saída dos locais de reunião abrirão na direção do recinto para o exterior e jamais diretamente sobre o passeio dos logradouros.

Art. 67 – Quando se tratar de sala de espetáculos será assegurada, de cada assento ou lugar, perfeita visibilidade da apresentação, o que ficará demonstrado através da curva de divisibilidade.

Art. 68 – Os locais de reunião não poderão apresentar entre as filas de uma série de assentos espaçamento menor que 0,90m (noventa centímetros) de encosto a encosto.

§ 1º - O espaçamento mínimo entre as séries será de 1,20m (hum metro e vinte centímetros).

§ 2º - Cada fila terá no máximo 15 (quinze) assentos;

§ 3º - Não serão permitidas séries de assentos que terminem junto às paredes.

Art. 69 – Os locais de reunião observarão as seguintes condições:

I – existência de locais de espera para o público, independente das circulações, com área equivalente no mínimo a 1,00m² (hum metro quadrado) para cada 10 (dez) expectadores;

II – existência de instalações sanitárias para o público, separadas por sexo e independentes daquelas destinadas aos empregados.

Art. 70 – Os locais de reunião obedecerão às seguintes condições:

I – haverá sempre mais de uma porta de saída, e cada uma delas não poderá ter largura inferior a 2,00m (dois metros);

II – a soma da largura de todas as portas de saída equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) expectadores;

III – o dimensionamento das portas de saída será independente daquele considerado para as portas de entrada;

IV – quando a capacidade total do recinto ultrapassar 150 (cento e cinqüenta) pessoas, haverá obrigatoriamente um sistema para renovação de ar, com capacidade calculada pelo responsável técnico por sua instalação ou projeto e apresentada em documento hábil, anexo à solicitação de aprovação do projeto arquitetônico;

V - O guarda-corpo para localidades elevadas terá altura mínima de 0,90m (noventa centímetros), não podendo ser vazado abaixo desta altura.

Art. 71 – As cabinas onde se situam os equipamentos de proteção cinematográfica atenderam ao que estabelecem as normas federais aplicáveis.

SEÇÃO III

EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ATIVIDADES PROFISSIONAIS

Art. 72 – As edificações que, no todo ou em parte, abriguem unidades destinadas a comércio, prestação de serviços e atividade profissionais, além dos demais dispositivos desta lei, contarão obrigatoriamente com:

I – quando comportarem mais de duas unidades deverão contar com acesso principal do qual partirão as circulações horizontais e verticais interligando todas as unidades do conjunto, e serão centralizados os serviços de administração, portaria e outros julgados necessários;

II – local centralizado para coleta de lixo, de fácil acesso para efeitos de remoção e totalmente desvinculado das áreas de circulação do público;

III – equipamentos para extinção de incêndio, a serem especificados e regulamentados pelo órgão municipal competente ou pelo corpo de bombeiros.

Art. 73 – As edificações incluídas nesta seção, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, poderão possuir marquises ou galerias cobertas, nas seguintes condições:

I – em toda a extensão da testada, quando a edificação for contínua às divisas laterais do lote;

II – em toda a extensão das unidades situadas ao nível do pavimento de acesso, quando a edificação estiver isolada de uma ou mais divisas.

Art. 74 – Nas lojas com acesso direto ao logradouro será permitido o uso de toldos desde que abaixo de sua extremidade inferior haja espaço livre com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 75 – Nas edificações destinadas a hotéis, motéis e congêneres, existirão como partes comuns obrigatórias:

I – hall de recepção para funcionamento de portaria a serviço de comunicações;

II – sala de estar;

III – copa;

IV – compartimento próprio para a administração;

V – compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza em cada pavimento.

SEÇÃO IV

EDIFICAÇÕES HOSPITALARES

Art. 76 – As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e laboratórios de análise e pesquisa, além de obedecer às condições estabelecidas pelos órgãos estaduais e federais da saúde, deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

I – todos os acessos às entradas para estabelecimentos hospitalares deverão ser pavimentados;

II – os reservatórios de água potável terão seus volumes dimensionados a fim de que seja assegurado um consumo mínimo diário de:

a) nos estabelecimentos onde haja internação, 750 l/leito (setecentos e cinquenta litros por leito), ou 6 (seis) litros por metro quadrado de área total, prevalecendo o maior desses valores;

b) para os estabelecimentos onde não haja internação, 6 (seis) litros por metro quadrados de área útil.

III – será obrigatória a instalação e funcionamento de gerador elétrico de emergência sempre que no estabelecimento houver qualquer um dos seguintes elementos:

a) berçário de prematuros;

b) elevador de qualquer tipo;

c) depósito de sangue;

d) centro cirúrgico;

e) centro obstétricos;

f) unidade de tratamento intensivo;

- g) recuperação pós-anestésico;
- h) unidade de emergência;
- i) câmara frigorífica para cadáveres.

