



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE**

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



LEI Nº 003 DE 07 DE ABRIL DE 1993.

Institui o Código de Obras do Município de Baixa Grande.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE,  
Estado da Bahia.

FAÇO saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I  
DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º - Para os efeitos do presente Código ficam estabelecidas as seguintes definições:

ACRÉSCIMO - aumento de uma construção no sentido vertical ou horizontal.

AFASTAMENTO - distância entre as divisas do terreno, as faces externas da edificação e/ou o logradouro público.

ÁGUA SERVIDA - água residencial ou de esgoto.

ALINHAMENTO - linha definida pela Prefeitura que limita o terreno ou o lote com o logradouro público, a partir da qual é permitida a edificação.

ANDAIME - estrutura provisória de madeira ou metal destinada a facilitar a execução das construções.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



ANDAR - qualquer pavimento acima do térreo.

APARTAMENTO - conjunto de habitações autônomas, integrantes de uma mesma edificação.

ÁREA ABERTA - é a área cujo perímetro é aberto em parte.

ÁREA FECHADA - é a área guarnecida por paredes ou por divisas de lotes, em todo o seu perímetro.

ÁREA INTERNA - todo espaço interno, desocupado; da construção, destinado a iluminação, ventilação e insolação.

ÁREA LIVRE - todo espaço externo, desocupado, do lote destinado à iluminação, ventilação e insolação.

BARRACÃO - construção tosca de dimensões reduzidas, destinada à guarda de materiais enquanto licenciada a obra.

CASA - veja residência.

CASA POPULAR - residência de baixo custo e área total de construção não superior a 60,00m<sup>2</sup>.

CÔMODO - divisões de uma residência.

COMPARTIMENTO - o mesmo que cômodo.

DEPENDÊNCIA - o mesmo que cômodo.

EDIFÍCIO - é a edificação construída para fins habitacionais ou para outras atividades especiais.

EMBARGO - providência legal tomada pela Prefeitu



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



ra, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação, cuja execução ou instalação esteja em desacordo com as prescrições deste Código.

FACHADA - parede externa do edifício. Será denominada de fachada principal aquela que dá frente para o logradouro mais importante.

FRENTE OU TESTADA DO LOTE - linha de limite entre o terreno particular e o logradouro público.

HABITE-SE - documento expedido pela Prefeitura, à vista de conclusão da edificação, autorizando o seu uso ou ocupação.

HOTEL - edificação destinada a exploração comercial do ramo da hospedagem.

INTERDIÇÃO - impedimento pela Prefeitura de ingresso ou ocupação da edificação concluída ou não.

LEGALIZAÇÃO - pedido de licenciamento feito após a execução total ou parcial da edificação.

MEIO-FIO - linha limítrofe de pedra ou concreto, entre a via de pedestre e a de veículo.

PATAMAR - espaço mais ou menos largo no topo de uma escada ou de um lance de escadas.

PAVIMENTO - parte da edificação compreendida entre 2 (dois) pisos sucessivos.

PISO - superfície base do pavimento.

PÉ-DIREITO - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



RECUO - (mesmo que afastamento).

REFORMA - obra destinada a modificar a edificação em parte.

TAPUME - parede de vedação em madeira, erguida em frente de uma obra ao nível do logradouro, destinada a isolá-la e a proteger o pedestre.

TOLDO - estrutura em lona, em balanço, na fachada da edificação, destinada à cobertura e proteção do pedestre.

VISTORIA ADMINISTRATIVA - diligência determinada na forma deste Código, por técnico credenciado pela Prefeitura, para verificar as condições de uma obra, em instalação, andamento ou paralisada.

## CAPÍTULO II

### DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

#### SEÇÃO I

#### DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 2º - Fica proibido a abertura de qualquer via ou logradouro público, sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 3º - Considera-se via ou logradouro público, para fins deste Código, todo espaço destinado à circulação ou à utilização da população em geral.

Art. 4º - As vias públicas deverão adaptar-se às vias existentes, dando prosseguimento ao sistema viário na Cidade.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

258-1161



Art. 5º - A Prefeitura determinará as dimensões das vias públicas, que deverão ter largura mínima de 7m (sete metros) para pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para passeio, perfazendo o total de 10m (dez metros) de seção.

Art. 6º - As declividades das vias públicas serão as seguintes:

Máximas - 10% (dez por cento)

Mínimas - 0,4% (quatro décimo por cento)

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas a declividade máxima poderá atingir de 15% (quinze por cento).

Art. 7º - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tabulados sem prévia licença da Prefeitura.

Art. 8º - Junto à linha de transmissão de energia elétrica de alta, será obrigatória a reserva de faixa de proteção com largura determinadas pelo órgão competente, sendo a mínima de 15m (quinze metros) para cada lado.

## SEÇÃO II DOS TERRENOS

Art. 9º - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem, a critério da Prefeitura, julgados impróprios para a adificação.

Art. 10 - Não podendo ser arruados nem loteados os terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de toma-



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



das as providências necessárias ao escoamento das águas.

## SEÇÃO III DAS QUADRAS E LOTES

Art. 11 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450m (quatrocentos e cinquenta metros) e largura superior a 100m (cem metros).

