

DIVISÃO DE LICENCIAMENTO NÃO RESIDENCIAL

DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO:

- **ANUÊNCIA PREVIA**
- **CONSTRUÇÃO INICIAL REFORMA/ACRESCIMO COM ANUÊNCIA PREVIA**
- **CONSTRUÇÃO INICIAL REFORMA/ ACRESCIMO**
- **SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO**
- **REGULARIZAÇÃO**

RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO DA EDIFICAÇÃO

PARÂMETROS E CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE STAND DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

REGULARIZAÇÃO DE OBRA EXECUTADA SEM LICENÇA

NORMAS CONDICIONANTES PARA O HABITE-SE

ÍNDICE

ÍTEM	Pág.
1. DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO E ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	3
1.1. DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO	3
ANUÊNCIA PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO INICIAL/REFORMA /ACRÉSCIMO/MUDANÇA DE USO	3
ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL/REFORMA/ACRÉSCIMO/MUDANÇA DE USO COM ANUÊNCIA PRÉVIA	4
ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL/REFORMA/ACRÉSCIMO/MUDANÇA DE USO	5
SUBSTITUIÇÃO/ADITAMENTO DE PROJETO	6
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO EXECUTADA SEM LICENÇA	7
1.2. ANÁLISE DO PROJETO E DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.	8
2. RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	9
I. ORIENTAÇÕES QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	9
II. RESTRIÇÕES GERAIS	9
III. RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES REFERENTES A INTRA-ESTRURA EM PARCELAMENTO APROVADO	9
IV. RESTRIÇÕES E EXIGÊNCIAS- ZONEAMENTO DO AEROPORTO E AERÓDROMO	10
V. RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES PELO PLANO DIRETOR	10
V.1. RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DA(S) VIA(S).	10
V.2. RESTRIÇÕES/VEDAÇÕES PARA IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS	10
V.3. RESTRIÇÕES PARA EQUIPAMENTO IMPACTO	14
V.4. VEDAÇÕES EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	14
V.5. RESTRIÇÕES AOS USOS INCÔMODOS	16
VI. RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DE RODOVIA/FERROVIA/DUTOVIA	17
VII. NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	18
VII.1 TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA.	18
VII.2. TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	18
VII.3. RECUO MÍNIMO FRONTAL	18
VII 4. AFASTAMENTO MÍNIMO COM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS/FUNDO DO TERRENO.	19
VII.5. COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO	20
VII.6. GABARITO/NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	21
3. NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO DE EDIFICAÇÃO	22
3.1. ACESSO AO EMPREENDIMENTO/CIRCULAÇÃO INTERNA E VAGAS P/ ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	22
3.2. ACESSO E CIRCULAÇÃO INTERNA DE VEÍCULOS	22
3.3. VAGAS DE ESTACIONAMENTO.	22
3.4. CIRCULAÇÃO/CORREDORES	23
3.5. ESCADAS / RAMPAS	23
3.6. ELEVADORES	23
3.7. DIMENSIONAMENTO / ÁREAS DOS COMPARTIMENTOS	23
3.8. VENTILAÇÃO/ILUMINAÇÃO MÍNIMA DOS COMPARTIMENTOS	24
3.9. ALTURAS / PÉ DIREITO	25
4. PARÂMETROS E CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE STAND DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	26
5. REGULARIZAÇÃO DE OBRA EXECUTADA SEM LICENÇA	26
5.1. EXIGÊNCIAS/PENALIDADES PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 67/2005	26
6. NORMAS CONDICIONANTES PARA O HABITE-SE	28
7. PRAZO DE VALIDADE DE DOCUMENTOS	28
7.1. ANUÊNCIA PRÉVIA	28
7.2. ALVARÁ DE OBRAS	28
7.3. CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO/EXISTÊNCIA	29

1. DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO E ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

1.1. DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO

USO NÃO RESIDENCIAL ANUÊNCIA PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO INICIAL/REFORMA/ACRÉSCIMO/MUDANÇA DE USO

1. Requerimento (modelo EMURB) assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído.
2. Consulta de regularidade do IPTU
3. Escritura registrada do imóvel;
4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto.
5. * O projeto de arquitetura será entregue em uma pasta contendo 01 (um) jogo do projeto completo, com anuência da SMTT se for o caso, constando de:
 - Planta de localização do terreno na escala 1:5000 ou outra compatível com identificação de no mínimo uma via arterial ou principal segundo classificação do PDDU;
 - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra compatível, e separada das demais contendo as seguintes informações:
 - a) Limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios, cota das caixas de ruas e cotas dos passeios;
 - 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 edificações vizinhas e respectivas números de porta, quando for o caso;
 - e) Área do terreno total;
 - f) Área total construída por pavimento e de cada unidade caso seja uso misto (comercio/residencial);
 - g) Área construída total;
 - h) Coeficiente de aproveitamento (art. 167, anexo IV do PDDU);
 - i) Taxa de ocupação da construção;
 - j) Taxa de permeabilidade do terreno (art. 169, inciso II do PDDU);
 - k) Gabarito de altura da edificação;
 - Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou outra compatível;
 - Seções ou cortes longitudinal e transversal da edificação na escala 1:50 ou outra compatível, podendo ser exigido indicação do perfil do terreno, do meio fio e da referência do nível - RN;
 - Planta de elevação das fachadas voltadas para os logradouros públicos na escala 1:50 ou outra compatível.

NO CASO DE REFORMA /ACRÉSCIMO ADOTAR CONVENÇÃO: cor amarela a demolir, cor vermelha a construir e cor preta a conservar.

OBS:

1. *Após análise deferida o requerente deverá apresentar 02 (dois) jogos completos do projeto devidamente assinados pelo autor do projeto e proprietário com Anuência da S.M.T.T. se for o caso, para serem carimbados e assinados pelo Corpo Técnico da COURB/ EMURB (anexar arquivo digital do projeto completo).
2. 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 de entrega do Alvará.
3. Deferida a Anuência Prévia, o órgão fixará o prazo de 90(noventa) dias para apresentação do projeto- (inciso III – art.86 - do PDDU).

PRAZO DE ENTREGA: 20(VINTE) DIAS ÚTEIS

**USO NÃO RESIDENCIAL
ALVARÁ COM ANUÊNCIA PRÉVIA
CONSTRUÇÃO INICIAL-REFORMA/ ACRÊSCIMO-MUDANÇA DE USO**

1. Requerimento (modelo EMURB) assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído.
2. Consulta de regularidade do IPTU.
3. Escritura registrada do imóvel.
4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
5. Um jogo completo da Anuência Prévia e respectivo Alvará.
6. Três jogos completos do projeto de acordo com a Anuência Prévia, assinados pelo autor do projeto, responsável técnico da obra e proprietário/procurador, com o carimbo aprovação do Corpo de Bombeiros para o sistema contra incêndio e pânico e da SMTT (se for o caso).
7. Poderão ser exigidas as declarações de viabilidade das concessionárias, ENERGISA, DESO e Licença da ADEMA a depender do porte da implantação, da infra-estrutura do local e da atividade/uso.
8. Projeto de Drenagem Pluvial se for o caso.
9. Declaração da DESO atestando que o projeto do empreendimento contempla hidrômetros individuais, no caso de mais de uma unidade;
10. Declaração da Empresa Municipal de Limpeza Urbana (EMSURB) de comprometimento de gerenciamento de resíduos da construção civil;
11. Aprovação pelo DAC/COMAR se o imóvel estiver localizado em Área de Ruído I ou II do Aeroporto de Aracaju (Portaria 1141/GM5/87 da Aeronáutica), sem ocupação consolidada ou que não integre loteamento aprovado.
12. Se a edificação de uso não residencial ou misto tiver área de construção igual ou superior a 300,00m² e as destinadas ao uso industrial, apresentar Autorização Prévia da EMSURB e/ou Aprovação de Projeto, no tocante a Casa de Lixo.

