PROJETO DE LEI Nº CM-038/2022

Altera dispositivos da Lei nº 1.071, de 21 de novembro de 1973, que estabelece o Código de Obras de Divinópolis e da Lei nº 2.418, de 1988, de 18 de novembro de 1988, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Divinópolis

O povo do Município de Divinópolis, por seus representantes legais, aprova e eu, na qualidade de Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei 1.071, de 21 de novembro de 1973, que Estabelece o Código de Obras de Divinópolis, passa a vigorar com as seguintes redações aos artigos 45, 68, 71, 96, 103, 124 e 140:

"Art. 45...

§ 6º Serão aceitas eventuais divergências de até 10% nas metragens lineares externas e lineares internas, incluindo aberturas de janelas e portas, entre o projeto aprovado e a obra construída, desde que a metragem quadrada de qualquer compartimento ou vão não seja inferior as áreas mínimas estabelecidas neste Código e que a área total construída da edificação não apresente divergência de 5 % do constante do Alvará de Construção". Para regularização das discordâncias, estas deverão serem apresentadas em "croqui", para o setor de fiscalização de obras, devidamente datado e assinado pelo responsável técnico, não sendo necessária a uma aprovação pelo setor de aprovação."

"Art. 68. As áreas principais são aquelas que servem aos compartimentos de permanência prolongada e deverão satisfazer às exigências:

§ 1º O afastamento de qualquer vão à face da parede externa que lhe fique oposta, deverá ser, de, no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), medidos na perpendicular, traçada em plano horizontal, ao peitoril ou soleira.

§ 2º Permitir a inscrição de um círculo com diâmetro de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Ter de superfície, no mínimo, 6 m2 (seis metros quadrados).

§ 4º Quando for aberta:
I - possibilitar, a partir do piso do 5º pavimento, a inscrição de um círculo cujo diâmetro seja:
a) 1,50 + (0,20m por piso acima do 5º pavimento, na Zona Comercial);
b) 1,50+ (0,40m por piso acima do 5º pavimento, na Zona Residencial).

§ 5º Quando forem semiabertas:
I - inscrição de um círculo cujo diâmetro seja:
a) 1,50m+ (0,40m por piso acima do 5º pavimento, na Zona Comercial);

b) 1,50m+ (0,80m por piso acima do 5º pavimento, na Zona Residencial).

§ 6º Quando fechada:

I - possibilitar, a partir do piso do 2º pavimento, a inscrição de um círculo cujo diâmetro seja:

a) 1,50 + (0,80m por piso acima do 5º pavimento, na Zona Comercial);

b) 1,50 + (1,00m por piso acima do 5º pavimento, na Zona Residencial).”

“Art. 71. Todo compartimento, seja qual for o seu destino, deve ter, por dentro das prescrições deste Código, pelo menos um vão em plano vertical, aberto diretamente ou para logradouros públicos, ou para uma área, excetuando-se os compartimentos de utilização especial.

§ 1º Devem os compartimentos ser dotados, nestas aberturas, de dispositivos próprios para assegurar a necessária circulação de ar e entrada de luz, através de portas e/ou jane1as com dimensões previstas neste Código. A abertura que se trata o caput deste artigo tem o propósito de assegurar a circulação de ar e luz, seja por porta ou janela e, no caso de janela venezianas ou similares, poderão ser aceitas a redução de ventilação e ou claridade de 50% para dormitórios em áreas residências, e em salas comerciais.”

“Art. 96. A declividade máxima das rampas para veículos não deverá ter declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento) em nenhum ponto e a declividade máxima das rampas para pedestre deverá seguir aos prescritos pela NBR9050/2015 e suas atualizações.”

“Art. 103. Os corredores de uso comum e de comprimento até 10m (dez metros), terão, nas habitações coletivas, a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros); os corredores maiores de 10m (dez metros) terão a largura mínima até 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), sendo-lhes indispensável a iluminação direta, exceto para os pavimentos de descarga das edificações.”

“Art. 124. A sobreloja e / ou mezanino devem comunicar-se com seu nível inferior, exclusivamente por meio de escada interna, fixa ou rolante, e/ou dispositivos mecânicos de elevação, não sendo permitida, quando o pé direito for inferior ao mínimo previsto neste Código.

