

MENSAGEM Nº 335

SONORA, 20 DE JANEIRO DE 2020.

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sonora,
Senhora Vereadora,
Senhores Vereadores,

CÂMARA MUNICIPAL DE SONORA
Protocolo: nº 01
21 / 01 / 2020
Assinatura Gislaine

Encaminhamento

É com muita honra e satisfação que submeto a esta Casa de Leis, o Projeto de Lei nº 277/2020, de autoria do Poder Executivo, que dispõe sobre o acréscimo de capítulo e alteração dos art. 32, parágrafo único do art. 11, art. 38, art. 58 e art. 45 da Lei nº 40/1990, que dispõe sobre Código de Obras do Município de Sonora.

Senhores Pares, apresento o seguinte Projeto de Lei para apreciação e deliberação dos nobres que compõem esta Egrégia Casa de Leis.

Senhores Vereadores, o Código de Obras do município regulamenta a construção dentro da zona urbana, entretanto não disciplina como isso se dará na zona rural.

Acontece que a omissão na legislação quanto à construções na zona rural vem causando transtornos à prefeitura, que não está concedendo o respectivo alvará de construção, vindo a prejudicar os contribuintes interessados.

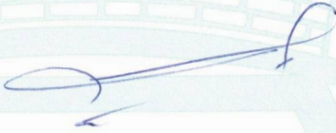
Não bastasse tal omissão, se faz necessário tecer algumas alterações urgentes na mesma lei, pois o código de obras faz algumas exigências obsoletas e que não condizem com as obras realizadas atualmente, tampouco com as normas da ABNT em vigência.

Isto posto, a inclusão da regulamentação da concessão de alvará de construção na zona rural, bem como alterações de cunho técnico são

extremamente necessárias e urgentes, visto ter pedidos pendentes de resolução.

Assim, espero que essa augusta Casa de Leis, através de seus Vereadores, se digne aprovar o presente Projeto de Lei.

Sem mais para o momento, renovo meus protestos da mais elevada estima e consideração.



Enelto Ramos da Silva
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 277

DE 20 DE JANEIRO DE 2020.

“Dispõe sobre o acréscimo de capítulo e alteração dos art. 32, parágrafo único do art. 11, art. 38, art. 58 e art. 45 da Lei nº 40/1990, que dispõe sobre Código de Obras do Município de Sonora, e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Sonora, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º A Lei nº 40/1990 (Código de Obras), passa a vigorar acrescida do seguinte capítulo:

Capítulo III
DAS CONSTRUÇÕES RURAIS

SEÇÃO I
DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 20º Antes de iniciar uma edificação na área rural, o interessado deverá procurar a Prefeitura Municipal para orientação quanto às normas específicas vigentes.

Art. 21º Entende-se por edificações rurais:

I - Edificações residenciais, que são unidades construtivas, autônomas ou não, destinadas à moradia;

II - Edificações de benfeitorias de uso rural, são construções diversas para o desenvolvimento da atividade rural como: silos, galpões, aviários, pocilgas, esterqueiras, mangueiras, currais, estábulos e outros;

III - Edificações agroindustriais.

Art. 22º As edificações que constam no artigo anterior necessitam obrigatoriamente de alvará de construção, exceto as construções constantes no inciso II com área inferior a 200 m².

§ 1º As construções residenciais com área inferior a 60m², serão isentos de taxas de Alvará de Licença de Construção e "Habite-se".

Art. 23º As edificações constantes no inciso II do artigo 21, com área inferior a 200m², receberão no momento da consulta, autorização da Prefeitura Municipal, na qual constará orientações quanto a execução da referida obra, sem custos ao requerente.

Art. 24º Antes da elaboração do projeto definitivo o interessado deverá requerer consulta prévia a Prefeitura Municipal para orientação quanto às normas urbanísticas vigentes.

§ 1º A consulta previa será solicitada mediante requerimento acompanhada dos seguintes documentos:

I - Cópia do Registro Geral do terreno ou recibo ou contrato de compra e venda acompanhado da aprovação do loteamento ou desmembramento ou autorização de construção acompanhado do registro geral ou recibo ou contrato de compra e venda;

II - Croqui com a situação do terreno em relação às vias adjacentes.

§ 2º A Prefeitura Municipal emitirá uma certidão contendo as diretrizes básicas para a referida construção no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art 25º A aprovação do projeto de edificação será solicitada a Prefeitura mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - Projeto Arquitetônico apresentado em cinco cópias assinadas pelo proprietário e responsável técnico legalmente habilitado pelo CREA ou CAU, contendo pelo menos:

a) Planta de situação e localização na escala adequada ao formato do papel onde constarão, a projeção da edificação ou das edificações dentro do terreno figurando rios, canais, ruas adjacentes e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades Municipais, as dimensões do terreno e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outra edificação porventura existente, orientação do norte magnético e demais informações necessárias ao total entendimento da obra;

b) Memorial descritivo da obra;

c) Quadro estatístico contendo: área e testada do terreno, área de projeção de cada unidade construída e existente se houver, cálculo da área total de cada unidade construída ou a ser construída, taxa de ocupação;

d) Planta baixa de cada pavimento que comportar a construção na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta) determinando: os níveis, as dimensões e áreas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagem, a finalidade de cada compartimento, os traços indicativos dos cortes longitudinal e transversal, indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra e demais itens para o seu total entendimento;

e) Corte transversal e longitudinal, indicando altura dos compartimentos, altura das janelas e peitoris, e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta);

f) Tabela de esquadrias.