OBS:

- Será exigida instalação de dispositivos hidráulicos de controle de consumo de água (Lei Municipal nº 2786/00)
- 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 de entrega do Alvará.

PRAZO DE ENTREGA: 20(VINTE) DIAS ÚTEIS

USO NÃO RESIDENCIAL**ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL-REFORMA/ ACRÉSCIMO-MUDANÇA DE USO**

1. Requerimento (modelo EMURB) assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído.
2. Consulta de regularidade do IPTU;
3. Escritura registrada do imóvel.
4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
5. *O projeto de arquitetura será entregue em uma pasta contendo 01 (um) jogo do projeto completo, com anuência da SMTT, se for o caso, constando de:
 - Planta de localização do terreno na escala 1:5000 ou outra compatível com identificação de no mínimo uma via arterial ou principal segundo classificação do PDDU;
 - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra compatível, e separada das demais contendo as seguintes informações:
 - a) Limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios, cota das caixas de ruas e cotas dos passeios;
 - 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 edificações vizinhas e respectivas números de porta, quando for o caso;
 - e) Área do terreno total;
 - f) Área total construída p/ pav. e de cada unidade caso seja uso misto;
 - g) Área construída total;
 - h) Coeficiente de aproveitamento (art.167, anexo IV do PDDU);
 - i) Taxa de ocupação da construção;
 - j) Taxa de permeabilidade do terreno (art. 169, inciso II do PDDU);
 - k) Gabarito de altura da edificação;
 - Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou outra compatível;
 - Seções ou cortes longitudinal e transversal da edificação na escala 1:50 ou outra compatível, podendo ser exigido indicação do perfil do terreno, do meio fio e da referência do nível - RN;
 - Planta de elevação das fachadas voltadas para os logradouros públicos na escala 1:50 ou outra compatível.
6. Poderão ser exigidas as declarações de viabilidade das concessionárias, ENERGISA, DESO e Licença da ADEMA a depender do porte da implantação, da infra-estrutura do local e da atividade/uso.
7. Projeto de Drenagem Pluvial se for o caso.
8. Declaração da DESO atestando que o projeto do empreendimento contempla hidrômetros individuais, no caso de mais de uma unidade;
9. Declaração da Empresa Municipal de Limpeza Urbana (EMSURB) de comprometimento de gerenciamento de resíduos da construção civil;
10. Aprovação pelo DAC/COMAR se o imóvel estiver localizado em Área de Ruído I ou II do Aeroporto de Aracaju (Portaria 1141/GM5/87 da Aeronáutica), sem ocupação consolidada ou que não integre loteamento aprovado.
11. Se a edificação de uso não residencial ou misto tiver área de construção igual ou superior a 300,00m² e as destinadas ao uso industrial, apresentar Autorização Prévia da EMSURB e/ou Aprovação de Projeto, no tocante a Casa de Lixo.

NO CASO DE REFORMA /ACRÉSCIMO ADOTAR CONVENÇÃO DA ABNT: cor amarela a demolir, cor vermelha a construir e cor preta a conservar.

OBS:

1. *Após análise deferida o requerente deverá apresentar 03 (três) jogos completos do projeto devidamente assinados pelo responsável técnico, autor do projeto e proprietário, aprovado pelo Corpo de Bombeiros, S.M.T.T. se for o caso (anexar arquivo digital do projeto completo).
2. Será exigida instalação de dispositivos hidráulicos de controle de consumo de água (Lei municipal nº 2786/00)
3. 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 de entrega do Alvará.

PRAZO DE ENTREGA: 30 (TRINTA) DIAS ÚTEIS.

USO NÃO RESIDENCIAL
SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO/ ADITAMENTO DE LICENÇA

1. Requerimento (modelo EMURB) assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído.
2. Consulta de regularidade do IPTU
3. Escritura registrada do imóvel.
4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
5. Plantas aprovadas e o Alvará de Obras.
6. O projeto de arquitetura será entregue em uma pasta contendo 01 (um) jogo do projeto completo, com anuência da SMTT se for o caso, constando de:
 - Planta de localização do terreno na escala 1:5000 ou outra compatível com identificação de no mínimo uma via arterial ou principal segundo classificação do PDDU;
 - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra compatível, e separada das demais contendo as seguintes informações:
 - a) Limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios, cota das caixas de ruas e cotas dos passeios;
 - 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 edificações vizinhas e respectivas números de porta, quando for o caso;
 - e) Área do terreno total;
 - f) Área aprovada;
 - g) Área total construída por pavimento e de cada unidade caso seja uso misto (comercio/residencial);
 - h) Área de reforma por pavimento.
 - i) Área de acréscimo por pavimento.
 - j) Área construída total;
 - k) Coeficiente de aproveitamento (art. 167, anexo IV do PDDU);
 - l) Taxa de ocupação da construção; Taxa de permeabilidade do terreno (art. 169, inc. II do PDDU);
 - m) Gabarito de altura da edificação;
 - Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou outra compatível;
 - Seções ou cortes longitudinal e transversal da edificação na escala 1:50 ou outra compatível, podendo ser exigido indicação do perfil do terreno, do meio fio e da referencia do nível - RN;
 - Planta de elevação das fachadas voltadas para os logradouros públicos na escala 1:50 ou outra compatível;
7. Poderão ser exigidas as declarações de viabilidade das concessionárias, ENERGISA, ADEMA, DESO e projeto de drenagem pluvial, a depender do porte da implantação e da infra-estrutura do local.

NO CASO DE REFORMA /ACRÉSCIMO ADOTAR CONVENÇÃO DA ABNT: cor amarela a demolir, cor vermelha a construir e cor preta a conservar.

OBS:

1. *Após análise deferida o requerente deverá apresentar 03 (três) jogos completos do projeto devidamente assinados pelo responsável técnico, autor do projeto e proprietário, aprovado pelo Corpo de Bombeiros, S.M.T.T. se for o caso (anexar arquivo digital do projeto completo).
2. Será exigida instalação de dispositivos hidráulicos de controle de consumo de água (Lei municipal nº 2786/00) e de hidrômetros individuais no caso de mais de uma unidade (Lei municipal nº 2786/00)
3. 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 de entrega do Alvará.

PRAZO DE ENTREGA: 30 (TRINTA) DIAS ÚTEIS.

