

Projeto
022 185

ESTADO DE RORAIMA

LEI Nº 048/86

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA MUNICIPAL DE ESPIGÃO DO OESTE:

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES:

PRIMEIRA PARTE

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Art. 1º - Qualquer construção somente poderá ser executada dentro do perímetro urbano, após aprovação do projeto e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, e sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Parágrafo único - Eventuais alterações em projetos aprovados, serão considerados projetos novos para os efeitos desta Lei.

Art. 2º - Para obter aprovação do projeto e licença de construção deverá o interessado submeter à Prefeitura Municipal projeto de obra.

Art. 3º - Os projetos deverão estar em acordo com a Legislação vigente sobre o parcelamento do solo urbano.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 4º - De acordo com a espécie da obra os respectivos requerimentos serão apresentados com obediência às normas estabelecidas neste regulamento.

§ 1º - As pranchas terão as dimensões mínimas de 0,97cm X 0,30 (NOVENTA E SETE POR TRINTA CENTÍMETROS), - podendo ser apresentadas em cópias, e constarão dos seguintes elementos:

- a) - A planta baixa de cada pavimento que comportar a construção, determinando o destino de cada compartimento e suas dimensões, inclusive áreas;
- b) - A elevação de fachada ou fachadas voltadas para a via pública;
- c) - Os cortes transversal e longitudinal, - da construção com as dimensões verticais;
- d) - A planta de cobertura com as indicações dos caimentos;
- e) - A planta de situação e locação de construção, indicando suas posições em relação às divisas, devidamente cotadas, e sua orientação;

§ 2º - Para as construções de caráter especializado (cinema, fábrica, hospital, etc...), o memorial descritivo deverá conter especificações de iluminação, ventilação-artificial, condicionamento de ar, aparelhagem contra incêndio, além de outras inerentes a cada tipo de construção.



ESTADO DE RONDONIA

§ 3º - Poderá ser exigida a apresentação dos cálculos de resistências e estabilidade, assim como outros detalhes necessários à boa compreensão da obra.

Art. 5º - As escalas mínimas serão:

- a) - Sem escala para as plantas de situação;
- b) - De 1:100 para as plantas baixas e de cobertura;
- c) - De 1:50 para as fachadas;
- d) - De 1:50 para os cortes;
- e) - De 1:25 para os detalhes;

§ 1º - Haverá sempre escala gráfica;

§ 2º - A escala não dispensará a indicação de cotas.

Art. 6º - No caso de reforma ou ampliações - deverá seguir-se a convenção:

- a) - Preto - para parte existente;
- b) - Amarelo - para partes a serem demolidas;
- c) - Vermelho - para partes novas ou acréscimos.

Art. 7º - Quando se tratar de construções - destinadas ao fabrico ou manipulação de gêneros alimentícios, - frigoríficos ou matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e congêneres deverá ser ouvido o órgão de saúde do Estado ou Município.

Art. 8º - Serão sempre apresentados três jogos complementos assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo construtor responsáveis dos quais, após visados, - será entregue ao requerente junto com a licença de construção e conservado na obra a ser sempre apresentado, quando solicitado - por fiscal de obras ou autoridades competentes da Prefeitura Municipal, e o outro será arquivado.

ESTADO DE RONDÔNIA

Parágrafo único - Poderá ser adquirida a aprovação do projeto, independentemente da Licença de Construção, hipótese em que as pranchas serão assinadas somente pelo proprietário e pelo autor do projeto.

Art. 9º - O título de propriedade do terreno - ou equivalente deverá ser anexado ao requerimento.

Art. 10º - A aprovação do projeto terá validade por 1 (um) ano, ressalvando ao interessado requerer revalidação.

CAPÍTULO III

DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 11 - Aprovado o projeto e expedida a Licença de Construção, a execução da obra deverá verificar-se dentro de 01 (um) ano, viável a revalidação.

Parágrafo único - Considerar-se-á a obra iniciada assim que estiver com alicerces prontos.

Art. 12 - Será obrigatório a colocação de tapume, sempre que se executar obras de construção, reforma ou demolição no alinhamento da via pública.

§ 1º - Excetua-se dessa exigência os muros e grades inferiores a 02 (dois) metros de altura.

§ 2º - Os tapumes deverão ter altura mínima de 02 (dois) metros e poderão avançar até a metade do passeio.

Art. 13 - Não será permitida, em hipótese alguma, a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, salvo da parte limitada pelo tapume.

CAPÍTULO IV

DAS PENALIDADES

Art. 14 - Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva Licença estará sujeita a embargo, multa de 5% (cinco por cento) a 20% (vinte por cento) do valor de referencia (VR), vigente no Município e demolição.

§ 1º - A multa será elevada ao dobro se em prazo de 24 (vinte e quatro) horas não for paralizada a obra e será acrescida de 10% (dez por cento) do valor referencia por dia de não cumprimento da ordem de embargo.