II - Projeto das instalações hidráulicas e sanitárias;

III - Projeto de prevenção e combate a incêndios, exceto residências unifamiliares, conforme normas técnicas do corpo de Bombeiros Militar;

IV - Projeto estrutural para construções acima de 1 (um) pavimento ou acima de 150 m² (cem metros quadrados);

V - Projeto de instalações elétricas nas construções com área superior a 150m², de acordo com as normas expedidas pela concessionária de energia elétrica.

VI – Licença ambiental ou documento de dispensa emitido pelo órgão estadual competente.

Art 26º Nos casos de modificações ou acréscimo deverá ser indicado o que será demolido ou construído, mediante as normas técnicas da ABNT.

Art. 27º A Prefeitura Municipal disponibilizará ao interessado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o deferimento ou as exigências que se impuserem para aprovação do projeto.

Art. 28º Após aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas, a Prefeitura fornecerá licença da obra, que será válida pelo prazo máximo de 1 (um) ano, contados a partir da data de sua expedição.

§ 1º As obras iniciadas que exigirem prazos superiores para sua conclusão, poderão ter o prazo prorrogado mediante justificativa por mais 2 (dois) anos;

§ 2º Ultrapassado esse prazo, será necessário novo pedido de licença da obra

SEÇÃO II DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

SUBSEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 29º A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto e expedido o alvará de licença para a construção.

Art 30º A obra será considerada iniciada assim que estiver com os serviços das fundações em andamento.

Art 31º O alvará de licença deverá ser mantido no local da obra juntamente com um jogo de cópias do projeto aprovado para apresentar a fiscalização da Prefeitura.

Art 32º Concluída a obra, deverá ser requerida, a Prefeitura Municipal, vistoria para fins de aprovação e "habite-se".

§ 1º - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

§ 2º - Por ocasião da vistoria para fins de aprovação e "habite-se", de que trata o caput deste artigo, o sistema de fossa, filtro, sumidouro e caixa de gordura deverão estar visíveis e aberta para comprovação.

Art 33º As obras de modificações introduzidas em projetos já aprovados serão detalhadas e precedidas de licença junto à Prefeitura Municipal, que após exame poderá exigir detalhamento das referidas modificações, quando estas alterarem a área construída ou a forma de implantação de edificação no lote.

Art 34º Procedida à vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, obriga-se a Prefeitura a expedir o Certificado de Conclusão de Obra ("habite-se") no prazo de 15 (quinze) dias, a partir da data de entrega do requerimento.

§ 1º Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem o respectivo "habite-se";

§ 2º Quando a edificação divergir do projeto, esta poderá ser embargada no todo ou em parte conforme o caso, e determinada à realização das obras necessárias para a sua adequação ao código de obras no prazo estipulado para tanto que não poderá exceder a 60 (sessenta) dias;

§ 3º Não sendo obedecido pelo proprietário o prazo imposto para as providências exigidas, o proprietário será multado e/ou ajuizada a competente ação judicial visando esse fim.

Art 35º Poderá ser concedido "habite-se" parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal.

SUBSEÇÃO II DAS FUNDAÇÕES

Art 36º As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 1º As fundações não poderão invadir as vias públicas;

§ 2º As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, e sejam totalmente independentes e situados dentro dos limites do lote.

SUBSEÇÃO III DAS PAREDES E DOS PISOS

Art 37º As paredes tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria, deverão ter espessura mínima de 12 cm (doze centímetros).

§ 1º As paredes de alvenaria quando constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos

lotes, deverão ter espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros).

§ 2º As vedações externas das edificações deverão ter as condições de isolamento, tais que garantam conforto térmico e acústico no interior dos compartimentos.

Art 38º As espessuras mínimas de paredes constantes no artigo anterior, poderão ser alterados, quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam comprovadamente, no mínimo os mesmos índices de resistência, impermeabilidade, e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

SUBSEÇÃO IV DOS CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

Art 39º Os vãos de acesso às edificações, bem como as passagens, corredores, e rampas serão dimensionados segundo a seguinte classificação.

I - De uso Privativo - Restrito à utilização de unidades residenciais, escritórios particulares, consultórios, salas comerciais e outras unidades imobiliárias autônomas sem acesso ao público;

II - De uso Comum - De utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação nas unidades de uso privativo e de acesso ao público.

Art 40º As passagens, corredores, escadas e rampas quando de uso privativo em unidades residenciais, terão largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros) e de quando de uso privativo em unidades comerciais, terão largura mínima de 1,00 m (um metro).

Art 41º Quando forem de uso coletivo ou comum, terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), para um comprimento máximo de 10,00 m (dez metros).