USO NÃO RESIDENCIAL
REGULARIZAÇÃO (Lei Complementar N°067/2005)

1. Requerimento (modelo EMURB) assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído.
2. Consulta de regularidade do IPTU
3. Escritura registrada do imóvel.
4. Cópia da carteira do CREA do responsável pelo levantamento cadastral;
5. Levantamento cadastral completo em 03 (três) vias e arquivo digital do levantamento constando de:
 - Planta de localização do terreno na escala 1:5000 ou outra compatível com identificação de no mínimo uma via arterial ou principal segundo classificação do PDDU;
 - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra compatível, e separada das demais contendo as seguintes informações:
 - a) Limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios, cota das caixas de ruas e cotas dos passeios;
 - 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 edificações vizinhas e respectivas números de porta, quando for o caso;
 - e) Área do terreno total;
 - f) Área construída averbada ou aprovada;
 - g) Área acrescida a ser regularizada;
 - h) Área total construída por pavimento e de cada unidade caso seja uso misto (comercio/residencial);
 - i) Área construída total;
 - j) Coeficiente de aproveitamento (art. 167, anexo IV do PDDU);
 - k) Taxa de ocupação da construção;
 - l) Taxa de permeabilidade do terreno (art. 169, inciso II do PDDU);
 - m) Gabarito de altura da edificação;
 - Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou outra compatível;
 - Seções ou cortes longitudinal e transversal da edificação na escala 1:50 ou outra compatível, podendo ser exigido indicação do perfil do terreno, do meio fio e da referencia do nível - RN;
 - Planta de elevação das fachadas voltadas para os logradouros públicos na escala 1:50 ou outra compatível;
6. Laudo de vistoria das condições de manutenção do imóvel, assinado por responsável técnico com ART, atendendo especificação modelo estabelecido, Lei Municipal N.º 2765/99.
7. Laudo de estanqueidade das instalações de gás (Lei nº2580/98), se for o caso;
8. Vistoria pelo Corpo de Bombeiros;
9. Comprovação da infra-estrutura local ou se for o caso declaração das respectivas concessionária: EMSURB (acondicionamento de lixo), EMURB (drenagem) ENERGISA (energia), DESO (água/esgoto) ou ADEMA (Licença de Operação) e instalação de dispositivos hidráulicos de controle de consumo de água (Lei municipal nº 2786/00) e de hidrômetros individuais no caso de mais de uma unidade (Lei municipal nº 2786/00).

OBS:

- A apresentação dos documentos e/ou plantas, sem atender ao acima relacionado poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega da Certidão.

PRAZO DE ENTREGA: 30(TRINTA) DIAS ÚTEIS.

1.2. ANÁLISE DO PROJETO E DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.

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).

- No 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.
- Em caso de 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 cabem 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.

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.

AVALIAÇÃO DAS PLANTAS/PROJETO (COTAS / ESCALA / QUADRO DE ÁREAS), 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 condomínio 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, a seguir:

2. RESTRIÇÕES/VEDAÇÕES E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

I. ORIENTAÇÕES QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ATÉ A DISPONIBILIZAÇÃO DO SISTEMA GEORREFERENCIADO 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, 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.
- SE A ATIVIDADE ESTIVER RELACIONADA NA RESOLUÇÃO CONAMA 237/97 E NA LEI MUNICIPAL 1789/92(ART. 9º, ART. 24), SERÁ EXIGIDA APRESENTAÇÃO DA LICENÇA AMBIENTAL (ADEMA):
 - ATIVIDADES DE EXTRAÇÃO E TRATAMENTOS MINERAIS; ATIVIDADES INDUSTRIAIS;
 - SERVIÇOS DE REPARAÇÃO, MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO OU QUALQUER TIPO DE SERVIÇO OU ATIVIDADE COMERCIAL QUE UTILIZE PROCESSOS OU OPERAÇÕES DE COBERTURA DE SUPERFÍCIES METÁLICAS, BEM COMO DE PINTURA OU SERVIÇOS GALVANOTÉCNICOS , EXCLUINDO SERVIÇOS DE PINTURA DE PRÉDIOS E SIMILARES;
 - ATIVIDADES QUE UTILIZAM COMBUSTÍVEIS SÓLIDOS, LÍQUIDOS OU GASOSOS PARA FINS COMERCIAIS OU DE SERVIÇOS, EXCETUADOS SERVIÇOS DE TRANSPORTE DE PASSAGEIROS E CARGAS;
 - ATIVIDADES QUE UTILIZEM INCINERADOR, OU OUTRO DISPOSITIVO PARA QUEIMA LIXO E MATERIAIS OU DE RESÍDUOS SÓLIDOS, LÍQUIDOS OU GASOSOS;
 - HOSPITAIS E CASAS DE SAÚDE, LABORATÓRIOS RADIOLÓGICOS DE ANÁLISES CLÍNICAS E ESTABELECIMENTOS DE ASSISTÊNCIA MÉDICA HOSPITALAR (ANÁLISE PELA DLUES);
 - CLÍNICAS E HOSPITAIS VETERINÁRIOS (ANÁLISE PELA DLUES);
 - ATIVIDADES QUE UTILIZEM MATERIAIS RADIATIVOS.
 - EXPLORAÇÃO PROFISSIONAL E COMERCIAL, ONDE SE UTILIZE INSTRUMENTOS MUSICAIS, PRODUTORES E AMPLIFICADORES DE SOM OU RUÍDO, QUE CAUSEM INCÔMODO À VIZINHANÇA, OU SEJA, ATINGINDO NO EXTERIOR DO RECINTO EM QUE TÊM ORIGEM, NÍVEL DE SOM SUPERIOR A 60 DECIBÉIS DB (A) - DAS 07 ÀS 22 HORAS E 50 DECIBÉIS - DB (A) DAS 22:00 ÀS 07:00 HORAS.

NOTA: QUANDO O SISTEMA GEORREFERENCIADO DE INFORMAÇÕES (GISMAT) E O SISTEMA TÉCNICO ADMINISTRATIVO INFORMATIZADO (URBE) ESTIVEREM IMPLANTADOS SERÃO FORNECIDOS AUTOMATICAMENTE DADOS SOBRE IMÓVEIS SUBJUDICE 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. RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES REFERENTES A INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTO APROVADO

- Em Parcelamento aprovado a partir de *06/10/2000, somente será permitida a construção se o mesmo obteve Termo de Verificação de Obras, além do registro em cartório de acordo com a Lei Federal 6766/79 (§ único art.186 do Plano Diretor).

No caso de empreendimento que venha a ser executado pelo próprio loteador, o HABITE-SE ficará condicionado à emissão do referido Termo de Verificação.

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

- Somente será permitida construção em parcelamento aprovado antes de 2000, ou em terreno diverso, se for comprovada a existência de infraestrutura compatível (via implantada, drenagem, água, energia e esgoto ou respectivo sistema alternativo).

IV. RESTRIÇÕES E EXIGÊNCIAS - ZONEAMENTO DO AEROPORTO E DO AERÓDROMO

(PORTARIA 1141/GM5 DA AERONÁUTICA).

