

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE LICENCIAMENTO UNIRESIDENCIAL

EXIGÊNCIAS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO DE APROVAÇÃO/ALVARÁ

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA PEDIDO DE APROVAÇÃO/ALVARÁ:

- ANUÊNCIA PRÉVIA
- ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL
- ALVARÁ PARA ACRÉSCIMO E REFORMA
- SUBSTITUIÇÃO / ADITAMENTO DE PROJETO

RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO ARQUITETÔNICO DA EDIFICAÇÃO

ÍNDICE

ITENS	Pág.
1. EXIGÊNCIAS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO DE APROVAÇÃO/ALVARÁ	3
1.1. DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO DE APROVAÇÃO/ALVARÁ	3
ANUÊNCIA PRÉVIA	3
CONSTRUÇÃO INICIAL	4
ACRÉSCIMO E REFORMA	5
SUBSTITUIÇÃO / ADITAMENTO DE PROJETO	6
2. ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	7
2.1. CONFRONTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DO REQUERIMENTO PADRÃO E DA PLANTA DE SITUAÇÃO COM OS RESPECTIVOS DADOS DA ESCRITURA REGISTRADA	7
2.2. CONFERÊNCIA DOS DADOS DO PROFISSIONAL.	7
2.3. AVALIAÇÃO DAS PLANTAS (COTAS/ ESCALA/QUADRO DE ÁREAS).	7
3. ANÁLISE DE RESTRIÇÕES/VEDAÇÕES AO USO E NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	7
I. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	7 e 8
II. RESTRIÇÕES GERAIS	8
III. VEDAÇÕES E RESTRIÇÕES À CONSTRUÇÃO NUM LOTEAMENTO/PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO APROVADO APÓS *06/10/2000	8 e 9
IV. VEDAÇÕES E RESTRIÇÕES CONSTRUÇÃO EM LOTEAMENTO/PARCELAMENTO NUM CONDOMÍNIO APROVADO ANTES DE 06/10/2000 OU EM TERRENO DIVERSO.	9
IV. 1. ZONEAMENTO DO AEROPORTO E DO AERÓDROMO (PORTARIA 1141/GM5 DA AERONÁUTICA)	9
IV. 2. PLANO DIRETOR	9
IV. 2.1. FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DA (S) VIA(S)	9
IV. 2.2. IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS (ART. 24 a 43 /ART.137 a 158 /ANEXO VI-A a VI-D)	10 e 11
V. RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DE RODOVIA/FERROVIA	11
VI. NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	11
VI.1. ANÁLISE EM PLANTA DE SITUAÇÃO	11
VI. 1.1. TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	11
VI. 1.2. TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	11
VI. 1.3. RECUO MÍNIMO FRONTAL	11 e 12
VI. 1.3.1. RECUO ESPECIAL	12 e 13
VI. 1.3.2. RECUO MÍNIMO PARA REFORMA E ACRÉSCIMO	13
VI. 1.4. AFASTAMENTOS MÍNIMOS COM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS DO TERRENO	13
4. NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO ARQUITETÔNICO DA EDIFICAÇÃO	13
4.1. ANÁLISE EM PLANTA BAIXA	13
4.1.1. VENTILAÇÃO/ILUMINAÇÃO MÍNIMA DE COMPARTIMENTOS (ARTIGOS IV.1.2, V.5.1 a V.5.3, V.11 – LEI 13/66)	13
4.1.2. CIRCULAÇÕES (ARTIGO V I – LEI 13/66)	14
4.1.3. CORREDORES (ARTIGO VII – LEI 13/66)	14
4.1.4. ÁREAS DE COMPARTIMENTOS (PARÁGRAFO 7º, ART. 1º - LEI COMPLEMENTAR 062/03 e ART. IX – LEI 13/66).	14
4.2. ANÁLISE EM PLANTAS DE FACHADA E DE CORTES	14
4.2.1. PÉ DIRETO	14
4.2.2. ALTURA DE MURO	15

1. EXIGÊNCIAS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO DE APROVAÇÃO/ALVARÁ

- **SERÃO EXIGIDOS DOCUMENTOS E PLANTAS ESPECÍFICOS DESCRIMINADOS EM RELAÇÕES PADRONIZADAS DE ACORDO COM O TIPO DO SERVIÇO CONFORME ABAIXO.**

1.1. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

Anuência Prévia para Construção Uniresidencial

- Requerimento (modelo padrão) assinado pelo Proprietário ou procurador.
- Número de Inscrição Cadastral do imóvel para comprovação de quitação do IPTU.
- Escritura registrada do Imóvel.
- Cópia da carteira do CREA do autor do projeto, no prazo de validade.
- Anteprojeto, em um jogo, constando de;
 - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra escala compatível, contendo as seguinte informações:
 - ⇒ Limites do terreno com suas cotas exatas, posições de meio-fios, largura de passeio e pista de rolamento;
 - ⇒ Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
 - ⇒ Delimitação da edificação no terreno devidamente cotada;
 - ⇒ Indicação da existência ou não de edificação vizinhas e respectivos números de porta quando for o caso;
 - ⇒ Área do terreno total;
 - ⇒ Área total construída por pavimento e área construída total;
 - ⇒ Coeficiente aproveitamento;
 - ⇒ Taxa de ocupação da construção;
 - ⇒ Taxa de permeabilidade do terreno;
 - ⇒ Gabarito da edificação em altura e em nº de pavimentos.
 - Planta de localização do terreno em uma via na escala 1: 5000 ou outra compatível.

Para Edificação de propriedade de pessoa jurídica e/ou Pessoa física com área construída >200m² apresentar também:

- Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou compatível, indicando a designação de cada compartimento, suas dimensões e áreas.
- Planta de Cortes (longitudinais e transversais), na escala 1:50 ou compatível.
- Planta de Fachadas na escala 1:50 ou compatível.

OBS:

1. A apresentação dos documentos e/ou plantas do anteprojeto, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo da entrega do Alvará.
2. Para anteprojeto de edificação em Condomínio, se desatender as normas, regulamentos, caberá apresentação da aprovação em Ata
3. Deve ser obtida aprovação pelo DAC para apresentação quando pedido de alvará de obras, se o imóvel estiver localizado em Área de Ruído I ou II do Aeroporto Aracaju (Portaria 1141/GM5/87 da Aeronáutica), sem ocupação consolidada ou que não integre loteamento aprovado.
4. No caso de Anteprojeto de reforma/acréscimo as plantas devem **apresentar as partes da edificação a conservar em tinta preta, as partes projetadas em tinta vermelha e as partes a demolir em tinta amarela.**

Prazo para conclusão do processo, que fica interrompido partir de alguma pendência:

➤ 20 DIAS ÚTEIS.

