



CÂMARA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 04 DE OUTUBRO DE 2013.

Publicidade

Em 11 de Outubro de 2013
no jornal Itaboraí, Ed. 539
Página 01, nº 27106
Senhor

Dispõe sobre procedimentos para aprovação de projetos e licenciamentos para construção de unidades domiciliares econômicas definidas nos programas de habitação de interesse social do governo federal e urbanização das áreas do entorno desses projetos, com ênfase no Programa Minha Casa Minha Vida, no Município de Itaboraí.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Esta Lei regulamenta procedimentos administrativos para aprovação de projetos e licenciamentos para construção de unidades domiciliares econômicas, definidas nos programas de habitação de interesse social do Governo Federal.

Art. 2º. Os projetos de arquitetura das unidades domiciliares econômicas devem atender às condições estabelecidas pelas orientações e especificações dos programas de habitação do Governo Federal, Plano Diretor do Município de Itaboraí, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

Art. 3º. Os projetos de arquitetura de unidades domiciliares econômicas no âmbito dos programas de habitação de interesse social do Governo Federal serão submetidos à secretaria responsável pela pasta de habitação, para sua aprovação e licenciamento.

§ 1º. Os projetos de arquitetura são de responsabilidade exclusiva dos profissionais que os subscrevem com essa finalidade.

§ 2º. Os parâmetros para aprovação e análise do projeto de arquitetura deverão ser definidos, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, no que lhe couber, obedecendo o que dispõe a legislação federal do Projeto Minha Casa Minha Vida.

§ 3º. Os projetos, se necessário, deverão ser encaminhados a Secretaria Municipal de Obras, a Secretaria Municipal de Transportes e a Secretaria Municipal de Serviços Públicos



CÂMARA MUNICIPAL DE ITABORAÍ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

para aprovação no que lhes couberem, obedecendo sempre o que dispõe a legislação federal do Projeto Minha Casa Minha Vida.

§ 4º. O prazo estabelecido para apreciação, aprovação e licenciamento dos Projetos Sociais Minha Casa Minha Vida, deverão ser de 10 (Dez) dias úteis para a Secretaria Municipal de Habitação e Políticas Sociais e igual prazo para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo.

§ 5º. Os prazos para as demais Secretarias dispostas no § 4º serão de 05 (Cinco) dias úteis.

Art. 4º. Mediante prévia avaliação da Comissão de Avaliação do Município, o Município poderá adquirir, desapropriar ou permutar áreas de terra para execução de projetos habitacionais.

Art. 5º. Os projetos habitacionais a serem construídos, sob forma de edificações ou grupamentos de edificações, poderão situar-se onde for permitido pelo Zoneamento Municipal. (ZEIS)

§ 1º. Os dispositivos previstos nesta Lei também se aplicarão aos projetos de remembramento, desmembramento e parcelamento de terra de que resultem empreendimentos habitacionais de interesse social.

§ 2º. Caberá à Secretaria responsável pela pasta de Habitação, observadas as normas da legislação federal e municipal, estabelecer o enquadramento dos empreendimentos nas categorias e faixas de renda.

§ 3º. Para efeito de aplicação desta Lei, entende-se por empreendimentos habitacionais de relevante interesse social aqueles expressamente reconhecidos pela Secretaria responsável pela pasta de Habitação, como inseridos na política habitacional do município e do Governo Federal, a ele sendo aplicadas especialmente as disposições desta Lei e subsidiariamente as da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º. Os terrenos, áreas, glebas ou lotes, destinados aos projetos habitacionais de relevante interesse social serão declarados Zonas Especiais de Interesse Social pelo Chefe do Poder Executivo, mediante proposta do Secretário responsável pela pasta da Habitação.

Art. 7º. Visando, exclusivamente, a observância das prescrições edilícias do Município de Itaboraí e a legislação pertinente, o Município de Itaboraí, através da Secretaria responsável pela pasta de Habitação, licenciará os projetos e fiscalizará a execução e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITABORAÍ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

§ 1º. Os engenheiros, arquitetos e fiscais da Prefeitura terão acesso a todas as obras mediante a apresentação de prova de identidade, independente de qualquer outra formalidade.