Art. 12 - As quadras de comprimento igual ou superior a 300m (trezentos metros), deverão ter passagem de pedestres de 5m (cinco metros) de largura 2m (dois metros) para a circulação de pedestres e 1,50m (um metro e cinquenta) de cada lado, destinados a arborização espaçados de 150m (cento e cinquenta metros) em 150m (cento e cinquenta metros) no máximo, observados os seguintes requisitos:

- I - sejam pavimentados e possuam sistema de coleta de água pluvial;
- II - sejam providas de escadaria, quando tiverem rampas superior a 15% (quinze por cento);
- III - sejam incluídas no projeto de iluminação pública;
- IV - sejam de comprimento igual ou inferior a 20 (vinte) vezes a sua largura.

Art. 13 - No plano de divisão das quadras em lotes urbanos residenciais, devem ser observadas as seguintes condições:

- I - frente mínima ou testada dos lotes será de 8m (oito metros);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



II - profundidade máxima de 3 (três) vezes a dimensão da testada;

III - área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 190m<sup>2</sup> (cento e noventa metros quadrados).

Art. 14 - A declividade máxima permitida para os lotes será de 25% (vinte e cinco por cento), sendo obrigatórios os movimentos <sup>09.12.94</sup> de terra necessários para atingir a esse valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

## CAPÍTULO III DO LICENCIAMENTO

### SEÇÃO I DAS LICENÇAS

Art. 15 - Qualquer construção, reconstrução, reforma ou demolição, só poderá ser iniciada mediante aprovação de seus projetos e licenciamento expedidos pela Prefeitura, com o respectivo alvará.

Art. 16 - Nas edificações atingidas por projetos de modificação, serão admitidas reformas ou acréscimos, desde que a obra em seu conjunto passe a obedecer ao presente Código.

Art. 17 - A aprovação do projeto deverá ser requerido à Prefeitura, indicando com precisão:

I - nome e endereço do requerente;

II - local em que vai ser executada a obra-rua e número - ou, no caso de não haver ainda indicação, precisa, referência a um ponto facilmente identificável;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



- III - natureza da obra;
- IV - dimensões do terreno;
- V - número de inscrição do imóvel no registro imobiliário competente;
- VI - local, data e assinatura do requerente.

Art. 18 - São isentos de licença os seguintes ser  
viços e obras:

- I - muros e passeios
- II - reparos gerais, desde que não alteram os elementos dimensionais do imóvel;
- III - pinturas interna e externas;
- IV - construções com projetos fornecidos pela Prefeitura.

## SEÇÃO II

### DO PROJETO E DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Art. 19 - Os projetos a que se refere o art. 15 devem constar dos seguintes elementos:

- I - croquis ou planta de situação (locação) do imóvel, em que se indique:
  - a) limites do terreno com suas medidas exatas, área, e posição do meio-fio;
  - b) orientação do terreno em relação ao Norte;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



c) delimitação da construção projetada em relação às linhas limítrofes e, se for o caso, da já existente no terreno.

II - croquis ou planta baixa do projeto, indicando os destinos de cada cômodo, com suas dimensões, inclusive áreas;

III - croquis da fachada ou fachadas voltadas para a via pública, com recuo mínimo de 4 (quatro) metros;

IV - indicação através de croquis ou planta, mostrando as alturas dos peitoris, dimensões dos diversos cômodos que comportam o projeto;

V - indicação dos materiais que serão utilizados para execução da obra.

Parágrafo Único - Nos projetos de reforma, acréscimo ou de reconstrução serão apresentados:

I - em vermelho as partes conservadas;

II - em verde as partes a construir;

III - em amarelo as partes a demolir.

Art. 20 - Será devolvido ao interessado, com a declaração do motivo, projeto que contiver erros ou que estiver em desacordo com as disposições deste Código.

Art. 21 - Após a aprovação do projeto, a Prefeitura, mediante o pagamento dos emolumentos e taxas, fornecerá o alvará de construção e mandará marcar o alinhamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



Art. 22 - Os emolumentos e taxas deverão ser pagos no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data, do despacho do deferimento do processo, o qual será arquivado o recolhimento não for efetuado no prazo.

Art. 23 - Serão sempre apresentados dois exemplares completos do projeto, assinado pelo proprietário, dos quais, após visados, 1 (um) será entregue ao interessado juntamente com o alvará, e o outro ficará arquivado na Prefeitura.

Art. 24 - Deverá ser comunicado à Prefeitura, o nome do responsável pela construção e o aviso do início da obra.

Art. 25 - Os projetos licenciados cujas obras não forem iniciadas dentro de um ano, a contar da data do alvará, deverão revalidar o alvará de licença, e submeter-se a qualquer modificação que tenha sido feita na legislação em vigor, não cabendo à Prefeitura qualquer ônus, mesmo que seja necessário alterar o Projeto original.

Art. 26 - Será cancelado o alvará de construção quando decorridos 5 anos de sua expedição, sem conclusão das obras.

Art. 27 - Se a obra não estiver concluída no prazo concedido pelo Art. 26/ o interessado deverá solicitar novos alvarás sucessivos, que serão concedidos com os mesmos prazos do primeiro.

Art. 28 - O alvará de licença e uma via do projeto aprovado deverão ficar na obra durante a sua construção e serão exibidos à fiscalização todas as vezes que esta o exigir, tendo em vista verificar se a obra está sendo realizada de acordo com o projeto aprovado.