- Zona de Proteção do Aeroporto de Aracaju ou do Aeródromo de Aracaju (Art.5 ao art.16 e art.79 Portaria 1141/ GM5 da Aeronáutica):
 - 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 8,00m(oito metros) na Área Horizontal Interna, 19,00m(dezenove metros) na Área Cônica e 30,00m(trinta metros) na Área Horizontal Externa, qualquer que seja o desnível em relação à Elevação do Aeródromo.
 - Na Área de Aproximação, de Decolagem, de Transição, na área horizontal Interna, qualquer aproveitamento que ultrapasse o gabarito (45,00m – quarenta e cinco metros) deve obter a aprovação do DAC - Departamento da Aviação Civil, bem como na área cônica (gabarito - em rampa de 1/20 – um vinte avos para fora do limite externo do gabarito da área horizontal interna).
 - Nas áreas da zona de Proteção comprovando-se que a cota do terreno do imóvel com relação à pista de pouso não ultrapassa o respectivo gabarito, cabe apenas declarar que a construção respeita as restrições impostas pela Portaria 1141/ GM5 da Aeronáutica.
- Área de ruído I do Aeroporto de Aracaju (art. 69 Portaria 1141/GM5):
Cabe apresentação de aprovação do DAC - Departamento da Aviação Civil, para os usos permitidos: cemitério, depósito/ armazenagem; estacionamento; garagem para veículos; industrial. É proibido uso misto com residencial.
- Área de ruído II do Aeroporto de Aracaju (art.70 Portaria 1141GM5):
Cabe apresentar aprovação do DAC – Departamento de Aviação Civil, para os usos não permitidos: Asilo, escola, creche, Igreja/ atividade religiosa, Centro Comunitário e profissionalizante, Biblioteca, auditório, cinema, teatro, uso misto com residencial.
- Será acatado pedido de licença/ regularização, em loteamentos aprovados pela Prefeitura e em área consolidada (Parecer Jurídico -COOJUR/EMURB de 15/05/2006).

V. RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES PELO PLANO DIRETOR

V.1. RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DA(S) VIA(S).

NOTA : Se integrar loteamento/condomínio aprovado com base no plano diretor (após 06/10/2000), qualquer licenciamento de obras deverá atender ao projeto aprovado (restrições impostas).

Será exigida faixa não edificável, além do recuo mínimo frontal:

1. Na Av. José Sarney e a Rod. dos Naufragos (que inicia após término da duplicação da Av.Melício Machado) (art. 271 do PDDU) - **20,00m.**
2. Se o imóvel tiver interferência de via planejada (figura do anexo VII).

V.2. RESTRIÇÕES/VEDAÇÕES PARA IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS (art. 24 a 43, art. 137 a 158, anexo VI –A a VI –D)

NOTA : Se integrar loteamento/condomínio aprovado com base no plano diretor (após 06/10/2000), qualquer licenciamento de obras deverá atender ao projeto aprovado (restrições impostas).

V.2.1. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO – AIU-1 (ANEXO VI.B)

- Legislação Específica da Área:

- Recuo mínimo de construção de 25,00 (vinte e cinco) metros a partir do eixo da Av. Santos Dumont e Rod. José Sarney;
- Distância mínima de 500,00 (quinhentos) metros entre estabelecimentos diferentes, e de 5,00 (cinco) metros entre unidades de um mesmo estabelecimento;
- Em volta da área edificável poderá haver tratamento paisagístico com pavimentação, inclusive, de uma faixa máxima de 7,00 (sete) metros;
- Área coberta máxima por unidade construída igual a 500,00 m², sendo que no máximo 60% da área poderá ser vedada;
- Área máxima permitida para pavimentação, igual à metade da área permitida para edificação da unidade;
- Proibida delimitação da área com elementos verticais;
- Será obrigatória a execução e manutenção das calçadas do lado leste da Rod. José Sarney e Av. Santos Dumont, nos trechos fronteiros às unidades comerciais, pelos exploradores das mesmas;
- Obrigatório, no mínimo, uma vaga de estacionamento, para cada 10,00 m² de área coberta;
- Proibido a existência de estacionamentos privativos;
- Proibida a colocação de mesas e cadeiras nos locais destinados aos banhistas;
- Delimitar áreas destinadas aos esportes coletivos;
- Altura máxima de 1 pavimento, sendo permitido o uso de mezanino;
- Uso exclusivo de bares e restaurantes.

V.2.2. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO - AIU-2 (ANEXO VI.B)

- Permitida a construção de terraços suspensos sobre o embasamento (para os novos edifícios) com acesso público.
- Para os terraços:
 - A projeção da lâmina dos edifícios será edificada para fins do próprio edifício (portaria, jogos, etc.).
 - 25% do restante da área dos terraços, poderá ser edificada com atividades de lazer, alimentação e cultural, com outorga gratuita, desde que todo o terraço seja de uso público e a manutenção seja de responsabilidade do condomínio.
 - A porção mediana frontal dos terraços, em relação à visada do Rio Sergipe, deverá ser livre de edificações.
 - O restante da área (75%), deverá ser agenciado e ajardinado como lazer contemplativo (bancos, caramanchões, etc.).
 - Usos permitidos: Serviços pessoais, de diversão tais como, salões de beleza, serviços fotográficos, cine teatros, locação de filmes e CDs, agências de viagem e turismo, livrarias, bancas de revistas, loterias, academia de ginástica e dança.

V.2.3. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO - AIU-3 (ANEXO VI.B)

- Altura máxima permitida para as edificações - 2 pavimentos;
- Preservação da volumetria das edificações;
- Permitida transferência do direito de construir:
 - Art. 91 - O potencial construtivo do imóvel que, em virtude das disposições desta lei, seja impedido de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento único, poderá ser transferido para outro imóvel, por instrumento público, mediante prévia autorização do poder executivo, obedecidas as disposições desta lei e demais normas dela decorrente.
§ 1º - A autorização para transferência do direito de construir, fica condicionada ao cumprimento das normas urbanísticas e à disponibilidade de potencial construtivo e deverá ser averbado no cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.
§ 2º - O titular do direito de construir, poderá transferi-lo para outro imóvel de sua propriedade ou para terceiros mediante alienação ou qualquer outra forma de transferência prevista em Lei, não implicando em transferência de propriedade.

§ 3º - Uma vez exercido o direito de transferência, fica a mesma vinculada ao imóvel que o recebeu, vedada nova transferência deste potencial, bem como sua utilização no imóvel de origem.

- Art. 92 - A transferência do direito de construir, será aferida em metros quadrados de área construída, sendo a mesma calculada da seguinte forma:

I - multiplica-se a área edificável passível de transferência, pelo valor de lançamento fiscal do metro quadrado do respectivo terreno;

II- divide-se o valor obtido no item anterior, pelo valor de lançamento fiscal do metro quadrado do imóvel receptor, encontrando assim a área edificável a ser transferida.

§ 1º - Os valores de lançamento fiscal, a que se referem os incisos I e II deste artigo, obedecerão a Planta de Valores do Município.

§ 2º - O processo de transferência somente ocorrerá, mediante lei específica, autorizada pelo poder legislativo.

- Art. 93 - A transferência do potencial construtivo poderá ser concedida pelo poder executivo, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a obras viárias, equipamentos públicos e programas de habitação de interesse social.