§ 2º. Os funcionários investidos em função fiscalizadora do órgão competente do Município poderão, em qualquer momento da obra, observadas as formalidades legais, exigir que seja apresentado o projeto aprovado, os alvarás necessários à execução da obra e das instalações complementares.

Art. 8º. Serão obrigatórias a confecção e afixação de placas de identificação de obras, conforme Lei Complementar 70/2008, e alterações posteriores.

Art. 9º. As unidades domiciliares econômicas de que trata esta lei, poderão ser definidas como unifamiliares, multifamiliares e vilas.

Art. 10. Os projetos de construção de unidades domiciliares econômicas definidas nos programas de habitação de interesse social do Governo Federal devem observar as seguintes normas e parâmetros:

I – a quantidade de unidades domiciliares econômicas por empreendimento é estabelecida em função da área e do projeto, limitado a 300 (Trezentas) unidades por empreendimento divididas em, no mínimo 02 (duas) etapas de 150 (Cento e Cinquenta) unidades cada;

II – Para edificação do tipo vila obedecerá às definições estabelecidas por resolução.

III – quanto aos afastamentos frontais, laterais e de fundos, deverão ser adotados os valores constantes na tabela seguinte.

Tabela I - Afastamentos

Afastamentos		
Frontal	Laterais	Fundos
5 m para logradouro público	1,5 m até o 4º pavimento	1,5 m até o 4º pavimento
25 m do eixo da Av. 22 de Maio	2,5 m a partir do 5º pavimento	2,5 m a partir do 5º pavimento

IV - Para o afastamento mínimo entre blocos serão observadas as determinações do Ministério das Cidades para o programa onde estiverem inseridos.

Art. 11. As unidades domiciliares econômicas destinadas às pessoas portadoras de deficiências e as vias de circulação de cadeirantes devem obedecer às especificações da NBR 9050, norma de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiências.

Art. 12. Os conjuntos residenciais devem conter unidades domiciliares econômicas destinadas às pessoas portadoras de deficiências, observando a proporção mínima de 3%



CÂMARA MUNICIPAL DE ITABORAÍ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(três por cento) em relação à quantidade de unidades domiciliares econômicas do empreendimento.

Parágrafo único. Sempre que houver viabilidade técnica, a construção das unidades domiciliares econômicas destinadas às pessoas portadoras de deficiências far-se-á no conjunto da edificação, evitando a sua instalação isolada do empreendimento.

Art. 13. O empreendimento deve prever em seu projeto a construção de vias internas de circulação que deverão:

I – ser pavimentadas com pisos que permitam a permeabilidade do solo do tipo paralelepípedos, blocos inter-travados ou similares, sistema de iluminação entre as unidades domiciliares econômicas e passeios com rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais;

II – ser no mínimo de 8,00 (oito) metros de largura, neste total incluída uma faixa destinada ao trânsito de veículos, com largura mínima de 5,00 (cinco) metros, acrescida de duas faixas com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), destinadas ao passeio;

a) Nos casos de vias internas contíguas aos limites do terreno será permitida a redução do passeio, junto à linha divisória, respeitando a dimensão mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

III – conter guias, sarjetas e sistema de drenagem de águas pluviais;

IV – ter solução técnica que viabilize o retorno ou área de manobra nas vias internas sem saída;

V – ter na curva de concordância nas esquinas de no mínimo 8,00 (oito) metros de raio;

VI – ser considerado o conceito de desenho universal e as prescrições da NBR 9050;

VII – quando em declive, ter solução técnica de drenagem que permita sua destinação final.

Art. 14. Os projetos de arquitetura devem apresentar áreas destinadas a centro comunitário e lazer, representando no mínimo 1% (um por cento) do total da área edificada do empreendimento.

§ 1º. O centro comunitário e a área de lazer devem prever a construção de sanitários, uma sala para a administração e um salão de festas ou reuniões.

§ 2º. O centro comunitário não poderá ter área inferior a 50,00m².

§ 3º. A área de lazer não poderá ter área inferior a 100,00m².



CÂMARA MUNICIPAL DE ITABORAÍ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

§ 4º. Os projetos para o centro comunitário e área de lazer deverão atender as especificações técnicas da NBR 9050 e o conceito de desenho universal.