Art. 29 - O alvará de construção conterá:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE



PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161

- I - número do pedido de licença;
- II - nome do requerente e do responsável pela construção;
- III - localização;
- IV - tipo de obra e sua destinação;
- V - outras observações julgadas necessárias.

## SEÇÃO III

### DAS MODIFICAÇÕES DOS PROJETOS APROVADOS

*13-12-94* Art. 30 - Quando introduzidas modificações essenciais no projeto aprovado, deverá o interessado requerer expedição do novo alvará, observadas as disposições do Capítulo III.

Art. 31 - O requerimento solicitando a aprovação do novo projeto deve ser acompanhado de planta anteriormente aprovada e do respectivo alvará de construção.

Art. 32 - A aprovação do projeto modificado constará do alvará de construção anteriormente aprovado, que será devolvido ao requerente acompanhado do novo projeto.

## CAPÍTULO IV

### DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

#### SEÇÃO I

#### DAS OBRIGAÇÕES DO LICENCIADO

Art. 33 - Todas as obras deverão ser executadas de acordo com o projeto aprovado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



Art. 34 - Não será permitida, a ocupação de qual quer parte da via pública com materiais de construção, salvo no tempo necessário a carga e descarga dos mesmos.

## SEÇÃO II DAS DEMOLIÇÕES

Art. 35 - A demolição de edificações dependerá de licenciamento, pagos os emolumentos fixados para a espécie.

Parágrafo Único - O requerimento de licença para demolição, será assinado conjuntamente pelo proprietário e pelo responsável competente.

Art. 36 - Sempre que uma construção ameace ruir ou, por outro qualquer motivo, ofereça perigo à segurança coletiva, será seu proprietário intimado a demoli-la no prazo que lhe conceder a Prefeitura.

Parágrafo Único - Não atendida a intimação, serão as obras executadas pela Prefeitura, acrescido do pagamento de multa prevista para o caso.

## SEÇÃO III DA ACEITAÇÃO DA OBRA

Art. 37 - Uma obra só será considerada terminada, quando for comunicada por ofício, pelo proprietário à Prefeitura, para a fiscalização e posterior expedição do "habite-se", no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data da entrada do requerimento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



Art. 38 - Se no prazo máximo marcado no Art. 37 não for despachado o requerimento, as obras serão consideradas aceitas.

§ 1º - Uma vez fornecida o "habite-se", a obra é considerada aceita pela Prefeitura.

§ 2º - Para as construções com fins não habitacionais, a Prefeitura lançará no esquema ou planta aprovada "o visto" em vez do "habite-se".

Art. 39 - Nenhuma edificação poderá ser utilizada sem a concessão do "habite-se" ou "o visto", salvo no caso referente ao Art. 38.

## SEÇÃO IV DOS EMOLUMENTOS

14-12-94 Art. 40 - A Prefeitura organizará uma tabela de emolumentos para a aprovação de projetos destinados à construção, reconstrução, reformas, acréscimos, demolição, expedição de licenças, multas e outros serviços.

§ 1º - Os estabelecimentos de caridade e beneficência, gozarão de isenção de emolumentos ou de redução, a critério do Prefeito.

§ 2º - São isentos de emolumentos as obras referentes a serviços federais, estaduais e municipais.

## SEÇÃO V DAS PENALIDADES

Art. 41 - Qualquer construção, em qualquer fase,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



sem a respectiva licença de construção, ou em desacordo com o projeto aprovado, estará sujeito a embargo e multa de 10% (dez por cento) da unidade fiscal padrão.

§ 1º - A multa será elevada ao dobro se no prazo de 5 (cinco) dias não for paralizada a obra e será acrescida de 5% (cinco por cento) da unidade fiscal padrão por dia do não cumprimento da ordem de embargo.

§ 2º - Se decorridos 15 (quinze) dias após o embargo, persistir a desobediência, independentemente das multas aplicadas, a Prefeitura impedirá a construção e tomará as devidas providências.

Art. 42 - Estarão sujeitos a pena de demolição total ou parcial os seguintes casos:

- I - construção feita em desacordo com o projeto aprovado;
- II - obra julgada insegura e não se tomar as providências necessárias à sua segurança.

Parágrafo Único - A pena de demolição não será aplicada se forem satisfeitas as exigências dentro do prazo concedido.

Art. 43 - A suspensão do embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinaram o recolhimento das multas aplicadas.

*[Handwritten signature]*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



## CAPÍTULO V

### DOS ELEMENTOS COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO

#### SEÇÃO I

##### DO ALINHAMENTO

Art. 44 - As edificações deverão obedecer ao alinhamento fornecido pela Prefeitura.

Parágrafo Único - O alinhamento exigido deverá tomar por base o alinhamento do logradouro público ou de acordo com o plano aprovado oficialmente para o mesmo.

#### SEÇÃO II

##### DA HABITAÇÃO MÍNIMA

Art. 45 - A habitação mínima é composta de uma sala, um dormitório e um sanitário.