V.2. 4. ÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - ADEN -1 (ANEXO VI.C)

- Coeficiente máximo de aproveitamento: 3;
- Outorga gratuita do direito de construir até o coeficiente de aproveitamento 3 (ver acima art.91 a 93);
- Taxa de ocupação máxima de 70%;
- Proibido o uso residencial e indústrias poluentes;

V.2.5. ÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - ADEN-2 (ANEXO VI.C)

- Taxa máxima de ocupação do lote 50 % (cinquenta por cento).
- Obrigatório o uso não residencial no pavimento térreo.
- Outorga gratuita de até o coeficiente de aproveitamento 2, e gabarito máximo de 4 pavimentos, podendo chegar até o coeficiente máximo de aproveitamento 3, e gabarito máximo de 6 pavimentos, desde que utilizado a transferência do direito de construir (ver acima art.91 a 93).
- Na ADEN-2 é admitido uso residencial se conjuntamente com serviços e/ou comércio (uso misto).

V.2.6. ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL – AIA (ART. 24 A 43, ART. 158, VI –D DO PDDU)

- Autorização da obra exigirá licenciamento ambiental ou declaração de isenção.
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO é não edificável: mangue, duna, curso d'água e manancial subterrâneo e lacustre, talvegue, encosta com ângulo superior a trinta por cento (30%)- área de risco.
- 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% (dezesesseis a vinte e nove por cento) – taxa mínima de permeabilidade de 70% (setenta por cento).
- ÁREA DE PROTEÇÃO, caracterizada como Parque Ecológico (delimitação no mapa do anexo V) será mantida não edificável - art.276 do PDDU.
- ÁREA DE PROTEÇÃO, classificada como Faixa circundante será obedecido o quadro abaixo:

FAIXA CIRCUNDANTE A	*LARGURA MÍNIMA DA FAIXA	DIRETRIZES BÁSICAS
DUNA (INDEPENDENTE DA ALTURA E/OU ISOLADA)	MEDIDA DO SOPÉ DA DUNA, IGUAL A DUAS VEZES A SUA ALTURA.	- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DE 5% (CINCO POR CENTO) PARA AS EDIFICAÇÕES - TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO TERRENO: 80%. - RECOMPOSIÇÃO E MANUTENÇÃO DE VEGETAÇÃO EM
	10,00 M (DEZ METROS)	
LAGOA DE DRENAGEM	5,00 (CINCO METROS) A PARTIR DO NÍVEL MAIS ALTO DE ÁGUA NO INVERNO.	

CURSO D'ÁGUA	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.	PELO MENOS 80% DA ÁREA. - ATIVIDADES PARA FINS COMUNITÁRIOS E SOCIAIS, DESPORTIVAS, RECREATIVAS, RELIGIOSAS, CULTURAIS E DE EDUCAÇÃO E PESQUISA AMBIENTAL À EXCEÇÃO DE DUNAS ISOLADAS EM TERRENOS PARTICULARES.
TALVEGUE/CANAL DE DRENAGEM	10,00M (DEZ METROS) PARA CADA LADO DO EIXO DO TALVEGUE OU DE 10,00M DAS BORDAS NO CASO DE CANAL DE DRENAGEM.	NÃO EDIFICÁVEL (LINHA PREFERENCIAL DE ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS)

*Será aplicada a Largura mínima se o licenciamento ambiental definir inferior; em sendo definida largura superior será exigida a do referido licenciamento (no caso de mangue será aplicada a largura estabelecida no 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.
- No Parque Augusto Franco (parque da Sementeira) é proibido corte das árvores, exceto nos casos de doença ou de prevenção de acidentes e ainda a construção de edifícios que possuam mais de dois andares, mesmo que seja para repartição pública. (§ 2º e 3º art. 1º Lei 1477/89).
- No “Morro do Urubu” e adjacências qualquer atividade a ser desenvolvida dependerá de prévia autorização do Órgão Municipal de Controle Ambiental - atualmente representado pela EMSURB/ SEPLAN – Coordenadoria de Meio ambiente (§ único art. 42 Lei 1789/92).
- A área reservada (ESPAÇO ABERTO) para segurança de gasoduto/oleoduto, com largura de 20,00m(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.
- Anexo VI –D do PDDU

PAISAGENS NOTÁVEIS (P.N.)	ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA A VISÃO E APRECIÇÃO PANORÂMICA DAS BELEZAS PAISAGÍSTICAS	P.N. (*)	RAIO (M)	ALT.MAX.DO EDIFÍCIO (*) (M)	COORDENADAS		ÂNGULO DE VISÃO	AZIMUTES		
					NORTE	LESTE		INICIAL	FINAL	
		PN-1	1000	21,0	8.795.706.699	715.131.624	100°23'00" ""	113°56'49" ""	214°19'49" ""	
PN-2	1300	54,0	8.796.597.417	715.230.354	360°00'00" ""					
PN-3	900	12,0	8.794.764.566	714.683.493	97°09'00" ""	70°59'56" ""	168°08'56" ""			
PN-4	50	28,0	8.795.292.658	714.260.571	360°00'00" ""					
PN-5	30	24,0	8.794.912.087	714.048.740	360°00'00" ""					
PN-6	25	33,0	8.795.355.754	713.613.353	246°20'00" ""	222°23'30" ""	336°03'30" ""			
PN-7	40	9,0	8.794.347.696	713.807.833	96°00'00" ""	118°28'45" ""	214°28'45" ""			
PN-8	50	36,0	8.794.904.486	712.822.622	360°00'00" ""					
PN-9	40	15,0	8.792.843.930	712.236.477	190°00'00" ""	171°13'47" ""	341°13'47" ""			
PN-10	1000	12,0	8.792.153.639	710.846.225	70°00'00" ""	78°47'43" ""	78°47'43" ""			
			PN-11: ORLA MARÍTIMA DESDE A FOZ DO RIO SERGIPE ATÉ A FOZ DO RIO VAZA-BARRIS PN-12: MARINA DA COROA DO MEIO, DESDE A RUA R-8 ATÉ A PONTE DO "SHOPPING" DO PONTO DE VISTA DA AV. BEIRA-MAR PN-13: RIO SERGIPE, DESDE A FOZ DO RIO DO SAL ATÉ O OCEANO. PN-14: PRAIA FLUVIAL DO BAIRRO INDUSTRIAL.							
DESCRIÇÃO DAS REFERÊNCIAS DE NÍVEL LOCAL			REFERÊNCIAS DE NÍVEL LOCAL: -RN-1 (PARA PN-1 E PN-2): SITUADO NO PORTÃO DE ENTRADA DO MOINHO SERGIPE, ESQ. DAS RUAS ALTAMIRA C FORTALEZA – INDUSTRIAL. -RN-2 (PARA PN-3): SITUADO NO MEIO-FIO DA ESQ. DA AV. JOÃO RIBEIRO C/ RUA MURIBECA – PALESTINA. -RN-3 (PARA PN4, PN5, PN6, PN7, PN-8): SITUADO NO TOPO DO MURO DA GALERIA CENTRAL DA AV. JUSCELINO KUBISTCHEK, EM FRENTE À RUA ARTUR FORTES. -RN-4 (PARA PN-9): SITUADO NO TOPO DO MURO DA GALERIA CENTRAL DA AV.BRASIL ESQ. C/ RUA M. P. SANTOS – NOVO PARAÍSO. -RN-5 (PARA PN-10): SITUADO NO MEIO-FIO DO CANTEIRO CENTRAL DA AV. MARECHAL RONDON, 956, EM FRENTE AO PORTÃO DE ENTRADA DA GARAGEM PROGRESSO.							

