



PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INSTRUÇÃO Nº. 02/2009: EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES E CONJUNTOS HABITACIONAIS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Edificação residencial multifamiliar

Consiste no agrupamento de unidades residenciais verticalmente (sobrepostas), a partir de 3 pavimentos (inclusive) em uma única edificação.

1.2. Conjunto habitacional

Consiste no agrupamento de unidades residenciais verticalmente (sobrepostas), a partir de 3 pavimentos (inclusive) em mais de uma edificação (blocos).

2. REQUISITOS MINIMOS

Os requisitos descritos a seguir aplicam-se na elaboração dos projetos arquitetônicos dos dois tipos de construções definidos anteriormente.

2.1. Áreas comuns de apoio

De acordo com o número de unidades de moradia, as áreas comuns deverão dispor obrigatoriamente de:

2.1.1. Até 7 unidades

- a) Guarita, com no máximo 6,00 m² se implantada sobre o recuo frontal, ou hall de entrada para portaria;
- b) Instalação sanitária para funcionários, contendo no mínimo um lavatório, um vaso sanitário e um chuveiro;
- c) Depósito de material de limpeza com tanque de lavagem;

2.1.2. Acima de 7 unidades

- a) Guarita, com no máximo 6,00 m² se implantada sobre o recuo frontal, ou hall de entrada para portaria;
- b) Instalações sanitárias com vestiário para funcionários, separadas por sexo, contendo no mínimo um lavatório, um vaso sanitário, um chuveiro e área para troca de roupa em cada uma;
- c) Depósito de material de limpeza com tanque de lavagem;
- d) Sala para administração do condomínio, com mínimo de 15,00 m², podendo ser compartilhada com a área de recreação coberta.

2.2. Recreação

Será exigida recreação conforme o número de unidades residenciais, nas seguintes proporções, respeitando-se sempre o mínimo de 40,00 m²:

2.2.1. Até 7 unidades: a recreação é facultada;

2.2.2. Acima de 7 unidades: 10% da área do lote ou 1,00 m² por compartimento habitável (quarto, sala, copa e cozinha) de todas as unidades residenciais (adota-se o maior valor).

As áreas de recreação não poderão localizar-se nos recuos frontais mínimos obrigatórios, em áreas não-edificáveis, bem como nos espaços destinados à circulação ou estacionamento de veículos, atendendo aos requisitos:

- a) Ter fácil acesso a todas as áreas de uso exclusivo através das áreas de uso comum;
- b) Permitir a inscrição de um círculo de 5,00 m de diâmetro em qualquer região de sua área de piso;
- c) Preservada do local de estacionamento por mureta com 1,00 m de altura ao longo de toda a circulação que a interligue ao acesso da edificação e ao hall de elevadores e escada, não podendo se aberta para esta o acesso ou vão de ventilação do depósito de lixo;
- d) Estarem afastadas no mínimo 1,50 m das edificações e protegidas por grades, se existirem unidades de moradia no pavimento térreo;
- e) Dispostas em terraços somente até 25% do mínimo de área exigida;
- f) Sendo no máximo 50% de área coberta.

2.3. Vias internas

O acesso de veículos ao estacionamento ou garagem dos empreendimentos deverá ser sempre feito por meio de vias internas. Deverão ser atendidas as seguintes dimensões mínimas, conforme o número de vagas das unidades residenciais que se utilizam do acesso até o estacionamento ou garagem:

2.3.1. Até 7 unidades: 4,50 m de pista de rolamento e 1,50 m de passeio. Existindo unidades residenciais dos dois lados da via, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,50 m em cada lado.

2.3.2. De 8 até 15 unidades: 5,00 m de pista de rolamento e 1,50 m de passeio. Existindo unidades residenciais dos dois lados da via, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,50 m em cada lado. Em vias internas sem saída, será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 vezes a largura da via.

2.3.3. Acima de 15 unidades: 7,00 m de pista e 1,50 m de passeio. Existindo unidades residenciais dos dois lados da via, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,50 m em cada lado. Em vias internas sem saída, será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 vezes a largura da via.