#### SEÇÃO III

##### DAS SALAS E DOS DORMITÓRIOS

Art. 46 - As salas e dormitórios deverão apresentar as seguintes áreas mínimas:

##### I - Sala:

a) 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), sendo uma das dimensões de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

b) pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



## II - Dormitórios:

- a) quando se tratar de um único,  $10\text{m}^2$  (dez metros quadrados), sendo uma das dimensões de no mínimo  $2,50\text{m}$  (dois metros e cinquenta centímetros);
- b) quando se tratar de dois,  $9\text{m}^2$  (nove metros quadrados) para um deles e  $7\text{m}^2$  (sete metros quadrados) para o outro, sendo uma das dimensões de no mínimo  $2,50$  (dois metros e cinquenta centímetros) e  $2\text{m}$  (dois metros), respectivamente;
- c) havendo mais de dois, a área mínima de um deles poderá ser de  $5\text{m}^2$  (cinco metros quadrados), sendo uma das dimensões de no mínimo  $1,80\text{m}$  (um metro e oitenta centímetros);
- d) pé direito mínimo de  $2,40\text{m}$  (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 47 - A profundidade dos cômodos não poderá exceder a duas vezes e meia o pé direito.

## SEÇÃO IV DAS COZINHAS

X Art. 48 - A área mínima das cozinhas será de  $4\text{m}^2$  (quatro metros quadrados), sendo uma das dimensões de no mínimo  $1,50\text{m}$  (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 49 - Os tetos das cozinhas, quando situadas



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



sob outro pavimento, deverão ser de material incombustível.

Art. 50 - Os pisos e as paredes até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, no mínimo, serão revestidos de material liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens.

- Art. 51 - As cozinhas poderão ter o pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 52 - As cozinhas não poderão ter comunicação direta com o sanitário e dormitório.

## SEÇÃO V DOS SANITÁRIOS

*20.11.96* Art. 53 - Toda habitação deverá dispor de um compartimento sanitário, dispondo no mínimo de 1 chuveiro, 1 lavatório (pia) e 1 vaso sanitário (latrina).

Art. 54 - Os compartimentos atenderão ao seguinte:

I - compartimento sanitário com instalações de chuveiro, lavatório e vaso sanitário a área mínima será de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados), sendo uma das dimensões de no mínimo 1 m (um metro);

II - Quando destinados a comportar vaso sanitário, permitindo-se a instalação de chuveiro, a área mínima de 1,80m<sup>2</sup> (um metro e oitenta centímetros quadrados), sendo uma das dimensões de no mínimo 0,90m (noventa centímetros);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



III - compartimento sanitário somente com vaso sa  
nitário ou chuveiro terão dimensões mínimas  
de 0,90m (noventa centímetros) por 0,90 (no  
venta centímetros).

Art. 55 - Os sanitários deverão:

I - ser dotados de piso impermeável e liso dis  
pondo de ralos para escoamento de água;

II - ter paredes revestidas de material impermeá  
vel e liso, até à altura de 1,50m (um metro  
e cinquenta centímetros);

III - ter o pé direito de 2,20m (dois metros e  
vinte centímetros);

IV - não ter comunicação direta com sala de re  
feição e cozinha.

Art. 56 - Os sanitários privativos para salas e  
escritórios em edificações comerciais e para fins especiais, de  
verão ter as dimensões previstas neste capítulo.

## SEÇÃO VI

### DOS VÃOS DE ACESSO

Art. 57 - As portas obedecerão no mínimo as se  
guintes condições:

I - 0,70m (setenta centímetros) - dormitório,  
salas destinadas a negócios e atividades  
profissionais;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



- II - 1,00m (um metro) - lojas;
- III - 0,60 (sessenta centímetros) - cozinhas e copas;
- IV - 0,60 (sessenta centímetros) - instalações sanitárias e lavatórios;
- V - 2,20m (dois metros e vinte centímetros) - altura das portas externas;
- VI - 2,00m (dois metros) - altura das portas internas.

## SEÇÃO VII DOS CORREDORES

Art. 58 - A largura mínima dos corredores e passagens internas serão as seguintes:

- I - de uso privativo de uma residência: 0,80 (oitenta centímetros);
- II - nas edificações para fins comerciais ou prédios de uso coletivo: 1m (um metro) de largura;
- III - pê direito mínimo: 2,20m (dois metros e vinte centímetros).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



## SEÇÃO VIII DAS ESCADAS

Art. 59 - As escadas de uso privativo de uma residência terão largura mínima, livre de 0,80m (oitenta centímetros) e oferecerão passagem com altura livre não inferior a 1,90m (um metro e noventa centímetros).

Art. 60 - As escadas de edificações de uso coletivo terão largura mínima livre, de 1m (um metro) e oferecerão passagem com altura livre não inferior a 1,90 (um metro e noventa centímetros).

Art. 61 - Os degraus obedecerão as seguintes dimensões:

I - altura máxima: 0,20m (vinte centímetros);

II - largura mínima do piso: 0,25m (vinte e cinco centímetros);

Parágrafo Único - Sempre que o número de degraus consecutivos exceder a 19 (dezenove) deverá ter, obrigatoriamente, um patamar plano intermediário com largura mínima de 0,70m (setenta centímetros).

## SEÇÃO IX DAS GARAGENS

Art. 62 - As garagens para estacionamento de automóveis, terão as seguintes dimensões:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE



PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161

- 21-12-9
- I - pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
  - II - área não inferior a 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), sendo uma das dimensões de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

## SEÇÃO X DAS FACHADAS

Art. 63 - As fachadas que prejudiquem a harmonia ou estética do logradouro, estarão sujeitas a restrições por parte da Prefeitura.