§ 2º - Se decorridos 5 (cinco) dias após o embargo, persistir a desobediência, independentemente das multas aplicadas, será requisitada força policial para impedir a construção ou proceder-se à demolição.

Art. 15 - A execução da obra em desacordo com o projeto aprovado determinará o embargo, se no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da intimação, não tiver sido dada a entrada na regularização.

Art. 16 - O levantamento do embargo somente ocorrerá, após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinaram e recolhimento das multas aplicadas.

Art. 17 - Estarão sujeita à pena de demolição total ou parcial os seguintes casos:

- a) - Construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem prévia aprovação do projeto e Licença de Construção;
- b) - Construção feita em desacordo com o projeto aprovado;

c) - Obra julgada insegura e não se tomar providências necessárias à sua segurança.

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

CAPÍTULO V

DA ACEITAÇÃO DA OBRA

Art. 18 - Uma obra só será considerada terminada quando estiver em fase de pintura e com a instalação hidráulica e elétrica concluídas.

Art. 19 - após a conclusão da obra deverá ser requerida a vistoria da Prefeitura Municipal.

Art. 20 - A Prefeitura Municipal mandará proceder a vistoria e caso as obras estejam de acordo com o projeto, fornecerá ao proprietário o "HABITE-SE", no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da entrada do requerimento.

§ 1º - Se no prazo máximo marcado neste artigo não for despachado o requerimento, as obras serão consideradas aceitas.

§ 2º - Uma vez fornecido o "HABITE-SE", a obra é considerada aceita pela Prefeitura Municipal.

Art. 21 - Será concedido o "HABITE-SE" parcial, a juízo da repartição competente.

Art. 22 - Nenhuma edificação poderá ser utilizada sem a concessão do "HABITE-SE".

SEGUNDA PARTE

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DOS TERRENOS

Art. 23 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem, a critério da Prefeitura Municipal, julgados impróprios para habitação. Não poderão ser arruados cujo loteamento prejudique reservas florestais.

§ 1º - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento nem permitida a abertura de via em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

§ 2º - Os cursos d'água não poderão ser alteradas sem prévio consentimento da Prefeitura Municipal.

§ 3º - Os loteamentos terão que obedecer aos dispositivos da Lei nº 6.766, de 19.12.79.

CAPÍTULO II

DAS FUNDAÇÕES

Art. 24 - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terrenos:

- a) - Úmido ou pantanoso;
- b) - Misturado com húmus ou substâncias orgânicas.

Art. 25 - As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações das Normas Técnicas Brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Parágrafo Único - As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

CAPÍTULO III

DAS PAREDES

Art. 26 - As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

Art. 27 - As espessuras mínimas das paredes de alvenaria de tijolo comum serão:

- a) - De um tijolo para paredes externas;
- b) - De meio tijolo para as paredes internas.

Art. 28 - Para as construções em madeira, a espessura mínima será de 2,5 cm.

Art. 29 - Quando executadas com outros materiais, as espessuras deverão ser equivalentes às de tijolo.

Art. 30 - Não se permitirá a colocação de portões e mureta de ferro com hastes ponteadas, salvo que tenham, - no mínimo 02 (dois) metros de altura e que não tenham barras transversais a menos de 1.80m (um metro e oitenta centímetros) de distância entre elas .

Art. 31 - As paredes das construções executadas em madeira, deverão obrigatoriamente receber mata-juntas entre tabuas, tanto externa quanto internamente.

CAPÍTULO IV

DOS PISOS

Art. 32 - Os pisos de alvenaria, em pavimentos-altos, não podem repousar sobre material combustível ou sujeito a putrefação.

Art. 33 - Os pisos ao nível do solo serão assentados sobre uma camada de concreto de 0,05m (cinco centímetros) de espessura, convenientemente impermeabilizado.

Art. 34 - Os pisos de madeira serão construídos - de tábuas pregadas em caibros ou em barrotes.

§ 1º - Quando sobre o terrapleno, os caibros, revestidos de uma camada de piche ou outro material equivalente, ficarão mergulhados em uma camada de concreto de 0,05m (cinco centímetros) de espessura, perfeitamente alisada à face daquelas.

§ 2º - Quando sobre lajes de concreto armado, os vãos entre as lajes e as tábuas do assoalho serão cheios de concreto ou material equivalente.

§ 3º - Quando fixados sobre barrotes haverá, entre a face inferior destes e a superfície de impermeabilização do solo, a distância mínima de 0,50m (cinquenta centímetros).

Art. 35 - Os barrotes terão espaçamento máximo de 0,50m (cinquenta centímetros) de eixo a eixo e serão embutidos - 0,15 (quinze centímetros) pelo menos, nas paredes, devendo a parte embutida receber pintura de piche ou outro material equivalente.

Art. 36 - As vigas madres metálicas deverão ser embutidas nas paredes e apoiadas em coxins; estas deverão ser metálicas de concreto ou de cantaria, com a largura mínima de 0,30m - (trinta centímetros) no sentido do eixo da viga.