§1º Para efeito de interligação de loja ou sala comercial, o pavimento inferior com a sobreloja/mezanino, não será exigido o emprego de plataformas elevatórias, elevadores ou similares, desde que o uso do piso superior seja definido exclusivamente como depósito de acesso restrito.

§2º Para liberação do Habite-se, as Sobrelojas e / ou Mezaninos, somente serão cobrados os espaços e / ou poços do elevador.

§3º A implantação do equipamento ficará a cargo do responsável pelo uso e/ou proprietário, quando da expedição do alvará de funcionamento.

§4º Entende-se por sobreloja o piso compreendido entre dois pavimentos contíguos, os quais tenham entre si altura suficiente para a interposição de um terceiro nível, o qual não configure um pavimento, possuindo altura do pé direito diferenciado do pé direito do pavimento tipo. A principal característica da sobreloja em relação ao jirau ou ao mezanino, reside na característica de poder ser contido lateralmente por quatro paredes e com a possibilidade de ter ou não guarda-corpo em uma ou mais laterais. Sua função principal é de acondicionamento de materiais, servindo como área de depósito. Não se exclui destes níveis cujo aproveitamento seja constituído por escritórios, ou fechamentos de área para provadores, área de apoio aos funcionários e afins. A sobreloja pode ocupar toda a área de projeção em planta do pavimento imediatamente abaixo, mas com acesso exclusivo por este. Só existe sobreloja em edificações comerciais ou mistas, neste caso onde existirem, lojas (sala, escritório ou loja).

§5º Entende-se por mezanino como a estrutura que subdivide parcialmente um pavimento em dois pisos, sendo considerado pavimento a estrutura que possuir área superior à metade da área do pavimento subdividido ou superior a 200m².

§6º Entende-se por jirau o piso compreendido entre dois pavimentos contíguos, os quais tenham entre si altura suficiente para a interposição de um terceiro nível, o qual não configure um pavimento, possuindo altura do pé direito diferenciado do pé direito do pavimento tipo e com área de projeção em planta que não ultrapasse a metade da área do piso imediatamente abaixo. A principal característica do jirau em relação à sobreloja ou ao mezanino reside na característica de poder ser contido lateralmente apenas por duas paredes e com a possibilidade de ter ou não guarda corpo nas outras laterais. Sua função principal é de acondicionamento de materiais, servindo como área de depósito. Não constitui jirau, níveis cujo aproveitamento seja constituído por escritórios, ou fechamentos de área para fins de qualquer espécie. O acesso a este nível pode utilizar a escada principal da edificação ou possuir escada exclusiva. É comum o seu emprego em edificações industriais e comércio atacadista."

"Art. 140...

Parágrafo único. Nos edifícios que tenham até três pavimentos, a largura mínima da porta principal a que se refere o presente artigo deve ser de um 1,10m (um metro dez centímetros)."

"Art. 141...

VIII - para edifícios com mais de 20 (vinte) unidades residenciais, haverá uma área de uso comum, quando localizada no pavimento térreo, ou abaixo do 1° pavimento tipo, podendo ocupar 100% de ocupação, quando de uso misto, junto da garagem. Quando dos pavimentos acima, esta deverá obedecer aos limites da taxa de ocupação e /ou gabaritos. Esta área será destinada às reuniões de condomínio, com área mínima equivalente a um metro quadrado (1m²) por unidade residencial. Será exigida uma instalação sanitária acessível de acesso contíguo a esta sala ou, se dentro dela, a instalação sanitária não poderá causar redução na área mínima exigida para a sala de reuniões. A área de uso comum mais o sanitário acessível, deverão possuir ventilação mecânica."

Art. 2º Revoga o inciso d do Art. 63, o parágrafo único do Art. 69, o inciso VII e as suas alíneas a, b, c, d, do Art. 141, da Lei nº 1.071, de 21 de novembro de 1973, que estabelece o Código de Obras.

