LEI Nº 4018 de 16 de novembro de 2005.

CONCEDE AUTORIZAÇÃO PARA ATENDIMENTO AO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR E AO PROGRAMA DE SUBSÍDIO A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PSH.

GILMAR RINALDI, Prefeito Municipal de Esteio em exercício, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no art. 70, inc. V, da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º Fica autorizada a construção de residências unifamiliares ou multifamiliares, em condomínios ou conjuntos habitacionais com dimensionamento diverso do estabelecido no Código de Obras do Município, visando atender ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, ao Programa de Subsídio a Habitação de Interesse Social - PSH e a Resolução nº 460/04 de 14 de dezembro de 2004 do Ministério do Estado do Trabalho e Emprego.

Art. 2º Somente será admitida a construção de residências unifamiliares ou multifamiliares nos padrões estabelecidos nesta lei, exclusivamente para o atendimento dos programas habitacionais PAR (Programa de Arrendamento Residencial), ao PSH (Programa de Subsídio a Habitação de Interesse Social) e a Resolução 460/04, de 14 de dezembro de 2004, do Ministério do Estado do Trabalho e Emprego.

Art. 3º Os projetos:

a) para serem aprovados deverão atender as seguintes determinações:

I - Viabilidade para o empreendimento;

II - DM (determinações municipais) e alinhamento;

III - Levantamento topográfico da área em questão (inclinação máxima não superior a 20%);

IV - Projeto arquitetônico (conforme o art. 11 da Lei Municipal nº 1261/85) composto por:

a) planta de situação e localização, com a inclusão do quadro de áreas, informando o IA (índice de aproveitamento) e TO (taxa de ocupação) permitidos e utilizados, entre outras informações pertinentes;
b) projeto de implantação geral do empreendimento;
c) planta baixa de cada pavimento;
d) elevações de fachadas principais;
e) cortes transversais e longitudinais;

f) planta de cobertura;
g) ART - Anotação de Responsabilidade Técnica do Projeto Arquitetônico.

V - Memorial descritivo da edificação e especificação dos materiais.
b) para serem licenciados deverão atender, ainda, as seguintes determinações:

I - Projetos e memoriais descritivos das instalações hidrossanitárias, elétricas e de telefonia (com memória de cálculo e detalhes técnicos construtivos);

II - Projetos e memoriais de instalação de gás (central de distribuição), quando necessário;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica dos projetos;

IV - Projeto estrutural (resistência e estabilidade) assim como os detalhes técnicos construtivos para o melhor entendimento da edificação (exceto construção de residências unifamiliares com até 02 (dois) pavimentos;

V - Projeto de PPCI (Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndios).

Art. 4º Os conjuntos habitacionais ou condomínios unifamiliares ou multifamiliares de caráter popular terão destinação residencial e deverão atender ao seguinte:

a) os lotes em condomínios unifamiliares não poderão ter área inferior a 75,00m2 e testada mínima de 7,00 metros;
b) o recuo dos lotes, nos condomínios unifamiliares de área residencial deverá ser de no mínimo 4,00 metros ou 5,00 metros quando se tratar de utilização deste espaço para estacionamento de veículos;
c) os conjuntos habitacionais ou condomínios deverão reservar um espaço livre para área de recreação e lazer numa proporção de 0,50m2 para cada unidade habitacional edificada, onde deverão ser instalados equipamentos de recreação infantil (playground), assim como criação de áreas verdes de preservação ambiental com projeto de arborização;
d) os conjuntos habitacionais ou condomínios deverão reservar uma área e construir uma edificação para fins de recreação e lazer coberta (salão de festas) na proporção de 0,50m2 para cada unidade habitacional edificada;
e) os conjuntos habitacionais ou condomínios deverão reservar uma área para estacionamento de veículos na proporção de 0,50 unidade (Box) para cada unidade habitacional edificada, sendo que os mesmos deverão ter as dimensões mínimas de 2,30m x 4,80m;
f) no caso dos conjuntos habitacionais, deverá ser prevista a instalação de caixa receptora para correspondência, de acordo com as normas da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (EBCT) em cada prédio, assim como poderá ter recepção em portaria na entrada do condomínio;
g) a largura mínima dos acessos ou circulação externa dos condomínios ou conjuntos habitacionais não poderá ser inferior a 3,00 metros de caixa e ter um passeio para pedestres de no mínimo 1,20 metros;

h) deverão ser construídos reservatórios que atendam as NBRs pertinentes conforme as especificações técnicas das mesmas;
i) deverá ser elaborado projeto de tratamento dos dejetos ou (ETE) estação de tratamento de esgotos atendendo as NBRs pertinentes;
j) nos conjuntos habitacionais ou condomínios deverá ser verificada a distância mínima junto às divisas, para instalação de vãos de ventilação e iluminação, não sendo inferiores a 1,50 metros em distância horizontal linear;
k) nos conjuntos habitacionais ou condomínios, deverá ser executada toda a infra-estrutura necessária para os devidos fins.
l) as paredes internas e externas deverão ter largura mínima de 0,15 metros, e serem construídas em alvenaria, ou outros materiais de resistência similar ou equivalente com a devida comprovação através de laudo técnico, podendo haver alteração da espessura das paredes; (Redação acrescida pela Lei nº 4063/2005)
m) o fechamento nos limites do imóvel poderá ser construído com alambrado, a uma altura mínima de 1,80 metros e com espaçamento entre moirões de, no máximo, 3,00 metros. (Redação acrescida pela Lei nº 4063/2005)

Parágrafo Único - A autoridade municipal competente poderá autorizar o exercício de pequeno comércio varejista, bem como designar a sua localização desde que não prejudique o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores.