Art. 64 - Não será licenciada a construção de qualquer saliência na parte da fachada sobre o alinhamento do logradouro, com exceção das marquises, das edificações comerciais.

Art. 65 - Não será permitido a instalação das esquadrias que se abram com projeção sobre o passeio.

Art. 66 - Será licenciada a construção de marquises nas edificações comerciais, que deverá ser construída de material resistente e impermeável.

Art. 67 - A altura mínima das marquises será de 2,80m tornando-se o ponto mais elevado do passeio.

Art. 68 - A projeção horizontal da marquise não deverá ultrapassar a metade da largura do passeio, e serão sempre em balanço.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



## SEÇÃO XI DOS PISOS, PAREDES E COBERTURAS

Art. 69 - O revestimento dos pisos e paredes será feito de acordo com a destinação do comportamento e prescrições deste código.

Art. 70 - As paredes divisórias deverão:

- I - ser construídas de material incombustível;
- II - quando construídas de alvenaria de tijolo, terão a espessura mínima de meio tijolo, para as paredes internas, e de um tijolo para as externas;
- III - as paredes externas deverão elevar-se até atingir a cobertura.

Art. 71 - Quando empregado outro material, as espessuras deverão ser equivalentes às do tijolo quanto à impermeabilização, acústica, resistência e estabilidade.

Art. 72 - Os materiais utilizados para cobertura das edificações deverão ser impermeáveis e incombustíveis.

§ 1º - Nas coberturas, cujo telhado não possua calhas, deverá dispor de beiral com projeção mínima de 0,40m (quarenta centímetros).

§ 2º - Na edificação cujo telhado se situe no alinhamento do gradil será obrigatório o escoamento das águas pluviais, por meio de calhas, para proteção do pedestre.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



Art. 73 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre os lotes vizinhos ou via pública.

## SEÇÃO XII

### DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 74 - Para fins de iluminação e ventilação, todos os compartimentos deverão ter aberturas em qualquer plano, comunicando diretamente com logradouro público, ou espaço livre dentro do lote.

§ 1º - Excetuam-se as caixas de escadas das habitações particulares e corredores com menos de 10m de comprimento.

§ 2º - Para efeito deste artigo, as aberturas devem distar 1,20m (um metro e vinte centímetros) no mínimo, de qualquer parte das divisas do lote, medindo-se esta distância na direção perpendicular à abertura, excetuada a que confina com a via pública.

§ 3º - Não se considerará como para o exterior a única abertura de compartimento que dê para varanda, alpendro, área de serviço, etc. com profundidade superior a 3m (três metros) de cobertura.

Art. 75 - Os logradouros públicos são considerados como espaços livres suficientes para insolação, ventilação e iluminação, qualquer que seja a sua largura.

Art. 76 - Para efeito de iluminação e ventilação, os espaços livres dentro do lote serão classificados em abertos e fechados.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



§ 1º - As áreas, abertas isto é, as que têm uma das faces voltadas para as divisas do lote, deverão obedecer os parágrafos 2º e 3º do art. 71.

§ 2º - A área dos espaços livres fechados será de 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados), sendo uma das dimensões de no mínimo 2m (dois metros).

Art. 77 - São suficientes para ventilação e iluminação de compartimentos, os espaços que obedeçam as seguintes condições:

- I - 1/6 (um sexto) da superfície do piso para compartimento da permanência prolongada, com salas, quartos e escritórios;
- II - 1/8 (um oitavo) da superfície do piso para os compartimentos de utilização eventual ou transitória como cozinhas e sanitários;
- III - 1/10 (um décimo) da superfície do piso para os demais cômodos.

## SEÇÃO XIII DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

Art. 78 - As edificações situadas em local servido de rede de esgoto deverão servir-se dessa rede.

Art. 79 - Os serviços de água e esgoto serão feitas em conformidade com os regulamentos do órgão competente sobre o assunto.

Art. 80 - As instalações prediais de luz, deverão



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



obedecer aos regulamentos e especificações das empresas concessionárias, aprovadas pela Prefeitura.

## CAPÍTULO VI DAS NORMAS ESPECIAIS PARA EDIFICAÇÃO

### SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL

Art. 81 - Nas edificações residenciais a taxa de ocupação do lote não poderá exceder de 70% (setenta por cento).

### SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES DE USO MISTO, COMERCIAL E ESCRITÓRIOS

Art. 82 - A ocupação do lote com edificações para uso comercial ou misto não poderá ser superior a 90% (noventa por cento).

### SEÇÃO III DOS HOTÉIS E PENSÕES

Art. 83 - Os hotéis ou pensões deverão obedecer às disposições relativas às edificações em geral, além das disposições seguintes:

- I - os dormitórios deverão ter área mínima de 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados), sendo uma das dimensões de no mínimo 2m (dois metros) e as paredes divisórias deverão terminar junto aos forros;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



- II - instalação de portaria e sala de estar;
- III - dependência para administração;
- IV - rouparia e depósito de objetos de limpeza;
- V - salão de desjejum, se não dispuserem de res  
taurante.

Art. 84 - São proibidas as divisões precárias de tábuas tipo tabiques.