Art. 3º A Lei 2.418, de 18 de novembro de 1988, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Divinópolis, passa a vigorar com as seguintes redações nos parágrafos 2º e no acréscimo do seu 7º em seu artigo 8º:

"Art. 8º A zona residencial subdivide-se em:
...

§2º A ocupação dos lotes na ZR-1 obedecerá aos seguintes parâmetros:

a) altura máxima, no lado da rua, definida por um plano com inclinação de 65º (sessenta e cinco graus) sobre a horizontal, passando a 8 (oito) metros de altura na sua interseção com o plano de alinhamento da face oposta da rua, conforme anexo 5 desta Lei. Quando se trata de edificação diante de praças, parques e outros equipamentos públicos similares, a largura corresponderá ao dobro da distância compreendida entre o eixo da caixa de rolamento da via fronteira à edificação e o alinhamento do respectivo terreno;

b) altura máxima nas laterais definida por um plano com inclinação de 60º (sessenta graus) sobre a horizontal, partindo de 17,5 (dezessete e meio) metros de altura, na sua interseção com o plano que passa pelos alinhamentos divisórios (anexo 5);

c) recursos de fundo, de acordo com os seguintes parâmetros: 1 - para construções com altura máxima de 8 (oito) metros e ocupação de 0,7 (sete décimos) do terreno, o afastamento pode ser nulo ou, no mínimo, de 1,5 (um e meio) metro da divisa. Os oito metros serão medidos a partir do nível médio do terreno natural no alinhamento, considerando-se tanto o perfil do terreno, segundo a divisa dos fundos (anexo 5); 2 - para construções com altura superior a 8 (oito) metros, o afastamento será de 12% (doze por cento) da profundidade média do lote; 3 - em lotes de esquina, o afastamento de fundo será tomado com relação ao logradouro principal, considerando-se como tal aquele de maior largura de caixa. No caso de logradouros de mesma largura de caixa, o principal será definido a critério do autor do projeto;

d) a taxa de ocupação máxima na ZR/1 (Zona Residencial Um) será de 72% (setenta e dois por cento), exceto para o pavimento com uso exclusivo de garagem, que poderá ocupar até 100 % (cem por cento) do terreno em qualquer nível.

...

§ 7º Para efeitos desta Lei, defina-se como duplex o apartamento ou a casa que apresenta dois pavimentos, ligados por uma escada construída no seu interior, sendo facultado ao proprietário optar pelo acesso no 2º piso, desde que essa unidade seja da mesma unidade condominial autônoma."

Art. 4º Revoga o Art. 2º, da Lei 7.443, de 6 de dezembro de 2011.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Divinópolis, 3 de março de 2022

VEREADOR EDSOM SOUSA
CIDADANIA
LÍDER DO GOVERNO

JUSTIFICATIVA

Nobres vereadores, o referido Projeto de Lei tem como objetivo melhorar no Código de Obras e na Lei de Uso e Ocupação de Solo a dinâmica e os processos das obras em Divinópolis. Lembramos que a construção civil é um grande alavancador econômico e empregatício de nosso município, desta forma faz-se muito importante a aprovação do referido projeto. Em relação ao projeto aqui apresentado, segue abaixo as argumentações técnicas sobre as alterações propostas, na qual foram objeto de construção entre a Câmara Municipal, Executivo Municipal, empreendedores e profissionais da área de Divinópolis:

1) Em relação aos recuos, em muitos os casos não tem sido executado, principalmente quando são projetados a partir dos pavimentos mencionados, nas áreas abertas, por exemplo, em lotes de 10 e 12 metros com o gabarito na atual condição, acabam restringindo a 4 pavimentos (a partir desse já tem os recuos), e a cobertura (que possuem recuos não afetam tanto); e justamente o recuo se dá a partir do 3º pavimento, o que resulta em um volume estranho, empobrecendo a arquitetura.

2) Em relação a largura das portas deverão ser respeitadas em função do cálculo de público a ser definido pelo Corpo de Bombeiros (instrução técnica 8) e a Lei Estadual.

3) Tendo em vista os princípios da acessibilidade, o fato da porta do 2º piso do apartamento para área comum não descaracteriza o pavimento duplex, favorecendo assim ao proprietário do apartamento, além de mais uma saída de fuga de sua unidade e não deixa de atender a acessibilidade.