IV – Os prédios de até dois pavimentos sem elevador deverão possuir rampas;

V – Os prédios de mais de dois pavimentos terão, obrigatoriamente, elevadores de maca ou cama, com dimensões mínimas de cabine de 1,30m (hum metro e trinta centímetros), por 2,30m (dois metros e trinta centímetros), de acordo com o número de leitos existentes, na proporção mínima de um elevador para instalações de até 50 leitos e mais um elevador para 150 leitos ou fração a partir do 51º (quinqüagésimo primeiro) leito;

VI – As unidades de internação típicas deverão obedecer às seguintes dimensões e áreas mínimas;

- a) pé direito de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);
- b) 9,00m² (nove metros quadrados) para quartos com leitos;
- c) 14,00m² (quatorze metros quadrados) para quartos privativos ou semiprivativos (com acompanhante);
- d) 6,00m² (seis metros quadrados) por leito para as enfermarias;
- e) 3,10m (três metros e dez centímetros) de largura para as enfermarias.

SEÇÃO V

EDIFICAÇÕES ESCOLARES

Art. 77 – As edificações destinadas a estabelecimentos escolares, sem prejuízo de obediência às condições estabelecidas pelos órgãos competentes, deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

- I – possuir iluminação natural de forma a permitir iluminação pela esquerda;
- II – possuir correto sistema de ventilação possibilitando a circulação constante do ar;
- III – oferecer condições adequadas de iluminação artificial, comprovadas por projeto elaborado por técnico legalmente habilitado;
- IV – ter pisos e paredes tratados de forma a garantir sua limpeza e conservação;
- V – ter instalações sanitárias que atendam aos seguintes requisitos:
 - a) perfeita condições de ventilação e iluminação, devendo as aberturas correspondentes distar 2,00m (dois metros) do piso;
 - b) separação por sexo;

- c) número de vasos não inferior a 2 (dois) por sala de aula;
- d) lavatórios na proporção mínima de 1 (hum) para cada vaso;
- e) bebedouros de água filtrada, na proporção de, no mínimo, 1 (hum) para cada 50 (cinquenta) alunos.

VI – ter circulações horizontais com largura mínima de 2,00m (dois metros);

VII – prever o mínimo de área coberta e descoberta para recreio e educação física de acordo com os seguintes critérios:

ÁREA MÍNIMA PARA RECREIO E EDUCAÇÃO FÍSICA

Nível do Estabelecimento (%)	Área Coberta de de Área Construída	Área Descoberta (m ² / aluno)
Escolas Materno – Infantis	30	3
1º Grau	20	4
2º Grau	10	7

SEÇÃO VI

EDIFICAÇÕES DESTINADAS A USOS DIVERSOS

Art. 78 – São consideradas como edificações de usos diversos:

I – Os depósitos de explosivos, munições e inflamáveis;

II – os depósitos de armazenagem;

III – os locais para estacionamento ou guarda de veículos e os postos de serviços e de abastecimento de veículos.

Art. 79 – As edificações ou pátios para depósito de explosivos e munições terão de obedecer às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério do Exército, e as destinadas a depósitos de inflamáveis às demais normas dos órgãos competentes.

Art. 80 – Nos lotes destinados a armazenagem de qualquer tipo, seja em galpões, em outro tipo de edificação ou a céu aberto, será obrigatória a construção, no alinhamento do logradouro, de muro com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único – A carga e descarga de quaisquer mercadorias, deverão ser feitas no interior do lote.

Art. 81 – Nas edificações para postos de abastecimento de veículos, além das normas que lhes

forem aplicáveis pela presente lei, serão observadas as concernentes inflamáveis e, no que couber, as relativas a despejos industriais.

Parágrafo único – Os tanques de combustíveis deverão guardar afastamentos mínimos frontais e das divisas de 5,00m (cinco metros), e as bombas de 4,00m (quatro metros).

Art. 82 – A limpeza, a lavagem e a lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem; as águas superficiais serão conduzidas para caixas separadas das galerias, antes de serem lançadas na rede geral.

Art. 83 – A autorização para a construção de postos de serviços e abastecimento de veículos estará vinculada ainda às seguintes condições:

I – para lotes de esquina, a menor dimensão do terreno não poderá ser inferior a 16,00m (dezesseis metros);

II – para lotes de meio de quadra, a testada do terreno deverá ter no mínimo 25,00m (vinte e cinco metros);

III – a localização do terreno deverá estar fora de um círculo com raio de 500m (quinhentos metros), cujo centro corresponda a um ponto equidistante das bombas de outro posto já existente.

Art. 84 – As edificações necessárias ao funcionamento dos postos obedecerão ao recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) e deverão estar dispostas de maneira a não impedir a visibilidade, tanto de pedestres quanto dos usuários.

§ 1º - Os boxes para lavagem deverão estar recuados, no mínimo, 10,00m (dez metros) do alinhamento predial do logradouro para o qual estejam abertos.

§ 2º - O rebaixamento dos meio-fios para o acesso aos postos só poderá ser executado mediante alvará expedido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, devendo observar soluções construtivas que garantam o perfeito escoamento das águas pluviais.

CAPÍTULO III

NORMAS ADMINISTRATIVAS

Art. 85 – Os projetos das obras deverão ser apresentados à Prefeitura para a devida aprovação.