Art 42º As portas de acesso às edificações de uso coletivo deverão possuir sistema que possibilite sua abertura de dentro para fora.

Art 43º As escadas deverão atender às seguintes exigências.

I - O dimensionamento dos degraus será feito sempre de acordo com a fórmula $2h + P = 63$ a 64 cm. Onde h é a altura ou espelho do degrau e não terão medidas inferiores a 16 cm (dezesseis centímetros) nem superiores a 18 cm (dezoito centímetros), e p a profundidade do degrau;

II - Quando o desnível a vencer for maior que 3,00 m (três metros), terão patamar intermediário de profundidade pelo menos igual à largura da escada.

Art 44º As rampas devem respeitar o seguinte:

I - Quando destinada a pedestres: 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) de inclinação máxima;

II - Quando destinada a veículos: 25% (vinte e cinco por cento) de inclinação máxima.

SUBSEÇÃO VII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art 45º Todo ambiente de permanência prolongada deverá dispor de abertura que se comunique com a área externa para fins de iluminação e ventilação.

Art 46º Ficam excluídas da exigência do artigo anterior, as circulações em geral, as caixas de escada e compartimentos de utilização transitória.

Art 47º Os compartimentos da edificação classificam-se em:

I - De permanência prolongada, os compartimentos destinados às funções de estar, dormir, trabalhar, lazer e estudar.

II - De permanência transitória os demais compartimentos.

Art 48º Nos compartimentos de permanência prolongada os vãos de iluminação e ventilação abertos, para o exterior deverão ter área mínima correspondente à 1/6 (um sexto) da área do piso.

Art 49º Os compartimentos de permanência transitória terão vãos de ventilação com área mínima correspondente a 1/8 (um oitavo) da área do piso.

SUBSEÇÃO VIII DAS INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

Art 50º É obrigatório que toda edificação disponha de sistema de tratamento de esgotos, seja através de fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro/vala de infiltração conforme projeto básico fornecido pela Prefeitura Municipal, ou sistema similar, desde que seja comprovadamente eficiente.

§ 1º Caso a Prefeitura Municipal constate qualquer tipo de poluição, proveniente da rede de esgoto, deverá ela autuar a edificação, lacrar o sistema, embargar a obra e exigir a imediata solução do problema.

§ 2º Em caso de não atendimento das exigências das autoridades Municipais, deverá ser cassado o "habite-se" e/ou o alvará de licença de funcionamento da edificação, sem prejuízo das demais cominações legais.

§ 3º Em caso de reformas, ampliações ou modificações que envolvam instalações sanitárias de cozinhas e banheiros, a edificação deverá se adequar a este artigo.

SUBSEÇÃO IX DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, LÓGICAS E DE TELECOMUNICAÇÕES

Art 51º As instalações de energia elétrica nas edificações, deverão atender as normas técnicas da ABNT.

Parágrafo Único - No caso de obras específicas o projeto deverá ter ainda a aprovação da Concessionária de Eletricidade.

Art 52º As instalações de rede lógica e de telecomunicações nas edificações deverão atender as normas técnicas da ABNT.

Parágrafo Único - No caso de obras específicas o projeto deverá ter ainda a aprovação da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL).

SUBSEÇÃO X DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Art 53º Consideram-se especiais às instalações de gás, aquecedores, ar condicionado, pára-raios, antenas de rádio e televisão, ar comprimido, oxigênio e demais instalações exigidas para o funcionamento de determinada atividade.

§ 1º Os botijões de gás engarrafados deverão estar abrigados em compartimento próprio externo da edificação, com vão de ventilação permanente voltado para o exterior da edificação e obedecida as demais disposições contidas na Legislação.

§ 2º Os aparelhos aquecedores de água a gás deverão ser instalados em locais abertos, com ventilação permanente.

Art. 2º O art. 32º passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32º As paredes, tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo, deverão ter espessura mínima de 0,12 cm (doze centímetros).”

Art 3º Fica acrescentado o Parágrafo Único ao art. 11º, conforme segue:

“Parágrafo Único No caso de obras e construções com área construída de no mínimo 100,00 m² (cem metros quadrados), além do projeto arquitetônico, serão exigidos os projetos complementares, tais como, projeto elétrico, hidrossanitário e estrutural.”

Art 4º O art. 38º passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 38º As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico, com no mínimo 2,70 m (dois metros e setenta) de altura de pé-direito.”

Art 5º O art. 58º passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art 58º Os poços de iluminação e ventilação não poderão, em qualquer caso, ter área menor que 3,00 m² (três metros quadrados), tampouco dimensão inferior a 1,50 m (um metro

e meio), devendo ser revestidos internamente e visitáveis na base.”

Art 6º O art. 45º passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art 45º Os afastamentos mínimos previstos serão:

- I – Recuo Frontal: 1/7 (um sétimo) do comprimento do terreno;
- II – Recuo lateral: 1 m (um metro) quando existir abertura lateral para iluminação e ventilação.”

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Enelto Ramos da Silva
Prefeito Municipal