A Anuência Prévia não licencia a execução da obra e terá validade de 90 dias para protocolo do pedido de Alvará de construção (INCISO III – ART. 86 PDDU), mediante apresentação do projeto acompanhado de documentos discriminados em Relação específica disponível na Divisão de Atendimento ao Público - EMURB.

Alvará p/ Construção Uniresidencial

- Requerimento (modelo padrão) assinado pelo Proprietário ou procurador.
- Número de Inscrição Cadastral do imóvel para comprovação de quitação do IPTU.
- Escritura registrada do imóvel.
- Cópia da carteira do CREA, no prazo de validade, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
- Declaração de Comprometimento de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil fornecida pela EMSURB.
- Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra escala compatível, contendo as seguintes informações:
 - Limites do terreno com suas cotas exatas, posições de meio-fios, largura de passeio e pista de rolamento;
 - Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
 - Delimitação da edificação no terreno devidamente cotada;
 - Indicação da existência ou não de edificação vizinhas e respectivos números de porta quando for o caso;
 - Área do terreno total;
 - Área total construída por pavimento e área construída total;
 - Coeficiente de aproveitamento;
 - Taxa de ocupação da construção;
 - Taxa de permeabilidade do terreno;
 - Gabarito da edificação em altura e em nº de pavimentos.
- Planta de localização do terreno em uma via na escala 1: 5000 ou outra compatível.
- Aprovação pelo DAC se o imóvel estiver localizado em Área de Ruído I ou II do Aeroporto Aracaju (Portaria 1141/GM5/87 da Aeronáutica), sem ocupação consolidada ou que não integre loteamento aprovado.

Para Edificação de propriedade de pessoa jurídica e/ou Pessoa física com área construída >200m² apresentar Também:

- Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou compatível, indicando a designação de cada compartimento, suas dimensões e áreas.
- Planta de Cortes (longitudinais e transversais), na escala 1:50 ou compatível.
- Planta de Fachadas na escala 1:50 ou compatível.
- **Se a Edificação tiver Área de Construção igual ou superior a 500m², apresentar Autorização Prévia da Empresa Municipal de Limpeza Urbana (EMSURB) e/ou Aprovação de Projeto, no tocante a Casa de Lixo.**

OBS:

- A APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS E/OU PLANTAS DE PROJETO, SEM ATENDER AO ACIMA RELACIONADO, PODERÁ IMPLICAR NO RETARDAMENTO DO PROCESSO, ACARRETANDO EM PREJUÍZO NO PRAZO DA ENTREGA DO ALVARÁ.
- EM CONDOMÍNIO SE O PROJETO DESATENDER O REGULAMENTO INTERNO CABERÁ AINDA APRESENTAÇÃO DA APROVAÇÃO EM ATA.
- NA ZONA DE EXPANSÃO, EM TERRENO NÃO INTEGRANTE DE LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO APROVADO, PODERÁ SER EXIGIDO LICENCIAMENTO AMBIENTAL (ADEMA).
- APÓS AJUSTES, CABE APRESENTAR 03 JOGOS DE PLANTAS, ASSINADAS PELO AUTOR DO PROJETO, RESPONSÁVEL PELA OBRA E PROPRIETÁRIO/PROCURADOR, COM A APROVAÇÃO DE CORPO DE BOMBEIRO PARA O SISTEMA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO.
- NO CASO DE PROJETO COM ANUÊNCIA PRÉVIA, O MESMO DEVE SER APRESENTADO PARA FIM DE CONFERÊNCIA, JUNTO COM AS PLANTAS CARIMBADAS PELO CORPO DE BOMBEIROS (SENDO QUE SOMENTE SERÁ DEDUZIDO O SEU VALOR DA TAXA DE LICENÇA, QUANDO NA DATA DO PROTOCOLO DO PEDIDO DE ALVARÁ A ANUÊNCIA ESTIVER DENTRO DO SEU PRAZO DE VALIDADE – 90 DIAS).

Prazo para conclusão do processo, que fica interrompido partir de alguma pendência:

EDIFICAÇÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOA FÍSICA COM ÁREA CONSTRUIDA DE ATÉ 200 M² - 20 DIAS ÚTEIS.
EDIFICAÇÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOA JURÍDICA E/OU PESSOA FÍSICA COM ÁREA CONSTRUIDA >200M² -30 DIAS ÚTEIS.
EDIFICAÇÃO COM ANUÊNCIA PRÉVIA DO PROJETO – 20 DIAS ÚTEIS.

Alvará para Acréscimo e Reforma Uniresidencial

- Requerimento (modelo padrão) assinado pelo Proprietário ou procurador..
- Número de Inscrição Cadastral do imóvel para comprovação de quitação do IPTU.
- Cópia da carteira do CREA, no prazo de validade, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
- Escritura registrada do Imóvel.
- Declaração de Comprometimento de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil fornecida pela EMSURB.
- Projeto, em um jogo, constando de:
 - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra escala compatível que deve **apresentar as partes da edificação a conservar em tinta preta, as partes projetadas em tinta vermelha e as partes a demolir em tinta amarela**, cabendo contemplar ainda:
 - a) Limites do terreno com suas cotas exatas, posições de meio-fios, largura de passeio e pista de rolamento;
 - b) Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
 - c) Delimitação da edificação no terreno devidamente cotada;
 - d) Indicação da existência ou não de edificação vizinhas e respectivos números de porta quando for o caso;
 - e) Área do terreno total;
 - f) Área total construída por pavimento e área construída total;
 - g) Coeficiente de aproveitamento;
 - h) Taxa de ocupação da construção;
 - i) Taxa de permeabilidade do terreno;
 - j) Gabarito da edificação em altura e em nº de pavimentos.
 - Planta de localização do terreno em uma via na escala 1: 5000 ou outra compatível.
- Aprovação pelo DAC se o imóvel estiver localizado em Área de Ruído I ou II do Aeroporto Aracaju (Portaria 1141/GM5/87 da Aeronáutica), sem ocupação consolidada ou que não integre loteamento aprovado.