CAPÍTULO V

DAS FACHADAS

Art. 37 - É livre a composição de fachadas, excetuando-se as localidades em zonas históricas ou tombadas, devendo, neste caso, ser ouvidas as autoridades que regulamentem a matéria.

CAPÍTULO VI

DAS COBERTURAS

Art. 38 - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam:

- a) - Perfeita impermeabilização;
- b) - Isolamento térmico.

Art. 39 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre os lotes e logradouros vizinhos.

CAPÍTULO VII

DOS PÉS - DIREITOS

Art. 40 - Como pé-direito será considerado a medida entre o piso e o teto, e dispõe-se o seguinte:

- a) - Dormitórios, salas, escritórios, copas e cozinhas mínimo 2,60 (dois metros e sessenta centímetros) - máximo 3,40m (três metros e quarenta centímetros);
- b) - Banheiros, corredores e depósitos: mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) máximo 3,40m (três metros e quarenta centímetros);
- c) - Lojas: mínimo 4,00m (quatro metros) máximo 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- d) - Porões: mínimo 0,50m (cinquenta centímetros); a contar do ponto mais baixo do nível inferior do piso do primeiro pavimento;

- e) - Forões habitáveis: mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando se tratar de compartimento para permanência diurna e 2,70 (dois metros e setenta centímetros), quando de permanência noturna - máximo 3,40m (três metros e quarenta centímetros);
- f) - Prédios destinados a uso coletivo tais como: cinemas, auditórios, etc..., mínimo 6,00 (seis metros);
- g) - Nas sobrelojas, que são pavimentos imediatamente acima das lojas, caracterizadas - por pés-direitos reduzidos: mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) máximo de 3,00m (três metros), além dos quais passam a ser considerados como pavimentos.

CAPÍTULO VIII

DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS.

SEÇÃO I

DAS ÁREAS DE ILUMINAÇÃO

Art. 41 - São consideradas áreas internas de iluminação aquelas que estão situadas dentro das divisas do lote ou encostadas a estas, e deverão satisfazer ao seguinte:

- a) - Ter a área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados);
- b) - Permitir em cada pavimento considerado, - ser inserido um círculo cujos diâmetros - sejam:

Para edifícios de um pavimento - 2.00 ms.

Para edifícios de dois pavimentos - 2.50ms.
Para edifícios de três pavimentos - 3.00ms.
Para edifícios de quatro pavimentos - 3.50ms.
Para edifícios de cinco pavimentos - 4,00ms.

Para cada pavimento acima do 5º (quinto andar), serão acrescidos 0,50m (cinquenta centímetros) às suas dimensões mínimas.

Parágrafo Único - As dimensões mínimas da tabela deste artigo são válidas para alturas de compartimentos até - 3.00 (três) metros. Quando estas alturas forem superiores a 3.00 (três) metros, para cada metro de acréscimos na altura do compartimento ou fração deste, as dimensões mínimas, ali estabelecidas, serão aumentadas de 10% (dez por cento).

SEÇÃO II

DOS VÃOS DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 42 - Todos os compartimentos, seja qual for seu destino, devem ter abertura em plano vertical diretamente para a via pública ou área interna.

§ 1º - Não se aplica a disposição acima a peças destinadas a corredores ou caixas de escada.

§ 2º - Além das janelas, deverão os compartimentos, destinados a dormitórios dispor, nas folhas, daquelas ou sobre as mesmas, dos meios próprios para provocar a circulação ininterrupta do ar.

§ 3º - As disposições destas normas podem sofrer alterações em compartimentos de edifícios especiais como galerias de pintura, ginásios, salas de reuniões, átrios de hotéis e bancos, estabelecimentos industriais e comerciais, nos quais serão exigidos iluminação e ventilação conforme a destinação de cada um.

Art. 43 - A soma da área dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento terá seu valor mínimo expresso em fração da área desse compartimento, conforme a seguinte tabela:

- a) - Salas, dormitórios e escritórios - $1/6$ da área de piso;
- b) - Cozinhas, banheiros e lavatórios - $1/8$ da área de piso;
- c) - Demais cômodos - $1/10$ da área de piso.

Art. 44 - A distância da parte superior da janela ao teto não deve ser superior a $1/5$ do pé-direito.

Art. 45 - As janelas devem ficar, se possível, situada no centro das paredes, pois é o local onde a intensidade de iluminação e uniformidade são máximas.

Parágrafo Único - Quando houver mais de uma janela em uma mesma parede, a distância recomendável que deve existir entre elas deve ser menor ou igual a $1/4$ da largura da janela, a fim de que a iluminação se torne uniforme.

CAPÍTULO IX

DOS AFASTAMENTOS

Art. 46 - Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer a um afastamento mínimo de 3.00 (três) metros em relação à via pública; exceto os prédios construídos para fins de instalações de comércio.

§ 1º - O afastamento obrigatório nas laterais será de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) quando existir abertura para iluminação e ventilação.