Art. 85 - Quando o hotel servir refeição, será obrigatória a existência de:

- I - sala de refeição;
- II - cozinha;
- III - dispensa.

Art. 86 - Os hotéis que não disponham de instalações sanitárias privativas, correspondentes a todos os quartos, deverão ter compartimentos sanitários separados para um e outro sexo.

Art. 87 - Esses compartimentos deverão ser dotados na proporção mínima de um conjunto para cada 12 dormitórios, que não disponham de instalações sanitárias privativas, tendo latrinas, lavatórios e chuveiros.

Art. 88 - Além das instalações de que trata o art. 84 serão exigidos compartimentos sanitários para uso exclusivo dos empregados.

Art. 89 - As instalações sanitárias para empregados serão isoladas das de uso dos hóspedes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



Art. 90 - As cozinhas para uso geral deverão ter a área mínima de 8m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) sendo uma das di mensões de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 91 - Quando os hotéis e similares tiverem restaurantes próprios, eles deverão obedecer a todas as exigên cias deste código que lhes sejam aplicáveis.

Art. 92 - As lavanderias, quando houver, terão suas paredes e pisos revestidos de material liso, impermeável, e deverão dispor de seções para depósitos de roupas servidas, lavagens, secagem e guarda de roupa limpa..

## SEÇÃO IV

### DOS BARES E RESTAURANTES

Art. 93 - As edificações destinadas a restauran tes, deverão dispor de:

- I - lavatório no recinto de uso do público e na área de serviço;
- II - compartimentos sanitários para uso público, separados para ambos os sexos;
- III - compartimentos sanitários destinados exclu sivamente a seus empregados;
- IV - salão de refeição com área mínima de 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrado);
- V - área mínima da cozinha de 8,00m<sup>2</sup> (oito me tros quadrado) sendo uma das dimensões de no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



Art. 94 - Nos bares, cafés, confeitarias, restaurantes e similares, não podendo ter ligação direta com compartimentos sanitários.

## SEÇÃO V DAS LOJAS

Art. 95 - As lojas deverão possuir, no mínimo, um sanitário, convenientemente instalado.

Parágrafo Único - Será dispensada instalação sanitária quando a loja for contígua à residência do comerciante.

Art. 96 - A natureza do revestimento dos pisos e das paredes, dependerá do gênero do comércio a que se destina a loja.

## SEÇÃO VI DOS LOCAIS DESTINADOS AO COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS E BEBIDAS EM GERAL

Art. 97 - As edificações destinadas à manipulação e venda dos produtos alimentícios em geral deverão satisfazer às seguintes condições:

- I - ter as paredes, internamente, revestidas de material resistente, impermeável e lavável até a altura mínima de 1,50m;
- II - ter os pisos revestidos de material resistente, impermeável e lavável, com declividade suficiente para escoamento fácil das águas de lavagem para o ralo;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



- III - ter área mínima de 10m<sup>2</sup> (dez metros quadra do), sendo uma das dimensões de, no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- IV - não ter comunicação direta com compartimen tos sanitários.

## SEÇÃO VII DAS ESCOLAS

Art. 98 - As edificações destinadas a escolas, deverão satisfazer às seguintes condições, além das exigências definidas para as edificações em geral e as definidas pela Se cretaria de Educação e Cultura:

- I - distar no mínimo de 100m (cem metros) de quaisquer edificações de fins industriais, hospitais, depósitos de inflamáveis e explo sivos ou edificações, cuja vizinhança, não seja recomendável;
- II - possuir recuo frontal mínimo de 3m (três me tros) e de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação a qualquer ponto dos limites do terreno, quando servir de área de iluminação e ventilação de sala de aula;
- III - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento).

Art. 99 - As salas de aula deverão obedecer às seguintes condições:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



- I - índice mínima de área - 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte centímetros quadrado) por aluno;
- II - ter pé direito mínimo de 3,00m (três metros);
- III - as salas de aula, quando de forma retangular, terão comprimento igual a, no máximo, uma vez e meia a largura;
- IV - a superfície iluminante não pode ser inferior a 1/5 da do piso;
- V - a área dos vãos de ventilação deverá ser de no mínimo, a metade da área da superfície iluminante;
- VI - janelas dispostas no sentido do eixo maior da sala, quando esta tiver forma retangular;
- VII - as portas das salas de aula terão largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) e altura mínima de 2m (dois metros);
- VIII - ter os peitoris dos vãos de iluminação situados a 1,30m (um metro e trinta centímetros) do respectivo piso.

Art. 100 - As escolas deverão ter compartimentos sanitários devidamente separados, para uso de um e de outro sexo, obedecendo as seguintes condições:

- I - ter uma latrina para cada 30 alunos do sexo feminino;
- II - ter uma latrina e um mictório para cada 50 alunos do sexo masculino;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



III - ter um lavatório para cada 50 alunos de ambos os sexos;

IV - não ter comunicação direta com salas de aula e ter passagem coberta para sua ligação com o corpo principal da escola quando forem construídos separados deste.

Art. 101 - A largura mínima dos corredores será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 102 - As escolas deverão ser dotadas de reservatório d'água com capacidade correspondente a 40 litros, no mínimo, por aluno, previsto na lotação do edifício.

Art. 103 - As escolas deverão ter recreio coberto com área mínima igual a 1/3 (um terço) da superfície total das salas de aula.