Para Edificação de propriedade de pessoa jurídica e/ou Pessoa física com área construída >200m² apresentar também:

- Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou compatível, indicando a designação de cada compartimento, suas dimensões, áreas conforme **convenção acima**.
- Planta de Cortes (longitudinais e transversais), na escala 1:50 ou compatível.
- Planta de Fachadas na escala 1:50 ou compatível.
- **Se a Edificação tiver Área de Construção igual ou superior a 500m², apresentar Autorização Prévia da Empresa Municipal de Limpeza Urbana (EMSURB) e/ou Aprovação de Projeto, no tocante a Casa de Lixo.**

OBS:

- A APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS E/OU PLANTAS DE PROJETO, SEM ATENDER AO ACIMA RELACIONADO, PODERÁ IMPLICAR NO RETARDAMENTO DO PROCESSO, ACARRETANDO EM PREJUÍZO NO PRAZO DA ENTREGA DO ALVARÁ.
- PARA LICENCIAMENTO DE REFORMA/ACRÉSCIMO EM CONDOMÍNIO, SE O PROJETO DESATENDER O REGULAMENTO INTERNO CABERÁ APRESENTAÇÃO DA APROVAÇÃO EM ATA.
- NA ZONA DE EXPANSÃO, EM TERRENO NÃO INTEGRANTE DE LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO APROVADO, PODERÁ SER EXIGIDO LICENCIAMENTO AMBIENTAL (ADEMA).
- APÓS AJUSTES, CABE APRESENTAR 03 JOGOS DE PLANTAS, ASSINADAS PELO AUTOR DO PROJETO, RESPONSÁVEL PELA OBRA E PROPRIETÁRIO/PROCURADOR, COM A APROVAÇÃO DE CORPO DE BOMBEIRO PARA O SISTEMA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO.
- NO CASO DE PROJETO COM ANUÊNCIA PRÉVIA, O MESMO DEVE SER APRESENTADO PARA FIM DE CONFERÊNCIA, JUNTO COM AS PLANTAS CARIMBADAS PELO CORPO DE BOMBEIROS(SENDO QUE SOMENTE SERÁ DEDUZIDO O SEU VALOR DA TAXA DE LICENÇA, QUANDO NA DATA DO PROTOCOLO DO PEDIDO DE ALVARÁ A ANUÊNCIA ESTIVER DENTRO DO SEU PRAZO DE VALIDADE – 90 DIAS).

Prazo para conclusão do processo, que fica interrompido partir de alguma pendência:

- EDIFICAÇÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOA FÍSICA COM ÁREA CONSTRUIDA ATÉ 200 M² - 20DIAS ÚTEIS.
- EDIFICAÇÃO DE PROPRIEDADE DE PESSOA JURÍDICA E/OU PESSOA FÍSICA COM ÁREA CONSTRUIDA >200M² -30 DIAS ÚTEIS.
- EDIFICAÇÃO COM ANUÊNCIA PRÉVIA DO PROJETO – 20 DIAS ÚTEIS.

Substituição / Aditamento de Projetos Uniresidencial

- Requerimento (modelo padrão) assinado pelo Proprietário ou procurador.
- Número de Inscrição Cadastral do imóvel para comprovação de quitação do IPTU.
- Escritura registrada do imóvel.
- Cópia da carteira do CREA, no prazo de validade, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
- Cópia do alvará de construção e uma cópia do projeto aprovado.
- Projeto modificado, em um jogo, constando de
 - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra escala compatível que deve **apresentar as partes da edificação a conservar em tinta preta, as partes projetadas em tinta vermelha e as partes a demolir em tinta amarela**, cabendo contemplar ainda:
 - a) Limites do terreno com suas cotas exatas, posições de meio-fios, largura de passeio e pista de rolamento;
 - b) Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
 - c) Delimitação da edificação no terreno devidamente cotada;
 - d) Indicação da existência ou não de edificação vizinhas e respectivos números de porta quando for o caso;
 - e) Área do terreno total;
 - f) Área total construída por pavimento e área construída total;
 - g) Coeficiente de aproveitamento;
 - h) Taxa de ocupação da construção;
 - i) Taxa de permeabilidade do terreno;
 - j) Gabarito da edificação em altura e em nº de pavimentos.
 - Planta de localização do terreno em uma via na escala 1: 5000 ou outra compatível.

Para Edificação de propriedade de pessoa jurídica e/ou Pessoa física com área construída >200m² apresentar também:

- Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou compatível, indicando a designação de cada compartimento, suas dimensões, áreas conforme **convenção acima**.
- Planta de Cortes (longitudinais e transversais), na escala 1:50 ou compatível.
- Planta de Fachadas na escala 1:50 ou compatível.

OBS:

- A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo da entrega do Alvará.
- Para licenciamento de substituição de projeto em Condomínio, se desatender o regulamento interno caberá apresentação da aprovação em Ata.
- No caso de substituição de projeto que implique em Acréscimo poderá ser exigido:
 - Aprovação pelo DAC, se o imóvel estiver localizado em Área de Ruído I ou II do Aeroporto Aracaju (Portaria 1141/GM5/87 da Aeronáutica), sem ocupação consolidada ou que não integre loteamento aprovado
 - Licenciamento ambiental (ADEMA), se situado na zona de Expansão, em terreno não integrante de loteamento ou condomínio aprovado.
- Após ajustes, cabe apresentar 03 jogos de plantas, assinadas pelo autor do projeto, responsável pela obra e proprietário/procurador, com a aprovação de Corpo de Bombeiro para o sistema contra incêndio e pânico.

Prazo para conclusão do processo, que fica interrompido partir de alguma pendência:

- Edificação de propriedade de pessoa física com área construída até 200 m² - 20dias úteis.
- Edificação de propriedade de pessoa jurídica e/ou Pessoa física com área construída >200m² -30 dias úteis.

***Substituição de projeto – no caso de aprovação pelas Leis 13/66 e 19/66.**

***Aditamento de projeto – no caso de aprovação pela Lei Complementar 043/00.**

2. ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.

OS DOCUMENTOS E PLANTAS SERÃO ANALISADOS CONFORME PASSOS A SEGUIR:

2.1 CONFRONTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DO REQUERIMENTO PADRÃO E DA PLANTA DE SITUAÇÃO COM OS RESPECTIVOS DADOS DA ESCRITURA REGISTRADA BEM COMO DA PROVA DE QUITAÇÃO DE IPTU (REQUERENTE/ PROPRIETÁRIO/LOCALIZAÇÃO DA OBRA/DIMENSÕES E ORIENTAÇÕES DO TERRENO).