(*) MEDIDA EM RELAÇÃO À REFERÊNCIA DE NÍVEL LOCAL.(RN) – em mapa específico.

V. 3. RESTRIÇÕES PARA EQUIPAMENTOS DE IMPACTO.

- Os equipamentos de impacto deverão apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, para análise de concessão do alvará de construção (Art. 209). Serão sempre considerados empreendimentos de impacto aqueles (Art. 208):
 - Sujeitos à apresentação de EIA - Estudo de Impacto Ambiental / RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação pertinente (inc. I);
 - Que ocupem mais de uma quadra ou quarteirão urbano (inc. II);
 - De qualquer uso, cuja área coberta ou descoberta, destinada a estacionamento, seja igual ou maior do que 6.000m² (inc. IV);
 - Para fins não residenciais, exceto industriais, com área construída igual ou maior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) (inc. V);
- O RIV deverá considerar (Art. 210) conforme Lei nº 3058/2002, cabendo preenchimento de formulário específico disponível na Divisão de Atendimento ao Público:
 - I. A demanda de serviços de infra-estrutura urbana;
 - II. A sobrecarga do sistema viário e de transportes;
 - III. Os movimentos de terra e a produção de entulhos;
 - IV. A absorção de águas pluviais;
 - V. As alterações ambientais e os padrões funcionais urbanísticos da vizinhança.
- Serão do empreendedor, a expensas, obras e medidas de correções compensatórias do impacto previsível (§ 1º Art. 210).
- A Análise do RIV, conforme Decreto nº 261/2003, será feita por técnicos de nível superior com habilitação profissional designados por portaria da SEPLAN, em modelo padronizado - Anexo I do referido Decreto, disponível na Divisão de Atendimento ao Público da COURB/DIURB.
- Os equipamentos considerados de impacto, terão aprovação da instância ambiental e após análise pela COURB/DIURB, serão submetidos a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (Art. 211) . Será assegurada a participação das comunidades atingidas pelos empreendimentos de impacto, através de audiência pública, que serão convocadas para exame do projeto (§ 2º Art. 210).
- Depois de atendidas todas as exigências pelos interessados, para análise do RIV, A COURB/DIURB terá prazo máximo de 60 (sessenta) dias para fornecer o parecer (Art. 212). O não atendimento ao prazo citado, representará parecer favorável para implantação da edificação (Parágrafo único art. 212).
- Independente da necessidade de apresentação do RIV, para qualquer tipo de equipamento situado em terreno acima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), será sempre exigida comprovação de escoamento de águas pluviais (Parágrafo Único art. 209).

V.4. VEDAÇÕES EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

➤ CLASSIFICAÇÃO DA(S) VIA(S) ONDE SE SITUA O IMÓVEL

- De acordo com o anexo VIII do Plano Diretor (Lei Complementar 042/2000) abaixo transcrito:

CLASSE	VIAS
EXPRESSA	FUTURA AV. EXPRESSA DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA
ARTERIAL	AV. EUCLIDES FIGUEIREDO, AV. TANCREDO NEVES; AV. HERÁCLITO ROLLEMBERG; AV. BEIRA MAR; AV. ROTARY; AV. IVO DO PRADO; AV. RIO BRANCO; AV. COELHO E CAMPOS; AV. SÃO PAULO C/ AV. EUCLIDES FIGUEIREDO; AV. AUGUSTO FRANCO ENTRE AV. SÃO PAULO E AV. TANCREDO NEVES; AV. GEN. CALAZANS C/ PROLONGAMENTO PROJETADO ATÉ A AV. EUCLIDES FIGUEIREDO; AV. MELÍCIO MACHADO.
PRINCIPAL	AV. EUCLIDES FIGUEIREDO ENTRE AV. BASTOS COELHO E RUA FORTALEZA; AV. ALTAMIRA; AV. JOÃO RODRIGUES; AV. ANTÔNIO CABRAL; RUA APULCRO MOTA; RUA ITABAIANINHA; RUA ITABAIANA; RUA CEDRO; AV. ACRÍSIO CRUZ; AV. CARLOS FIRPO; AV. JOÃO RIBEIRO; RUA BENJAMIN CONSTANT ENTRE RUA SÃO FRANCISCO DE ASSIS E AV. EUCLIDES FIGUEIREDO; AV. JUCELINO KUBITSCHKEK ENTRE AV. SANEAMENTO E AV. COELHO CAMPOS; AV. GENTIL TAVARES ENTRE AV. DESEMBARGADOR, MAYNARD E AV. COELHO E CAMPOS; AV. PEDRO CALAZANS; AV. HERMES FONTES ENTRE AV. PEDRO CALAZANS E AV. TANCREDO NEVES; AV. JOÃO F. SILVEIRA; AV. BARÃO DE MARUIM; AV. DEZ. MAYNARD; AV. MARECHAL RONDON; RUA LARANJEIRAS ENTRE RUA CAPELA E AV. PEDRO CALAZANS; RUA MARIANO SALMEROM; RUA PARAÍBA ENTRE RUA MARIANO SALMEROM E RUA SANTA CATARINA; AV. DR. ADEL NUNES – PROJETADA; AV. PAULO VI – PROJETADA; AV. TANCREDO NEVES – PROJETADA; RUA SÃO CRISTÓVÃO; RUA SANTA CATARINA; AV. CHANCELER OSWALDO ARANHA; BR - 235 (ATÉ O LIMITE DO MUNICÍPIO); AV. MATADOURO; AV. SÃO PAULO DA AV. ALCIDES FONTES E LIMITE DO MUNICÍPIO; RUA SANTA GLEIDE; AV. FRANCISCO PORTO; - AV. GONÇALO ROLLEMBERG LEITE; AV. JOSÉ SAMPAIO; AV. JOSÉ O. DE LIMA NETO; AV. ROBERTO COSTA BARROS; AV. SANTOS DUMONT; RUA DEP. CLOVIS ROLLEMBERG ENTRE AV. SANTOS DUMONT E AV. DES. JOÃO B. A. LIMA; RUA FRANCISCO RABELO LEITE ATÉ AV. MELÍCIO MACHADO; AV. PEDRO VALADARES; AV. MIN. GERALDO BARRETO SOBRAL; AV. DELMIRO GOUVEIA; AV. FRANCISCO J. FONSECA – PROJETADA; AV. JÚLIO LEITE – PROJ.; RUA JOSÉ MENEZES PRUDENTE – PROJETADA.