Parágrafo único – Todas as folhas do projeto serão assinadas pelo requerente, indicada a sua qualidade, e pelos profissionais responsáveis, legalmente habilitados, de acordo com suas atribuições.

Art. 86 – Poderão ser examinados, em regime de exceção, projetos de edificações de especial interesse paisagístico, urbanístico ou arquitetônico, desde que assim sejam considerados pela Assessoria Geral de Planejamento e Coordenação, a partir da apreciação da fundamentação e dos argumentos dos autores dos projetos, sempre considerando sua localização e funcionamento dentro do quadro urbano e sua adequação às diretrizes estabelecidas pelo PUB

do Município.

Art. 87 – A concessão do alvará de construção está condicionada a aprovação do projeto completo bem como à apresentação de soluções para instalações especiais, quando necessárias, e do cálculo estrutural de todas as edificações não residenciais.

Parágrafo único – Entender-se por especiais as instalações relativas a elevadores, montacargas, soluções mecânicas de circulação, refrigeração e ventilação.

Art. 88 – A Prefeitura Municipal poderá baixar normas regulamentando as instalações especiais, desde que observadas as exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 89 – Expirado o prazo de vigência do alvará em função do estágio de andamento da obra, ocorrerá uma das seguintes hipóteses:

I – obrigatoriedade de prorrogação do prazo para obras não concluídas;

II – cassação do alvará para obras não iniciadas ou paralizadas por mais de 120 (cento e vinte) dias.

Parágrafo único – São consideradas obras não iniciadas as que não tiverem a estrutura da edificação concluídas.

Art. 90 – Sem licença da Prefeitura Municipal, o profissional responsável pela execução de uma obra não poderá modificar o projeto após sua aprovação; as modificações deverão ser sempre submetidas à apreciação do órgão competente para aprovação e providências de controle interno devidamente assinadas pelo profissional autor do projeto.

Art. 91 – Após conclusão das obras, será dada vistoria, dentro do prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento da comunicação a ser feita pelo proprietário ou construtor da obra, a fim de outorgar o “habite-se”, parcial ou total, que estará condicionado ao registro prévio da declaração do autor do projeto de que a construção está de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º - Nenhuma obra nova ou de reforma poderá ser utilizada sem que primeiro seja efetuada a vistoria administrativa e a respectiva concessão do “habite-se”.

§ 2º - A concessão do “habite-se” também estará condicionada à aprovação das obras por parte dos órgãos competentes, relacionados com projetos hidráulicos, sanitários, de energia elétrica, de águas pluviais, de telefones e de sistemas de proteção contra incêndios, quando chamados para opinar por ocasião da aprovação do projeto.

Art. 92 – O responsável técnico pela execução da obra está sujeito a penalidades, quando constatada qualquer irregularidade ou desobediência aos dispositivos desta lei, mesmo que não esteja mais vinculado à obra, mas não tiver dado baixa da Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão competente.

Art. 93 – O autor do projeto não está sujeito a penalidades quando se consumir a execução de uma obra em desacordo com o seu projeto, sem comunicação oficial ao órgão da Prefeitura Municipal responsável pela fiscalização das edificações.

Art. 94 – Qualquer construção, tendo acatado todas as disposições desta lei, mas sem planta aprovada ou sem licença prévia, está sujeita a multa estipulada pela Prefeitura Municipal, e a embargo.

Art. 95 – As construções ilegais estão sujeitas a demolição, sem que por isto caiba à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade quanto a indenização ou desapropriação.

Parágrafo único – A critério da própria Prefeitura, quando possível, poderá ser concedido um prazo para a legalização da edificação, sem dispensa da multa correspondente.

Art. 96 – As obras de acréscimo e reforma só serão permitidas quando:

I – respeitarem os dispositivos da Lei sobre o Plano Urbanístico Básico do Município;

II – não acrescentarem novos elementos em desacordo com o disposto na presente lei.

Art. 97 – Ficam desobrigados da apresentação de projetos as obras de reparo de esquadrias, revestimentos, pinturas, decoração e outras que não afetem os aspectos estruturais do prédio, sem prejuízo do resto das normas da presente lei que forem aplicáveis em cada caso.

Art. 98 – Ao solicitar à Prefeitura Municipal autorização para demolição, o interessado deverá indicar precisamente sua localização.

§ 1º - Os prédios com uma ou mais unidades residenciais só poderão ser demolidos quando comprovadamente desocupados.

§ 2º - A concessão de licença para demolição, parcial ou total, ficará condicionada à comprovação, por parte dos interessados, de providências que possam garantir a não afetação da segurança dos prédios vizinhos e dos usuários das vias públicas adjacentes.

Art. 99 – As multas inobservância aos dispositivos da presente lei são as fixadas pela legislação Municipal pertinentes, com base no valor de referência adotado pela legislação tributária do Município.

Art. 100 – As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correrão à conta das dotações próprias consignadas em orçamento.

Art. 101 – Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ilhéus, 07 de dezembro de 1979.

Antonio Olímpio Rhem da Silva – Prefeito.

Paulo Simões Machado – Secretário de Administração