- *NÓ CASO DE FORMAL DE PARTILHA NÃO REGISTRADO, O REQUERIMENTO PODERÁ SER ASSINADO PELO INVENTARIANTE OU POR QUALQUER DOS HERDEIROS DESDE QUE AUTORIZADOS PELOS DEMAIS OU PELA JUSTIÇA.*
- *SE IMÓVEL ALUGADO, NÃO SERÁ EXIGIDA PROCURAÇÃO PELO PROPRIETÁRIO QUANDO O CONTRATO DE LOCAÇÃO CONTIVER CLÁUSULA COM AUTORIZAÇÃO EXPLÍCITA PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E/OU EXECUÇÃO DA OBRA.*
- *SERÁ ACATADO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO (CONDOMÍNIO/LOTEAMENTO), DESDE QUE ACOMPANHADO DO RESPECTIVO REGISTRO E DA CABÍVEL AUTORIZAÇÃO SE NÃO CONTIDA NO REFERIDO CONTRATO.*
- *QUANDO AS DIMENSÕES DA ESCRITURA REGISTRADA DIFERIREM DAS MEDIDAS APRESENTADAS NA PLANTA DE SITUAÇÃO CABE RETIFICAÇÃO DO REGISTRO DO IMÓVEL, SENDO QUE:*
 - *No caso das dimensões registradas serem menores que as da planta de situação (medidas “in loco”), o processo só terá andamento após apresentação da citada retificação.*
 - *Se as dimensões registradas forem maiores que as da planta de situação, o requerente deve ser cientificado quanto a necessidade de retificação, porém o Alvará de obras pode ser emitido com a seguinte observação: “HABITE-SE condicionado à apresentação da escritura retificada”.*
- *QUANDO A ESCRITURA REGISTRADA NÃO DESCREVER AS DIMENSÕES DO TERRENO CABERÁ AVERBAÇÃO DAS MESMAS PARA EMISSÃO DO ALVARÁ DE OBRAS, PODENDO O REQUERENTE USUFRUIR DO NOSSO SERVIÇO DE DEMARCAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO DA TAXA CABÍVEL.*

2.2 CONFERÊNCIA DOS DADOS DO PROFISSIONAL (projeto e/ou obra) NO REQUERIMENTO PADRÃO, PLANTAS E CARTEIRA(S) DE IDENTIDADE PROFISSIONAL (CREA).

- *SERÃO CONFERIDAS DATA DE VALIDADE DA CARTEIRA PROFISSIONAL E ASSINATURAS.*

2.3 AVALIAÇÃO DAS PLANTAS (COTAS/ ESCALA/QUADRO DE ÁREAS), PROJETO PROPRIAMENTE DITO, APÓS ANÁLISE DE RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES PELAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

- *AS COTAS /ESCALA/QUADRO DE ÁREAS DAS PLANTAS SERÃO CONFERIDOS SE FOR VIÁVEL A CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOCAL PRETENDIDO, OU SEJA , EM LOTEAMENTO IMPLANTADO OU EM CÔNDOMÍNIO APROVADO , OU AINDA EM ÁREA COM INFRAESTRUTURA MÍNIMA, BEM COMO SEM VEDAÇÕES, ATENDENDO ÀS RESTRIÇÕES AO USO E DE ACORDO COM AS NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, CONFORME ITENS 3 E 4 A SEGUIR.*

3. ANÁLISE DE RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES AO USO E NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

I. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Até a disponibilização do Sistema Georeferenciado de Informações, o imóvel representado na planta de localização/situação, deve ser identificado mediante mapas/plantas à disposição na Divisão de Atendimento ao Público e nos demais setores da COURB/EMURB, conforme abaixo:

- Via, rodovia, ferrovia, dutovia, loteamento/Condomínio/Conjunto, Bairro: Mapa Municipal Oficial e/ou mapa de uso da EMURB.

- Macrozona (Plano Diretor -PDDU - Lei Complementar 042/2000): ANEXO I do PDDU ou Mapa oficial da extinta SUPLAN com a superposição do ANEXO I do PDDU.
- Zona (Código de Urbanismo - Lei 19/66 ou Lei 604/78 – Diretrizes para a Coroa do Meio): Mapa oficial da extinta SUPLAN.
- Área de Diretrizes Especiais do PDDU, áreas de risco (declividade>30%), inundáveis e de preservação(Código Florestal): Anexo V e mapa geoambiental de Aracaju 2005(Carta de legislação)
- Centro Histórico (art. 21 PDDU) e Paisagens Notáveis (anexo VI-D PDDU): Mapa de uso da EMURB.
- Imóvel tombado, declarado de interesse cultural ou situado no entorno destes (patrimônio cultural - art 16 a 21 PDDU): Anexo XI do PDDU.
- Zona de Proteção e Zona de Ruído do Aeroporto de Aracaju ou Zona de Proteção do Aeródromo de Aracaju (Portaria 1147/GM5 da Aeronáutica): Mapa de uso da EMURB com a superposição lançada pelo 2º COMAR – Comando Aéreo Regional.
- Área de Proteção do Farol da Atalaia: planta elaborada pela SEPLAN.

II. RESTRIÇÕES GERAIS

- Se o imóvel estiver envolvido em ação judicial com a Prefeitura/EMURB ou terceiros, caberá avaliação do setor Jurídico quanto ao licenciamento.
- Se o imóvel estiver localizado em via com previsão de mudança de alinhamento, devido a projeto de interesse público, será exigida faixa não edificável (sujeita a desapropriação) de acordo com a seção projetada e recuo mínimo frontal pertinente.
- Se o imóvel estiver localizado em área declarada de interesse público devido a projeto de equipamento de uso comunitário (desapropriação total ou parcial), poderá inviabilizar o licenciamento.

NOTA: Quando o Sistema Georreferenciado de Informações (GISMAT) e o Sistema Técnico Administrativo Informatizado (URBE) estiverem implantados serão fornecidos automaticamente dados sobre imóveis subjuídice bem como os projetos de mudança de alinhamento, as áreas declaradas de interesse público, com vistas à indeferimento de pedido de licença ou à exigências específicas para o licenciamento.