04.01-94 - Parágrafo Único - Admite-se como área de recreio as circulações internas e exclusivamente de acesso às salas de aulas, desde que tenham largura igual ou superior a 3,00m (três metros).

Art. 104 - As escadas deverão ter largura mínima de 1,50m, em lances retos, devendo seus degraus ter 0,30 (trinta centímetros) de largura por 0,15m (quinze centímetros) de altura.

Art. 105 - As rampas não poderão ter declividade superior a 10% (dez por cento).

Art. 106 - As escolas deverão ser dotadas de instalações e equipamentos para combate auxiliar do incêndio.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



## SEÇÃO VIII

### HOSPITAIS E ESTABELECIMENTOS SIMILARES

Art. 107 - A construção de hospitais e Posto de Saúde obedecerão às normas e aprovação da Secretaria de Saúde.

## SEÇÃO IX

### DOS MERCADOS

Art. 108 - As edificações destinadas a Mercados deverão satisfazer às seguintes exigências:

- I - permitir a entrada e fácil circulação de veículos de entrega de mercadorias;
- II - recuo mínimo de 4,00 (quatro metros);
- III - pé direito livre mínimo de 4,00 (quatro metros);
- IV - a área total dos vãos de iluminação não poderá ser inferior a 1/5 da área do piso;
- V - ter área mínima de ventilação igual a meta de da área de iluminação;
- VI - as passagens para pedestres no interior do mercado terão no mínimo 2m (dois metros), de largura.

Art. 109 - Os compartimentos terão área mínima de 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e largura mínima de 2m (dois metros).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



Parágrafo Único - As paredes divisórias de compartimentos não deverão ter altura inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 110 - Os mercados deverão ser dotados de instalações sanitárias na proporção mínima de uma latrina e um lavatório para cada grupo de 30 compartimentos devidamente separados para uso de ambos os sexos.

Art. 111 - Os mercados deverão dispor de compartimentos para administração e fiscalização.

Art. 112 - Será obrigatória a instalação do reservatório d'água com capacidade mínima de 20 litros por metro quadrado de área construída.

Art. 113 - Os pisos do mercado e as paredes divisórias até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura dos compartimentos, deverão ser revestidos de material liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens.

Art. 114 - O mercado deverá ser dotado de torneiras e ralos que facilitem a lavagem dos diversos compartimentos.

Art. 115 - Os locais destinados a venda de gêneros alimentícios, deverão satisfazer as exigências discriminadas neste Código.

Art. 116 - Os mercados deverão dispor de vasilhas coletoras de lixo, em número suficiente, e esses deverão situar-se nas imediações com o exterior.

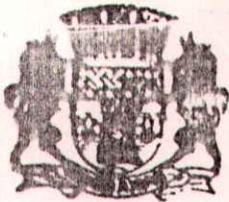
## SEÇÃO X

### DAS OFICINAS E POSTOS DE SERVIÇO E ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 117 - As edificações destinadas a oficinas

para conserto de veículos, deverão obedecer às seguintes condições:  
AVENIDA 2 DE JULHO, 737 — CEP 44.620-000 BAIXA GRANDE — BAHIA

*Handwritten signature*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



- I - ter área, coberta ou não, que seja suficiente para permitir a manobra e a guarda de veículos em reparo, sendo proibido qualquer conserto nas vias públicas;
- II - ter área mínima de 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) para cada veículo;
- III - pé direito mínimo de 3m (três metros) nas dependências de trabalho;
- IV - ter compartimentos sanitários destinados ao empregados, aplicando-se aí, as determinações deste Código.

Art. 118 - Os postos de serviços e abastecimento deverão ter os aparelhos abastecedores distantes 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) no mínimo, do alinhamento da via pública, e as bombas abastecedoras deverão situar-se afastadas no mínimo de 2,00m (dois metros) entre si.

Parágrafo Único - As bombas de abastecimento não poderão ser instaladas nos passeios de vias públicas.

Art. 119 - Os postos de serviço e abastecimento deverão ter suas instalações dispostas de modo que permita a fácil circulação dos veículos que delas se sirvam.

Art. 120 - As instalações para lavagem e lubrificação, obedecerão as seguintes condições:

- I - serem localizadas em compartimentos cobertos;
- II - ter pé direito mínimo de 3m (três metros), e quando houver elevador para veículo será de 4m (quatro metros);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



- III - ter as paredes internas revestidas de mate rial liso e impermeável até a altura de 2m (dois metros);
- IV - ter as paredes externas fechadas em toda a altura ou ter basculante fixos sem abertura;
- V - o piso do compartimentos de lavagem de veí culos deverá possuir ralos com capacidade suficiente para captação e escoamento das águas servidas;
- VI - ter as áreas não edificadas pavimentadas.

Art. 121 - Os postos de serviço e abastecimento deverão ter compartimento sanitário.

Parágrafo Único - Os compartimentos sanitários obedecerão as determinações deste Código.

Art. 122 - Os postos situados nas margem das es tradas de rodagem, poderão ter dormitórios localizados em edi ficações que distem, no mínimo, de 10m (dez metros) de sua área de serviço.

Parágrafo Único - Os dormitórios obedecerão no que lhes for aplicado as prescrições deste Código.