§ 5º. As áreas de lazer devem ser distribuídas de forma homogênea na área do terreno, guardando proporção relativa às unidades de uso privativo.

Art. 15. Os centros comunitários poderão ser providos de áreas destinadas a comércio ou educação que terão seus rendimentos revertidos em favor do condomínio.

Parágrafo Único. A forma de utilização ou exploração será definida na convenção do condomínio.

Art. 16. Além da área de lazer e do centro comunitário o empreendimento deverá ter área verde de no mínimo 1% da área total, e nunca inferior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados).

§ 1º. O local destinado à área verde deverá ser preferencialmente plantado com árvores nativas com no mínimo, 2,00m de altura, seguindo critérios técnicos e paisagísticos.

§ 2º. Caso haja a morte da muda, esta deverá ser imediatamente substituída.

§ 3º. O local destinado a área verde não poderá possuir área impermeabilizada.

Art. 17. O empreendimento deve prever projeto paisagístico específico para o interior do conjunto habitacional seguindo o conceito de rota acessível (NBR 9050).

Art. 18. As unidades domiciliares econômicas terão solução adequada para captação e utilização de água das chuvas para alimentação das colunas destinadas exclusivamente aos vasos sanitários, rega das áreas ajardinadas, bem como limpeza e higienização das áreas comuns.

Art. 19. Os projetos devem prever construções destinadas ao serviço de portaria com sanitários, observando as especificações técnicas da NBR 9050, e norma de acessibilidade para pessoas com deficiências.

Art. 20. Os projetos devem prever construções destinadas ao serviço de estocagem de lixo e coleta seletiva de materiais recicláveis, com dimensões mínimas de área proporcional a 0,07m² por unidade habitacional, próximas à rua ou de fácil acesso, e sempre que possível afastadas da entrada principal do empreendimento.

Parágrafo único. As construções destinadas ao serviço de estocagem de lixo e coleta seletiva de materiais recicláveis, de que trata este artigo não terá área mínima inferior a 4,00m² (quatro metros quadrados).

Art. 21. Fica estabelecido que nos conjuntos residenciais haverá, no mínimo, uma vaga de garagem ou estacionamento para cada unidade residencial.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITABORAÍ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Art. 22. Quando não houver rede pública para fornecimento de água no logradouro de construção do empreendimento, o projeto de construção deverá prever a construção de reservatórios de acumulação e distribuição de água com capacidade mínima de 500 litros por dia para cada unidade domiciliar econômica.

Art. 23. Quando não houver rede pública de esgotamento sanitário no logradouro de construção do empreendimento, o projeto de construção deverá prever a construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), dimensionada proporcionalmente a quantidade de unidades domiciliares econômicas, ou sistema alternativo de esgotamento sanitário compatível com as especificações técnicas da empresa concessionária do serviço público de esgoto sanitário.

Art. 24. As definições de circulação vertical e horizontal serão definidas por Resolução.

Art. 25. As omissões desta lei devem ser dirimidas subsidiariamente com fundamento no Plano Diretor do Município de Itaboraí, no Código Municipal de Obras, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios.

§ 1º – Fica criada a Comissão Especial de Análise das Dúvidas, Omissões e Discordâncias de que trata o caput deste artigo.

§ 2º – A Comissão Especial de Análise das Dúvidas, Omissões e Discordâncias, será composta de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, sendo o Secretário responsável pela pasta de Habitação, ou titular da pasta que o suceda, obrigatoriamente, membro e presidente da comissão, o Subsecretário responsável pela pasta de Habitação o seu suplente. Os demais membros e suplentes serão indicados respectivamente pelo Prefeito do Município de Itaboraí e pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, ou titular da pasta que o suceda.

Art. 26. Fica revogado o artigo 370-A, da Lei Complementar nº 70, de 28 de novembro de 2008, acrescentado pela Lei Complementar nº 161, de 07 de dezembro de 2012, passando a vigorar, para construção de unidades domiciliares econômicas definidas nos programas de habitação de interesse social, a presente lei.

Art. 27. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação revogando disposições em contrário.

Itaboraí, 04 de OUTUBRO de 2013.


HELIL CARDOZO
Prefeito