III. VEDAÇÕES E RESTRIÇÕES À CONSTRUÇÃO NUM LOTEAMENTO /PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO APROVADO APÓS *06/10/2000

- Em loteamento aprovado a partir de *06/10/2000, somente será permitida a construção de qualquer tipo de edificação se o mesmo obteve Termo de Verificação/Conclusão do parcelamento além do registro em cartório de acordo com a Lei Federal 6766/79 (§ único art.186 do Plano Diretor). O mesmo se aplica ao parcelamento em condomínio (condomínio de lotes), exceto **quando o adquirente interessado em construir, antes da conclusão das obras de infraestrutura, apresente declaração assinada também pelo incorporador/empreendedor tomando ciência que o respectivo HABITE-SE ficará condicionado à cabível conclusão.**
- Para imóvel de loteamento/ condomínio situado na zona de proteção do Aeroporto ou do Aeródromo: - São permitidas, independentemente de autorização ou consulta ao Comando Aéreo Regional – COMAR, as implantações que se elevem acima da superfície do terreno em, no máximo, 8m (oito metros) na Área Horizontal Interna, 19m (dezenove metros) na Área Cônica e 30m (trinta metros) na Área Horizontal Externa, qualquer que seja o desnível em relação à Elevação do Aeródromo (Art.15 Portaria 1141/ GM5-1987).
Para as edificações que se elevem acima do especificado, bem como quando se situar na Área de Aproximação, área de Decolagem, área de Transição, Cabe declarar que a construção respeita as restrições impostas pela Portaria 1141/ GM5 da Aeronáutica (Art.5 ao art.15 e art.79).

No caso do lote integrar zona de ruído, conforme parecer jurídico de 15/05/2006, não haverá restrição ao licenciamento.

- Se na aprovação do loteamento/condomínio foi determinada faixa não edificável (planta de implantação constante nos arquivos), a mesma será obedecida adicionando-se o recuo mínimo frontal cabível.
- Em Condomínio, se o projeto da edificação desatender o regulamento interno caberá apresentação da aprovação em Ata de Assembléia. Se o imóvel abranger área do loteamento/condomínio com restrições ambientais apresentadas na respectiva planta aprovada de implantação, as mesmas deverão ser atendidas no projeto da edificação.
- Serão aplicadas as normas e diretrizes relativas a Áreas de Diretrizes Especiais, a paisagens notáveis determinadas desde a aprovação do loteamento /parcelamento em condomínio, sendo que se o imóvel integrar ou contiver Área de Interesse Ambiental conforme legislação federal, ou área de risco, ou área inundável, de acordo com o Plano Diretor, caberá ser também identificada pelo Mapa geoambiental de Aracaju 2005 (todas as cartas) e averiguadas as vedações, restrições, bem como exigências aplicáveis.

* DATA DA PUBLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR (LEI COMPLEMENTAR 042/2000)

IV. VEDAÇÕES E RESTRIÇÕES À CONSTRUÇÃO EM LOTEAMENTO / PARCELAMENTO NUM CONDOMÍNIO APROVADO ANTES DE 06/10/2000 OU EM TERRENO DIVERSO.

- SOMENTE SERÁ PERMITIDA CONSTRUÇÃO EM LOTEAMENTO/ CONDOMÍNIO APROVADO ANTES DE 2000 OU EM TERRENO DIVERSO SE FOR COMPROVADA A EXISTÊNCIA DE INFRAESTRUTURA (NO MÍNIMO, VIA COM REVESTIMENTO PRIMÁRIO, MEIO FIO, DRENAGEM SUPERFICIAL SATISFATÓRIA, SUPRIMENTO DE ÁGUA, DE ENERGIA E DE ESGOTO OU RESPECTIVO SISTEMA ALTERNATIVO).
- O PEDIDO DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE REFORMA/ACRÉSCIMO/MUDANÇA DE USO DE IMÓVEL TOMBADO, OU DECLARADO DE INTERESSE CULTURAL, OU SITUADO NO ENTORNO DESTES, BEM COMO NO CENTRO HISTÓRICO SERÃO APRECIADOS PELA DIVISÃO DE LICENCIAMENTO DE USOS ESPECIAIS.

IV.1. ZONEAMENTO DO AEROPORTO E DO AERÓDROMO (PORTARIA 1141/GM5 DA AERONÁUTICA).

- No bairro Atalaia as construções com mais de três pavimentos deverão ser submetidas para aprovação ao setor competente do ministério da Aeronáutica (§ 2º Art. 1º Lei 466/76):
 - ⇒ Será acatado pedido de licença em área consolidada (Parecer Jurídico - COOJUR/EMURB de 15/05/2006), de zona de ruído do Aeroporto de Aracaju.
- Zona de Proteção do Aeroporto de Aracaju ou do Aeródromo de Aracaju:
 - ⇒ Cabe declarar que a construção respeita as restrições impostas pela Portaria 1141/ GM5 da Aeronáutica (Art.5 ao art.15 e art.79) se estiver na Área Horizontal Interna (edificação com gabarito/altura superior a oito metros), nas Áreas de Aproximação, de Decolagem e de Transição.
- Zona de Ruído do Aeroporto de Aracaju:
 - ⇒ Cabe apresentar anuência/aprovação do DAC - Departamento de Aviação Civil (Parágrafo único do Art. 70) se estiver na Área de ruído II.
 - ⇒ É proibido uso residencial na Área de ruído I (Parágrafo 2º e 3º Art. 69 Portaria 1141/GM5).

IV. 2. PLANO DIRETOR

IV.2.1. FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DA(S) VIA(S).

Será exigida faixa não edificável :

- ⇒ Ao longo da Av. José Sarney e da Rodovia dos Náufragos (que inicia após término da duplicação da Av. Melício Machado), conforme art. 271 do PDDU - 20,00m a partir do eixo para cada lado.
- ⇒ Se o imóvel tiver interferência de via planejada, conforme figura do anexo VII (sistema de classificação viária).

Após a faixa não edificante será exigido o recuo mínimo frontal.

IV.2.2. IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS(ART. 24 a 43/ART. 137 a 158/ANEXOVI-A a VI-D)

- ⇒ **ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO – AIU-1**(ANEXO VI.B)
 - Proibido uso residencial
- ⇒ **ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO - AIU-3**(ANEXO VI.B)
 - Altura máxima permitida para as edificações - 2 pavimentos;
 - Preservação da volumetria da edificação.
- ⇒ **ÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - ADEN -1 E ADEN-2**(ANEXO VI.C)
 - Proibido Uso residencial.