COLETORA I	AV. DES. JOÃO B. A. LIMA ENTRE RUA DEP. CLOVIS ROLLEMBERG E AV. ROTARY; AV. MONTEIRO LOBATO ENTRE AV. MELICIO MACHADO E RUA FIRMINO FORTES; AV. OCEÂNICA ENTRE RUA MILTON DANTAS MENDONÇA E RUA VISCONDE DE MARACAJU; AV. CAÇULA BARRETO; AV. ADEL NUNES ENTRE RUA H4 (B. Farolandia) E RUA EDELTRUDES TELES; AV. JOSÉ TOMAZ D'AVILA NABUCO; AV. MURILO DANTAS ATÉ AV. BEIRA MAR; AV. UNIVERSO ENTRE RUA CECÍLIA MEIRELES E RUA SATURNO MARGARIDA; AV. CANAL O (B. S. Lúcia); AV. FARMACÊUTICA CEZARTINA RÉGIS; AV. RIO POXIM; AV. CANAL DO GRAGERU; AV. FRANCISCO MOREIRA; AV. SÃO JOÃO BATISTA; AV. PEDRO PAES DE AZEVEDO ENTRE RUA LOURIVAL CHAGAS E AV. BEIRA MAR; AV. ANÍSIO AZEVEDO; AV. GONÇALO P. ROLLEMBERG ATÉ AV. BARÃO DE MARUIM; AV. AUGUSTO MAYNARD; AV. EDÉSIO VIEIRA DE MELO; AV. 7 DE SETEMBRO ENTRE AV. PEDRO CALAZANS E AV. BASÍLIO ROCHA; AV. POÇO DE MERO; AV. AIRTON TELES ENTRE AV. SIMEÃO SOBRAL E AV. MARANHÃO; AV. MARANHÃO; AV. SIMEÃO SOBRAL; AV. MONTE CASTELO ENTRE TV CASTELO E RUA 18 DO FORTE; AV. SANEAMENTO ENTRE RUA CABO JORDINO E AV. JUCELINO KUBISTSCHEK; AV. CONFIANÇA; AV. ARTUR FORTES; AV. ENGENHO NOVO; AV. CORINTO LEITE ENTRE RUA B (B. Industrial) E RUA BATISTINHA.
COLETORA II	RUA A (B. AEROPORTO); RUA Q (B. Aeroporto); RUA VIRGINIA C. SOUZA; RUA ALCEU LIMA; RUA PROFESSORA ZELY GUEDES XIMENES; RUA DEP. CLOVIS ROLLEMBERG ENTRE RUA ARÍCIO FORTES E AV. MELÍCIO MACHADO; RUA NICEU DANTAS ENTRE DEP. CLOVIS ROLLEMBERG E AV. ROTARY; RUA LUIZ CHAGAS; RUA MILTON DANTAS MENDONÇA ENTRE AV. SANTOS DUMONT E RUA ALOÍSIO CAMPOS; RUA MÁRIO JORGE MENEZES VIEIRA ENTRE RUA PASTOR M. LUTHERKING E RUA VISCONDE DE MARACAJU; RUA Y (Coroa do Meio); RUA CONTORNO 12; RUA 3 (B. SÃO CONRADO); RUA 4 (B. SÃO CONRADO); RUA A3 (B. SÃO CONRADO); RUA 7 (RUA VER. SÃO SILVESTRE DOS SANTOS) ENTRE RUA A3 (B. SÃO CONRADO) E RUA JOÃO B. MACHADO; RUA 8 (RUA VALDÍCE BRAZ DE JESUS) ENTRE RUA JOÃO B. MACHADO E RUA A3 (B. SÃO CONRADO); RUA JOÃO B. MACHADO; RUA O (RUA TARCÍSIO DANIEL DOS SANTOS); RUA WALDIR SANTOS ENTRE RUA VALDOMIRO TEÓFILO E PÇ. PEDRO B. DE ANDRADE; PÇ. PEDRO B. DE ANDRADE; RUA A2 ENTRE RUA 5 E 6 (B. Farolandia); RUA MAJOR HUNALDO SANTOS ATÉ AV. ADEL NUNES; RUA H4 (B. FAROLÂNDIA); RUA J4 ENTRE RUA H4 (B. FAROLÂNDIA) E RUA EDELTRUDES TELES; RUA EDELTRUDES TELES ENTRE RUA J4 E AV. ADEL NUNES; RUA CECÍLIA MEIRELES; RUA SATURNO MARGARIDA; RUA DOS FLAMBOYANT ENTRE RUA DOS CRAVOS E RUA SATURNO MARGARIDA; RUA DOS CRAVOS ATÉ A RUA 5 (INÁCIO BARBOSA); RUA LOURIVAL ANDRADE ENTRE RUA DOS CRAVOS E AV. TANCREDO NEVES; RUA HILDETE FALCÃO; RUA PROF. FRANÇA FREIRE; RUA MARTINS BARROS; ESTRADA DA LUZIA ENTRE AV. TANCREDO NEVES E RUA NESTOR SAMPAIO; RUA MARISE ALMEIDA SANTOS; RUA "A" (RUA HUMBERTO P. DÓREA) (B. LUZIA); RUA LUCIANO MONTEIRO SOBRAL; RUA ÁLVARO SF - (LUZIA); RUA CASTRO ALVES; RUA BOM JESUS DOS NAVEGANTES ATÉ RUA E (B. PONTO NOVO); RUA E (B. PONTO NOVO) ATÉ R. ABIGAIL F. RAMOS; R. ABIGAIL F. RAMOS ENTRE RUA E (B. Ponto Novo) E AV. FRANCISCO MOREIRA; RUA MINISTRO NELSON HUNGRIA; RUA OLIVEIRA BARROS; RUA NESTOR SAMPAIO; RUA GAL. A. BATALHA ENTRE AV. SÃO JOÃO BATISTA E RUA ACRE; RUA ACRE; RUA MÉXICO ENTRE AV. DEZ. MAYNARD E RUA RIO GRANDE DO SUL; R. TIRADENTES ATÉ R. RIO GRANDE DO SUL; RUA RIO GRANDE DO SUL; RUA URQUIZA LEAL; RUA ZAQUEU BRANDÃO; RUA ARAUÁ ENTRE AV. ANÍZIO AZEVEDO E AV. BR. DE MARUIM; RUA GUILHERMINO REZENDE ENTRE AV. PEDRO PAES DE AZEVEDO E AV. AUGUSTO MAYNARD; RUA SANTA LUZIA; RUA LAGARTO, ENTRE AV. ANÍSIO AZEVEDO E AV. BARÃO DE MARUIM; RUA GAL. STANLEY ATÉ AV. ANÍZIO AZEVEDO; RUA RAFAEL DE AGUIAR; RUA DIVINA PASTORA ENTRE AV. PEDRO CALAZANS E AV. GENTIL TAVARES; RUA A (Bugio); RUA CENTENÁRIO; RUA NIVALDO GOMES SILVA; RUA J4 (Bugio); RUA JORNAL DO BONFIM; R. ROBERTO MORAES; RUA SÃO FRANCISCO DE ASSIS; EST. PAU FERRO; RUA DEODATO MAIA; TV MONTE CASTELO; RUA 18 DO FORTE ENTRE AV. MONTE CASTELO E RUA TTE. CLETO CAMPELO; RUA TEN. CLETO CAMPELO ENTRE R. 18 DO FORTE E RUA TTE. DUTRA; R. TEN. DUTRA ATÉ RUA GAL. PADILHA; RUA GAL. PADILHA ENTRE RUA TTE. DUTRA E RUA CAP. IRINEU CUNHA; RUA CAP. IRINEU CUNHA ENTRE RUA CEL. PADILHA E RUA CABO JORDINO; RUA CABO JORDINO ATÉ AV. SANEAMENTO; R. JAPARATUBA ENTRE AV. SIMEÃO SOBRAL E R. MURIBECA; RUA DO CARMO; RUA MURIBECA; RUA CLÁUDIO BATISTA; RUA SANTA TEREZINHA; RUA N. S. DA GLÓRIA ENTRE RUA S. TEREZINHA E AV. ENGENHO NOVO; RUA FORTALEZA; RUA E (B. Industrial); RUA MARCELINO PROCÓPIO ENTRE RUA HUMBERTO C. NOIA E AV. ENGENHO NOVO; RUA HUMBERTO C. NOIA ENTRE RUA FORTALEZA E R. MARCELINO PROCÓPIO; R. HUMBERTO C. NOIA ENTRE CURITIBA E RUA B; RUA B (B. INDUSTRIAL); R. BATISTINHA ENTRE AV. DES. ASSIS CHAT. E AV. CORINTO LEITE.