Art. 123 - Os depósitos de combustível dos postos de serviço e abastecimento serão metálicos, subterrâneos e in combustível.

Art. 124 - Os postos de serviço e abastecimento deverão dispor de equipamentos contra incêndio.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



## SEÇÃO XI DOS LOCAIS DE REUNIÃO

Art. 125 - Consideram-se casas ou locais de reunião, para efeito deste Código, aqueles onde possam haver aglomerações de pessoas, tais como: cinemas, teatros, auditórios, salas de conferência, salões de baile e outros mais.

Art. 126 - Os locais de reunião deverão obedecer as seguintes condições:

I - todos os elementos da construção que constituem a estrutura do edifício deverão ser de material incombustível;

06-1-95 II - serem dotados de aparelhamento mecânico de renovação de ar ou de ar condicionado, quando se tratar de reunião em que seja necessário manter-se o recinto fechado;

III - ter compartimentos sanitários;

IV - os corredores de saída, cobertos ou descobertos e as escadas deverão ter largura mínima de 2m (dois metros), para locais, cuja área destinada a reunião seja igual ou inferior a 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrado). Excedida esta área haverá um acréscimo de 0,05 (cinco centímetros) na largura, para cada metro quadrado de excesso.

V - as portas de saída terão, em sua totalidade, a largura correspondente a 1 centímetro por pessoa prevista na lotação do local, observado o mínimo de 2m (dois metros) para cada porta;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



VI - terem todas as folhas das portas abrindo no sentido de escoamento das salas de modo a não obstruir os corredores de saída;

VII - ter pé direito mínimo de 4m (quatro metros).

Art. 127 - Quando a sala de reunião destinar-se a espetáculos cinematográficos ou semelhantes deverão dispor de:

I - assentos fixados no piso, obedecendo afastamento longitudinal de 1,00m (um metro), no mínimo, de encosto, a encosto entre duas poltronas consecutivas;

II - o número de poltronas em cada fila será de 16 (dezesesseis)

III - ter afastamento entre a primeira fila de assento e a tela de projeção capaz de dar ao espectador uma perfeita visão;

IV - possuir pé direito mínimo na sala de espetáculos de 6,00m (seis metros).

Art. 128 - As condições mínimas de segurança, higiene e conforto, serão verificadas periodicamente pela Prefeitura.

Art. 129 - As casas ou locais de reunião deverão dispor equipamentos contra incêndio.

## SEÇÃO XII DAS INDÚSTRIAS

Art. 130 - Serão permitidas na área central de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



Cidade, indústrias leves, que não causem incômodo a vizinhança, não produzam fumaça, poeira ou ruído e não possuam mais de cin quenta operários.

Art. 131 - Para as edificações de uso industrial, a taxa de ocupação máxima do lote será de 70% (setenta por cen to) e o afastamento frontal mínimo de 3m (três metros), quando implantadas no centro da cidade, e quando distante do mesmo, a taxa de ocupação poderá atingir até 90%.

Art. 132 - Quando o lote industrial confrontar es tradas, exigir-se-á, no mínimo, afastamento frontal de pelo me nos 6m (seis metros).

## CAPÍTULO VII

### DAS OBRAS E EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

#### SEÇÃO I

#### DOS PASSEIOS E MUROS

Art. 133 - Serão construídos passeios em toda frente de terreno localizados em vias públicas pavimentadas ou com meio-fio assentado.

Art. 134 - Competirá à Prefeitura a marcação e as sentamento de meio-fio nas vias públicas.

Art. 135 - A Prefeitura poderá exigir dos proprie tários a construção dos passeios, de acordo com as especifica ções determinadas pela mesma.

Parágrafo Único - É obrigatória a conservação dos passeios, pelo proprietário do imóvel localizado na via públi ca.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE

PAZ EM NOVOS TEMPOS

☎ 258-1161



Art. 136 - A Prefeitura poderá exigir dos proprietários a construção de muros de contenção, sempre que o nível do terreno diferir da via pública.

## SEÇÃO II DA NUMERAÇÃO

Art. 137 - A numeração das edificações atenderá as seguintes normas:

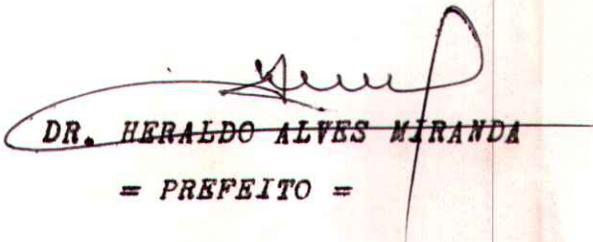
- I - atribuir-se-á numeração partindo-se do início do logradouro, pelo seu lado direito, com algarismo par, e pelo seu lado esquerdo com algarismo ímpar, correspondendo à metragem até o fim da testada de cada imóvel;
- II - a numeração atribuída ao imóvel deverá ser colocada na fachada da edificação, porta principal, portão ou muro frontal, de modo a ser facilmente observada.

## CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 138 - Os casos omissos deste Código serão resolvidos pela Prefeitura, podendo incluir, se necessário, capítulos, seções e subseções que regulamentarão as obras.

Art. 139 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE,  
07 DE ABRIL DE 1993.

  
DR. HERALDO ALVES MIRANDA

= PREFEITO =