4) Sobre a alteração no Art. 71, devido ao uso desse tipo de janelas durante anos, o uso tem se tornando mais comum em todo o país, além da redução do calor no interior do ambiente.

5) Em relação a alteração no Art. 103 trata-se de uma circulação de saída das edificações coletivas, com o tempo de permanência neste ambiente apenas transitório.

6) Em relação ao Art. 96, a rampa das garagens seguir a referenciada pela norma de BH, enquanto a rampa de pedestre seguirá a NBR9050 e suas atualizações, para não haver conflitos com a acessibilidade.

7) Outra alteração é em relação há divergências entre projeto, na qual pequenas tolerâncias entre medidas que não venham a prejudicar a segurança, saúde, conforto, desde

que não violem o código civil, deverão ser aceitas. Sendo assim, deverá ser apresentado através de "croqui", assinado e datado, o qual deverá ser liberado pelo chefe do setor.

8) Alteração no Art. 124: Definição de Sobreloja / Mezanino, retirada da Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros "IT 02 – Terminologia de Proteção Contra Incêndio e Pânico".

Considerando os princípios da razoabilidade, a aquisição de um equipamento para liberação do habite-se não se justifica, pois, maioria dos casos, as lojas não são alugadas de imediato, além do que o equipamento para ficar ligado precisa de uma ART de responsabilidade técnica que é cobrado mensalmente, que na prática ficaria desligado. Neste caso, o fosso e / ou espaço do elevador deverá está previsto em projeto, porém quando da liberação da viabilidade (desde que não seja depósito / área técnica), o mesmo deverá está implantado ou com promessa de compra para instalação, não podendo ser renovado alvará caso não esteja instalado. Essa alteração tende a evitar que as lojas que utilizem de mezaninos / sobrelojas, fiquem desprovidas do equipamento e saírem da ilegalidade; e uma vez apresentado no projeto o planejamento adequado do local, prevendo a carga de energia / reforço estrutural e rebaixamento do piso, tende a evitar erros na execução e ao enquadramento correto de acordo com a NBR9050/2015 e suas atualizações *in loco*.

9) O aumento na altura de 12,50m p/ 17,50m, se faz necessário em função do carregamento da estrutura nas edificações, pois na época da Lei em 1974, não havia muita tecnologia na engenharia (a exemplo das áreas molhadas que fazia um rebaixamento na laje e complementava com escoria). Hoje temos ainda, as lajes nervuradas com espessura de aproximadamente 0,30cm. No entanto, tem se tornando frequente em nossa cidade "pés direito" maiores, para rebaixamento de gesso (implantação de ar condicionados entre outras tecnologias). Ainda temos no código de obras, os mínimos dos pés direito para garagens que permitem o mínimo 2,20m (aprova com essa medida e na execução sobem o pé direito), e na prática, o engenheiro lança um carregamento na estrutura com o vigamento de 1,00m sobrando apenas 1,20m, fato esse que não é executado em obra. Contudo os pilares locados e dimensionados em um lote de 10,00m de frente, praticamente inviabilizam a garagem, onde, antigamente, não se utilizavam garagens, a exemplo da maioria dos prédios na Rua Goiás e da Avenida 1º de Junho, os carros ficavam parados na rua. Temos ainda o mínimo do pé direito para cômodos de até 50m2, o que, na prática, aprova se um projeto com 2,60m e, em função

desse carregamento estrutural, na obra passa para 3,14m, podendo chegar até 3,24m (total do lanço a ser vencido), na maioria das vezes. Essa prática tem gerando transtorno muita das vezes para as escadas de emergência, pois, na concepção do projeto, não deixam espaço suficiente e com o lançamento da estrutura, fazendo com que criem degraus “leques” nos patamares da escada e aumento dos gabaritos.

Mediante as fundamentações acima citadas, conto com o apoio dos nobres vereadores para aprovação da referida matéria.

Divinópolis, 3 de março de 2022

VEREADOR EDSOM SOUSA
CIDADANIA
LÍDER DO GOVERNO