Nota: Na ADEN-2 é admitido uso residencial se conjuntamente com serviços e/ou comércio (uso misto).
- ⇒ **ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL - AIA** (ART. 24 A 43, ART. 158, VI –D DO PDDU)
 - Autorização de obra em Área de Interesse Ambiental exigirá licenciamento ambiental ou declaração de isenção.
 - **ÁREA DE PRESERVAÇÃO** é “Non aedificandi” (não edificável): mangue, duna, curso d’água, manancial subterrâneo e lacustre, talvegue, área de risco (encosta com ângulo > 30%).
 - **ÁREA DE PROTEÇÃO**, configurada como **área de risco** com ângulo de inclinação menor que 30% (trinta por cento), atender:
 - Lote com ângulo de inclinação de 10% a 15% (dez a quinze por cento) – taxa mínima de permeabilidade de 40% (quarenta por cento).
 - Lote com ângulo de inclinação de 16% a 29% (dezesseis a vinte e nove por cento) – taxa mínima de permeabilidade de 70% (setenta por cento).
 - Qualquer das ÁREAS DE PROTEÇÃO abaixo deve ser mantida sem edificações para uso residencial:
 - Parque Ecológico (art.276 do PDDU) – delimitação no mapa do anexo V.
 - Faixa circundante (descriminação abaixo):

FAIXA CIRCUNDANTE A	*LARGURA MÍNIMA DA FAIXA
DUNA (INDEPENDENTE DA ALTURA E/OU ISOLADA)	LARGURA MÍNIMA MEDIDA DO SOPÉ DA DUNA, IGUAL A DUAS VEZES A SUA ALTURA. LARGURA MÍNIMA DE 10,00 M (DEZ METROS)
LAGOA DE DRENAGEM	LARGURA MÍNIMA DE 5,00 (CINCO METROS) A PARTIR DO NÍVEL MAIS ALTO DE ÁGUA NO INVERNO.
CURSO D’ÁGUA	LARGURA MÍNIMA PARA CADA LADO, MEDIDA DO NÍVEL D’ÁGUA MAIS ALTO: 30 M (TRINTA METROS) PARA OS CURSOS D’ÁGUA COM MENOS DE 50 (CINQUENTA METROS) DE LARGURA. 50 M (CINQUENTA METROS) PARA OS CURSOS D’ÁGUA COM MAIS DE 50M (CINQUENTA METROS) DE LARGURA.
TALVEGUE/CANAL DE DRENAGEM	LINHA PREFERENCIAL DE ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS, COM LARGURA MÍNIMA DE 10,00M (DEZ METROS) PARA CADA LADO DO EIXO DO TALVEGUE OU DE 10,00M DAS BORDAS NO CASO DE CANAL DE DRENAGEM.

*Será aplicada Largura mínima se o licenciamento ambiental definir inferior; em sendo exigida largura superior será exigida a do referido licenciamento (no caso de mangue será aplicada a largura estabelecida do licenciamento).

- As faixas circundantes são consideradas de preservação permanente na Resolução CONAMA 303/2002, **incluindo a de trezentos metros da orla marítima, que só receberá construções se o licenciamento ambiental permitir.**
- A Área reservada para segurança de gasoduto/oleoduto (ESPAÇO ABERTO), com largura de 20m(vinte metros), medida a partir de cada borda, será mantida não edificante salvo maiores exigências do licenciamento ambiental.
- As Paisagens notáveis (ÁREAS DE PROTEÇÃO) serão preservadas impondo restrições à altura/cota da edificação:

Art. 42 – Nas áreas estratégicas para a visão panorâmica de paisagem, em virtude de sua localização, seja decorrente da cota altimétrica ou de outros fatores que possibilitem apreciação das belezas paisagísticas, não serão permitidas edificações que venham constituir barreiras ou comprometer os

ângulos visuais naturais, ou que permitam sua descaracterização, conforme disposto nos Anexos V e VI – D desta Lei.

P.N. (*)	RAIO (M)	ALT. MAX. DO EDIFÍCIO (*) (M)	COORDENADAS		ÂNGULO DE VISÃO	AZIMUTES	
			NORTE	LESTE		INICIAL	FINAL
PN-7	40	9,0	8.794.347.696	713.807.833	96°00'00 ""	118°28'45 ""	214°28'45 ""

(*) MEDIDA EM RELAÇÃO À REFERÊNCIA DE NÍVEL LOCAL (RN):

(*)RN-3, SITUADO NO TOPO DO MURO DA GALERIA CENTRAL DA AV, JUSCELINOKUBISTCHEK, EM FRENTE À RUA ARTUR FORTES (VER MAPA DIGITALIZADO).

V. RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DE RODOVIA/FERROVIA.

Será exigida faixa não edificável, pela SMTT/COURB:

1. Em rodovia limítrofe ou integrante de loteamento/Condomínio aprovado, conforme projeto.
2. Em rodovia integrante da malha viária, definida como faixa de domínio (mesmo não pública):
 - Av. Tancredo Neves – 25,00m do eixo atual para cada lado.
 - Av. Chanceler Oswaldo Aranha, entre o Km0 (Largo Leite Neto até o viaduto da Tancredo Neves) - 20,00m do eixo para cada lado.
 - Av. Chanceler Oswaldo Aranha, do viaduto da Tancredo Neves até o acesso ao Sobrado – lado direito: 35,00m e lado esquerdo: 30,00m.
 - Nas demais rodovias estaduais, objeto de Convênio 01/97 entre Prefeitura o Governo do Estado, se instituídas as respectivas faixas de domínio pelo DER - Departamento de Estradas de Rodagem: Paulo Barreto de Menezes; Augusto do Prado Franco; Euclides Figueiredo; Hildete Falcão Baptista; Júlio César Leite; Santos Dumont; Marechal Cândido Rondon, até a divisa com o Município de São Cristóvão; ligação viária entre a Rodovia Euclides Figueiredo/Ponte do sobre o rio do Sal.
3. Ao longo da faixa de domínio público de ferrovia, dutovia obedecendo à oficialização pelo órgão gestor ou projeto de loteamento aprovado.

Após a faixa não edificante da rodovia/ferrovia será exigido o recuo mínimo frontal.

VI. NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

VI. 1. ANÁLISE EM PLANTA DE SITUAÇÃO

VI. 1. 1. TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

- **Coroa do Meio** (da ponte da Coroa do Meio à Av. Rotary, entre o mar e a maré do Apicum - Anexo III Lei 604/78)
⇒ 50%.
- **Zona Comercial** (§ 1º Art. 10º - Lei 19/66)
⇒ 90%.
- **Demais Zonas** (Lei 19/66)
⇒ Casas térreas ou de dois pavimentos (Art. 4º - Lei 19/66)
 - lotes >160m² - 70%.
 - lotes ≤160m² - 80%.
- ⇒ Casas com mais de dois pavimentos (Inciso I art.1º Lei 466/76)
 - A partir do 3º piso - 50%.
- Se a taxa de ocupação não ultrapassar a 30% (trinta por cento) da área do lote, o proprietário terá redução de 50% (cinquenta por cento), sobre o valor da taxa de alvará de construção (Art. 170 PDDU). Entretanto, no caso de substituição de projeto que eleve a taxa de ocupação em mais de 30% (trinta por cento), será aplicada a taxa integral (cobrança do complemento).