O acesso de veículos ao empreendimento deverá ser feito através de um único ponto (entrada) e todas as vagas de estacionamento deverão possuir acesso somente pela via interna.

Será permitida a redução da largura da pista de rolamento para até 3,00 m, nos casos em que o fluxo de veículos seja realizado em mão única, mantendo-se as mesmas exigências para os passeios descritas anteriormente.

2.4. Afastamentos

2.4.1. Entre blocos: deverá ser respeitado o afastamento mínimo entre blocos de H/3, sendo H a maior altura entre os blocos considerados, não podendo ser menor que 3,00 m. Poderá ser dispensado o afastamento mínimo quando as faces não possuírem aberturas.

2.4.2. Das divisas: as edificações deverão ser implantadas com afastamento mínimo das divisas de H/5, a partir do terceiro pavimento (inclusive), sendo H a altura da edificação

considerada, não podendo ser menor que 2,50 m, independente da existência de aberturas.

- 2.4.3. Da via interna: deverá ser atendido ainda o afastamento mínimo de 1,50 m entre a edificação e o alinhamento da via interna, quando as unidades de moradia que se localizarem no pavimento térreo possuírem aberturas nas paredes voltadas para a via interna.

2.5. Dimensões dos prismas de iluminação e ventilação

Nos casos em que a iluminação e a ventilação dos compartimentos de permanência prolongada forem realizadas através de prismas de iluminação e ventilação, deverá ser respeitada a dimensão mínima de 1/5 da altura entre o piso do primeiro pavimento até o teto do último pavimento iluminado ou ventilado, não podendo ser inferior a 2,50 m.

2.6. Variação no padrão arquitetônico

Será necessário projeto contendo dois padrões arquitetônicos distintos, em volume, forma ou área construída, quando o conjunto habitacional possuir mais de 100 unidades de moradia. Poderá ser considerado como padrão distinto a variação no número de pavimentos dos blocos. Um dos padrões deverá representar no mínimo 25% do número total de blocos de apartamentos.

2.7. Doação de área institucional

Para empreendimentos com mais de 30 unidades residenciais, será exigida a doação de no mínimo 20% da área do lote para equipamentos públicos, em área livre e edificável. Esta área será definida pela Comissão de Gestão Territorial e Ambiental de Colombo (CGTAC), podendo situar-se contígua ou não ao lote no qual se implantará o empreendimento, considerando-se a proporcionalidade dos valores dos terrenos.

2.8. Obras de infraestrutura obrigatórias

As obras de urbanização internas mínimas obrigatórias a serem executadas nos empreendimentos são as seguintes:

- a) Meio fio e pavimentação das vias internas de tráfego;
- b) Galerias de águas pluviais;
- c) Rede de abastecimento de água potável;
- d) Redes de energia elétrica e iluminação interna;
- e) Soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as exigências do órgão competente;
- f) Arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns;
- g) Instalação dos equipamentos das áreas de recreação e verdes projetadas;
- h) Instalação para depósito de lixo, no interior do lote, junto à via pública.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Será analisado por parte da Comissão de Gestão Territorial e Ambiental de Colombo (CGTAC) o atendimento ao comprimento máximo de quadra (Anexo I da Lei nº 878/04) e à distância mínima entre empreendimentos com mais de 15 unidades residenciais (Anexo II da Lei nº 878/04), no que se refere aos impactos no sistema viário do entorno, sendo requisito para aprovação do projeto o respectivo parecer favorável para implantação.

Os projetos em que há combinação do uso comercial com o uso residencial deverão atender para a parte residencial, no que couberem, os aspectos descritos nesta Instrução, desde que haja características de uso residencial multifamiliar.

Deverão ser seguidos ainda todos os demais parâmetros aplicáveis aos empreendimentos caracterizados por esta Instrução, contidos nas Leis municipais nº 875/04, 877/04, 878/04 e 879/04.