Art. 5º No projeto arquitetônico, as plantas baixas deverão atender as seguintes determinações:

a) DORMITÓRIOS:

- Pé direito mínimo de 2,40 metros;
- quando houver apenas um dormitório, a área do mesmo deverá ser de no mínimo 10,00m2 de forma que permita a inscrição de um círculo de 2,80m de diâmetro;
- quando houver mais de um dormitório, a área dos mesmos deverá ser de no mínimo 7,00m2 de forma que permita a inscrição de um círculo de 2,40m de diâmetro;
- os dormitórios não poderão ter acesso ou comunicação direta com cozinhas, despensas, depósitos ou garagens;
- os vãos de iluminação e ventilação (janelas) deverão atender, no mínimo, 1/7 da área da superfície do piso;
- a largura da porta deverá ser de, no mínimo, 0,70 metros.

b) SALA:

- Pé direito mínimo de 2,40 metros;
- área mínima de 7,50m2 de forma que permita a inscrição de um círculo de 2,50 metros de diâmetro;
- a sala poderá estar interligada com a cozinha sem divisória física;
- os vãos de iluminação e ventilação (janelas) deverão atender no mínimo 1/9 da área da superfície do piso;

- a largura da porta deverá ser de no mínimo 0,80 metros.

c) COZINHA:

- Pé direito mínimo de 2,20 metros;
- área mínima de 4,00m2 de forma que permita a inscrição de um círculo de 1,50 metros de diâmetro;
- as paredes hidráulicas devem ser revestidas com chapisco e massa única, e uma faixa de azulejos de 0,45m sobre a pia;
- o piso deverá ser revestido com material resistente e impermeável;
- a cozinha não poderá ter comunicação direta com banheiro;
- os vãos de iluminação e ventilação (janelas) deverão atender no mínimo 1/12 da área da superfície do piso;
- a largura da porta deverá ser de, no mínimo, 0,80 metros;
- a cozinha poderá estar integrada com a sala.

d) COMPARTIMENTO SANITÁRIO:

- Pé direito mínimo de 2,20 metros;
- área mínima de 2,30 m2 de forma que permita a inscrição de um círculo de 1,20 metros de diâmetro;
- as paredes do box devem ser revestidas com azulejos até a altura mínima de 1,50 metros (a partir do piso) e as demais com textura e pintura lavável;
- o piso do box deverá ser revestido com material resistente e impermeável;
- o compartimento sanitário não poderá ter comunicação direta com a cozinha;
- os vãos de iluminação e ventilação (janelas) deverão atender no mínimo 1/12 da área da superfície do piso;
- a largura da porta deverá ser de, no mínimo, 0,60 metros.

e) ÁREA DE SERVIÇO:

- Pé direito mínimo de 2,20 metros;
- área mínima de 1,50 m2 de forma que permita a inscrição de um círculo de 1,10 metros de diâmetro;
- as paredes hidráulicas devem ser revestidas com chapisco e massa única, e uma faixa de azulejos de 0,45 metros sobre o tanque;
- o piso deverá ser revestido com material resistente e impermeável;
- os vãos de iluminação e ventilação (janelas) deverão atender, no mínimo, 1/9 da área da superfície do piso;
- a largura da porta deverá ser de, no mínimo, 0,80 metros.

f) SALÃO DE FESTAS:

- Deverá ser construído, no mínimo, um salão de festas com dimensionamento conforme o art. 4º, letra "d" desta lei, em alvenaria, com pavimento único, dotado de sanitário, além de

instalação hidráulica para futura colocação de uma pia.

Art. 6º Na necessidade de construção de ESCADAS:

- Em edificações unifamiliares ou multifamiliares com até dois pavimentos as escadas devem ter largura mínima de 0,60metros e obedecerem as demais determinações da legislação pertinente;
- em edificações multifamiliares com até 05 pavimentos, sem a instalação de elevador e altura total não superior a 12,50 metros, as escadas devem ter largura mínima de 1,20 metros.

Art. 7º Os VESTÍBULOS, HALLS, PASSAGENS E CORREDORES, observarão o seguinte:

- Pé direito mínimo de 2,40 metros;
- largura mínima de 1,20 metros, quando servirem a mais de uma economia em prédios em condomínio multifamiliar;
- largura mínima de 1,00 metros quando servir a uma economia;
- ventilação e iluminação conforme as exigências do corpo de bombeiros.

Art. 8º A cota de nível do primeiro pavimento deverá ser, no mínimo, 0,15 metros acima do nível do terreno.

Art. 9º Os projetos poderão ser executados em qualquer zona do Município desde que tenha viabilidade para os devidos fins.

Art. 10 - A cota ideal para os lotes atingidos por este programa será de 30, para projetos acima de 50 unidades e de 60, para os demais, independentemente de zoneamento.

Art. 11 - As especificações que não estejam contempladas na presente Lei, deverão atender a legislação municipal vigente: Plano Diretor de Esteio - Lei Municipal nº 1259/85; Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei Municipal nº 1260/85; e, Código de Obras do Município - Lei Municipal nº 1261/85, entre outras.

Art. 12 - Os projetos e encaminhamentos dos programas acima referidos ficam isentos de quaisquer taxas e emolumentos, nos termos da lei que disciplina a matéria.

Art. 13 - Ficam revogadas as Leis Municipais nºs 3.091, de 18 de outubro de 2000 e 3.284, de 28 de dezembro de 2001.

Art. 14 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 16 de novembro de 2005.

GILMAR RINALDI

Prefeito Municipal em exercício

FLÁVIO HILLER
Secretário Municipal de Habitação

IRANI COBAS SOARES
Secretário Municipal de Habitação

Registre-se e Publique-se
Data supra.

NEIDA APARECIDA LISBOA
Chefe de Gabinete