VI. 1. 2. TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

- Macrozona ZAP –1 (Art. 169, Inciso II – Lei Complementar 042/00): Isenta.
- Demais Macrozonas (Art. 169, Inciso II – Lei Complementar 042/00): 5%.

VI. 1.3. RECUO MÍNIMO FRONTAL

Somente serão permitidos nos recuos mínimos frontais, guarita, casa de gás, de telefone, marquise e depósito de lixo desde que o somatório das áreas não ultrapasse

a 20% da(s) área(s) do(s) referido(s) recuo(s) até o limite máximo de 50,00m² de construção com pé direito ≤ 3,00m.. Admitem-se ainda acessos para veículos, rampas ou escadas desde que descobertos (§ 4º art. 168 Lei Complementar 042/2000), bem como balanço de no máximo 1,00 metro no pavimento superior, sobre o recuo (art.6º Lei19/66).

O disposto para recuos mínimos frontais aplica-se também às construções nos lotes (frações de terreno privativo) dos condomínios horizontais voltados para vias condominiais, bem como nos confrontantes com as vias públicas.

Os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, terão os recuos frontais considerados nessas testadas (§ 3º art. 168 Lei Complementar 042/2000).

- **Coroa do Meio** (da ponte da Coroa do Meio à Av. Rotary, entre o mar e a maré do Apicum - Anexo III Lei 604/78)
⇒ Rua/Avenida - 5,00 metros
- **Demais Zonas** (Art. 5º - Lei 19/66 e Art. 1º Lei 466/76)
⇒ Rua - 3,00 metros.
⇒ Avenida - 5,00 metros.

VI. 1.3.1. RECUO ESPECIAL (DU 032 e Art. 5º Lei 19/66)

Para projeto de edificação, gabarito máximo de dois pavimentos, em terreno registrado com dimensões menores que o lote padrão, exigido pelo código de urbanismo.

- **De esquina**, desde que por uma das vias seja adotado o recuo mínimo frontal (permitido balanço no máximo de 1,00m sobre o recuo):

Testada máxima(T)	Macrozona	Zona	Recuo Especial em metros
5,00 m	ZAB 1/ ZAB 2/ ZAP1 ZAP 2/ ZAP3/ZAP4/ZAP5/ ZAR.	ZR1/ZR2/ ZR3/ ZI1/ ZI2/ ZI3/ ZI4/ ZC1/ ZC2/ ZE/Qualquer zona pela Lei da Coroa do Meio (Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum)- ZR4, ZC1, ZE.	Zero
6,00 m	ZAB 1/ ZAB 2/ ZAP1 ZAP 2/ ZAP3/ZAP4/ZAP5/ ZAR.	ZR1/ZR2/ ZR3/ ZI1/ ZI2/ ZI3/ ZI4/ ZC1/ ZC2/ ZE/Qualquer zona pela Lei da Coroa do Meio (Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum)- ZR4, ZC1, ZE.	Um e meio
7,00m 8,00m 9,00m	ZAB 1/ ZAB 2/ ZAP1 ZAP 2/ ZAP3/ZAP4/ZAP5/ ZAR.	ZR1/ZR2/ ZR3/ ZI1/ ZI2/ ZI3/ ZI4/ ZC1/ ZC2/ ZE/ ZR1	Dois
10,00m 11,00m	ZAB2	ZR1/ Qualquer zona pela Lei da Coroa do Meio (Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum)- ZR4, ZC1, ZE.	Dois e meio
12,00m 13,00m 14,00m	ZAP1/ ZAP 2/ ZAP3	ZR1/ ZR2/ ZR3/ ZC1/ ZC2/ ZI3.	Dois e meio

- **De meio de trecho (a critério da Prefeitura):**

Em função da testada e das condições de recuo das edificações situadas em ambos os lados do trecho, desde que, pelo menos, a profundidade seja menor que a mínima do lote padrão.

***Lote padrão - dimensões mínimas** (art. 185, art. 195 – PDDU), zona (art. 37, art. 45 art 46 § único lei 19/66, art. 9º lei 604/78)

MACROZONA	ZONA	TESTADA		COMPRIMENTO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA		RELAÇÃO ENTRE PROFUNDIDADE E TESTADA NÃO SUPERIOR A
		MEIO DE TRECHO	ESQUINA		MEIO DE TRECHO	ESQUINA	
ZAB 1/ ZAB 2 ZAP4/ZAP5	ZR2, ZR3, ZI1, ZI2, ZE, ZC1, ZI4, ZI3.	8,00m	10,00m	25,00m	200,00m ²	250,00m ²	5 VEZES
ZAR	ZR3	**8,00m	10,00m	31,25m	250,00m ²	250,00m ²	5 VEZES
ZAB 2	ZR1	10,00m	12,00m	25,00m	250,00m ²	300,00m ²	5 VEZES
ZAB 2	QUALQUER ZONA PELA LEI DA COROA DO MEIO ZR4, ZC1, ZE (Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum)	12,00m	12,00m	26,66m	320,00m ²	320,00m ²	5 VEZES
ZAP1, ZAP 2, ZAP3	ZR1, ZR2, ZR3, ZC1, ZC2, ZI3.	15,00m	15,00m	25,00m	375,00m ²	375,00m ²	5 VEZES

- **NOTA:** Não será concedido recuo especial para edificação de conjunto popular e/ou de Interesse Social cujo terreno possua dimensões inferiores às dimensões mínimas acima, cabendo manter o recuo mínimo original (Ex: Bugio, Jardim Centenário, Orlando Dantas, PAR –Programa de Arrendamento Familiar, Programa Minha Casa Minha Vida (0 a 3SM, etc.).

VI.1.3.2. RECUO MÍNIMO PARA REFORMA E ACRÉSCIMO (Art. 6º e 7º - Lei 19/66).

- Reforma de construção existente além de um terço (1/3) do comprimento-recuo mínimo frontal.
- No caso de acréscimos que sejam independentes da construção existente, admite-se a permanência do recuo antigo.
- Para acréscimo de mais de um pavimento, exige-se recuo mínimo frontal, sendo permitido balanço no máximo de 1,00m sobre o recuo.

VI.1.4. AFASTAMENTOS MÍNIMOS COM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS DO TERRENO

- **Da edificação** (tabela Lei 466/76, reproduzida até 04 pavimentos e Inciso III §7º art.1º- Lei Complementar 062/03):

Pavimentos	Aberto (Compartimento de permanência prolongada) $1.50 + 0.30 \cdot (n-2)$	Serviço (Compartimento de permanência transitória) $1.50 + 0.20 \cdot (n-2)$	Vedado
1	1,50	1,50	Isento (Inciso III § 7º Lei Complementar 062 de 2003)
2	1,50	1,50	Isento (Inciso III § 7º Lei Complementar 062 de 2003)
3	1,80	1,70	1,00
4	2,10	1,90	1,00

Observação: Compartimento de permanência prolongada – sala de estar, sala de jantar, quarto, gabinete, sala de costura, sala de TV e similares.
Compartimento de permanência transitória – sanitário, copa, cozinha, depósito.

De caixa d'água e piscina (Disposições Gerais XIII Lei 13/66): 1,00m.

4. NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO ARQUITETÔNICO DA *EDIFICAÇÃO

* Edificação de propriedade de pessoa jurídica e de pessoa física com área > 200 m²/ mais de dois pavimentos.

NOTA: Conforme Lei 1701/91 as edificações com até 200m² de construção e dois pavimentos quando requerido por pessoa física estão dispensadas das exigências abaixo.

4.1. ANÁLISE EM PLANTA BAIXA

4.1.1. VENTILAÇÃO/ILUMINAÇÃO MÍNIMA DE COMPARTIMENTOS (ARTIGOS IV. 1.2, V.5.1 a V.5.3, V.11 – LEI 13/66).

Compartimentos	Que abrem diretamente para o exterior.	Que abrem para varandas, terraços ou marquises com largura < 2,00m.	Que abrem para varandas, terraços ou marquises com *largura entre 2,00m e 3,50m.
Utilização prolongada	1/6 da área do piso	1/5 da área do piso	1/4 da área do piso
Utilização transitória	1/8 da área do piso	1/6 da área do piso	1/5 da área do piso
Depósito	1/10 da área do piso	1/8 da área do piso	1/7 da área do piso

- Se a largura for maior que 3,50m, as aberturas não terão efeito de iluminação.
- Para efeito de iluminação, será computada na largura de varanda/terraço, a projeção da cobertura e/ou do pavimento, imediatamente superior, maior que um metro.

- As portas que abrirem para varandas/terraços/áreas descobertas serão aceitas como área de iluminação/ ventilação.
- Em edificação, até 2(dois) pavimentos, aceita-se poço confinado (fechado) para iluminação /ventilação de qualquer tipo de compartimento, com área mínima que contenha um círculo de 1,50m de diâmetro, sendo admitido 0,80m para sanitários, desde que a iluminação seja zenital.
- Aceita-se dômus para iluminação/ventilação de sanitários, bem como, porta com escamas .
- Permite-se a iluminação e ventilação de um compartimento sanitário através de outro contíguo, desde que os vãos de cada um sejam 1/6 de suas áreas de piso.
- Área de ventilação para garagens - 1/3 (um terço) da área da porta respectiva.
- As portas não poderão ter largura inferior a 0,60m.

4.1.2. CIRCULAÇÕES (ART. VI – LEI 13/66)

- Declividade máxima de rampa de acesso de veículos à garagem – 25%.

- Escadas

Largura(L) mínima	0,80cm
Altura(H) máxima do degrau	0,18m
Largura(L) mínima do degrau	0,27m

São permitidas escadas helicoidais

Todas as vezes que o número de degraus exceder a 18(dezoito), deverá existir um patamar intermediário de comprimento no mínimo igual à largura da escada.

*Obedecer a Fórmula de Blondel no dimensionamento dos degraus: $L + 2H = 0,64m$.

4.1.3. CORREDORES (ARTIGO VII – LEI 13/66)

Largura mínima	0,80cm
Comprimento máximo para corredor sem iluminação direta	5,00m

4.1.4. ÁREAS DE COMPARTIMENTOS (PARÁGRAFO 7º, ART. 1º - LEI COMPLEMENTAR 062/03 e ART. IX – LEI 13/66).

Compartimento	Área mínima			Largura mínima
Salas	12,00m ²			2,50m
Quartos	1º	2º	3º em diante	2,50m
	10,00m ²	10,00m ²	9,00m ²	
Quarto de empregada	6,00m ²			2,00m
cozinha	4,50m ²			1,50m.
Sanitário social e suíte	0,80m ² / peça			1,20m
Sanitário de empregada	2,00m ²			1,00m
Garagem	13,00m ²			2,50m

- Só serão admitidos gabinete e sala de costura, com menos de 9,00m², quando a casa tiver três quartos, no mínimo.
- Só será admitido depósito de menos de 6,00m² se houver quarto de empregada.
- Nenhum depósito ou quarto de empregada poderá ter comunicação direta com parte social da casa.
- Os sanitários não poderão ter comunicação direta com cozinha, copa, despensa e sala. Admitindo-se que o lavabo comunique-se apenas com a sala.
- As despensas só poderão comunicar-se diretamente com cozinha e copa.

4.2. ANÁLISE EM PLANTAS DE FACHADA E DE CORTES

4.2.1 PÉ DIRETO

Pé-direito de Compartimentos (Resolução 12/97 e Artigo X. 15 Lei 13/66):

Compartimentos	Pé Direito
Quartos, sala, cozinhas e demais compartimentos.	2,50m
sanitários	2,20m
garagem	2,00m

4.2.2. ALTURA DE MURO

- Altura máxima de muro e grades que dão para a rua poderão ter no máximo 2,00m, podendo inclusive serem semi-vazadas exceto nas obras de esquina, que serão obrigatória e totalmente vazados. (Artigo X.16 – Lei 13/66).
- Os muros ou grades quando defronte à área de serviços poderão ter até 2,20m de altura. (artigo X.17 – Lei 13/66).

PREFEITO

EDVALDO NOGUEIRA FILHO

PRESIDENTE DA EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO

PAULO ROBERTO MELO COSTA

DIRETORA DE URBANISMO

ANETE HERMINIA OLIVEIRA PEREIRA

COORDENADORA DE CONTROLE URBANO

YVETTE BITTENCOURT MARTINS

CHEFE DO DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E URBANISMO

VALDSON DA SILVA MELO

CHEFE DA DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE LICENCIAMENTO UNIRESIDENCIAL

JANE CABRAL RABELO

ELABORAÇÃO

JANE CABRAL RABELO

DENISE CALDAS SOUSA ALMEIDA

ANETE HERMINIA OLIVEIRA PEREIRA

COLABORAÇÃO

MARLEIDE CORREIA DE MATOS