- Se o nome da(s) via(s) não constar na relação acima, caberá classificação conforme Anexo VII, transcrito abaixo e respectiva figura (havendo dúvida será submetida à análise pela SMTT):

		INDICADORES								
		TIPO DE VIA	FUNÇÃO PRINCIPAL	TIPO DE TRÁFEGO	USO NÃO RESIDENCIAL DO SOLO	ACESSO AO SOLO LINDEIRO	TIPO DE VEÍCULO PERMITIDO	TRANSPORTE COLETIVO	PARADAS E ESTACIONAMENTO	PAVIMENTAÇÃO
PRINCIPAL	Expressa	Articulação e deslocamento s diretos e rápidos entre regiões extremas	Exclusivamente de passagem	Permitido Grande e Médio Porte	Permitido médio porte interesse local	Controle total	Todos, exceto de tração animal	Permitido mas sem parada nas vias expressas só marginais	PROIBIDO	Asfalto
	Arterial	Ligação de pólos geradores de tráfego e distribuição às vias principais, coletoras e locais	Predominantemente de passagem			Controle Parcial				
	Principal	Articulação intermediária da malha urbana e ligação entre as demais vias				Controle Parcial				
SECUNDÁRIA	Coletora I e II	Coleta e distribuição do Tráfego por bairros e alimentação das vias arteriais e principais	De passagem e local	Permitido médio porte interesse local	Livre	TODOS	Permitido c/ restrições ou em faixas próprias (salvo legislação + restritiva)	Permitido c/ restrições ou em faixas próprias (salvo legislação + restritiva)	Paralelepípedo ou Similar	
	Local I	Circulação do trânsito local e acesso as áreas lindeiras	Predominantemente local	Permitido de interesse local	Livre					TODOS
	Local II	Acesso a núcleos populacionais carentes ou em processo de formação		Permitido de interesse local	Livre	Todos, exceto veículos pesados de Passagem				

INDICADORES									
	TIPO DE VIA	FUNÇÃO PRINCIPAL TIPO DE TRÁFEGO		USO NÃO RESIDENCIAL DO SOLO	ACESSO AO SOLO LINDEIRO	TIPO DE VEÍCULO PERMITIDO	TRANSPORTE COLETIVO	PARADAS E ESTACIONAMENTO	PAVIMENTAÇÃO
R E D E M E N T A R I A L	De Contenção Urbana	Controle de ocupação urbana como limite físico de preservação ambiental	Predominantemente local	Permitidos: bares, restaurantes, empreendimentos, de lazer, academias de ginástica e similar, de pequeno porte	Livre	Todos, exceto veículos pesados.	Permitido somente para micro-ônibus ou similares	Permitido	Paralelepípedo ou similares
	Calha de Ônibus	Trânsito exclusivo do transporte coletivo	Reservada para Ônibus		Controle Parcial	Ônibus	Permitido	Proibido	Asfalto
	Pedestre	Circulação Exclusiva de Pedestres	Reservada para Pedestre	Permitido	Livre	Nenhum (exceção serviços de coleta)	Proibido		
	Ciclovia	Trânsito exclusivo de bicicletas	Reservado para ciclista	Permitidos bares, restaurantes, empreendimentos de lazer e similares de pequeno porte	Livre	Bicicleta	Proibido		
	Via	Circulação de pedestres e implantação de infra-estrutura	Reservado para pedestres	Proibido	Proibido	Nenhum	Proibido		

- Denominam-se Vias Locais I e Vias Locais II àquelas cujas larguras não ultrapassem a 8,00m e 6,00 m respectivamente (§ 3º art. 46).
 - São vedadas as seguintes instalações de uso (incisos I, II, III, Art. 164):
 - Nas vias locais I, os usos incômodos de nível I e II e o uso não residencial superior a 1.000,00m²(mil metros quadrados) de área edificada;
 - Nas vias locais II, os usos incômodos de nível I e II, o uso não residencial com área construída superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados);
 - Nas vias arteriais, principais e coletoras, as escolas que apresentem qualquer nível de incomodidade.
 - Excetuando-se as vedações acima, poderá ser instalados todo e qualquer uso no Município, desde que obedeça aos critérios de localização, sistema viário, nível de incomodidade constantes das tabelas contidas nos anexos VII a IX do PDDU (Art. 161 Art. 162, Ata de reunião 09/08 de 02/09/04).

V.5. RESTRIÇÕES AOS USOS INCÔMODOS

- Se a atividade constituir uso incômodo (art.163) discriminado abaixo (anexo IX), será exigida aprovação da SMTT para Acessos /vagas /implantação (Ata de reunião/ SEPLAN de 06/08/04), bem como se independente do uso, o imóvel estiver situado em via arterial, principal, coletora e em esquina:

Anexo IX do PDDU

DISCRIMINAÇÃO	NÍVEL 1	NÍVEL 2
Maternal, pré-escolar e escolas de 1º grau.	De 300,00 à 700,00m ² de área construída	Acima de 700,00m ² de área construída
Cursos supletivos, pré-vestibulares e escolas de 2º e 3º graus.	De 500,00 à 2.000,00m ² de área construída	Acima de 2.000,00m ² de área construída
Escolas de dança, idiomas e natação; Academias de ginástica e esportiva.	De 300,00 à 800,00m ² de área construída	Acima de 800,00m ² de área construída
Circo e parque de diversões; Autopista de diversão; Autódromo; Clubes e camping; Ginásio, quadras e praças de esporte.	Até 15.000,00m ² de terreno	Acima de 15.000,00m ² de terreno
Cinemas, teatros, auditórios.	Até 400 assentos	Acima de 400 assentos
Locais de culto	Até 1000 assentos	Acima de 1000 assentos
Hotéis e congêneres	De 50 a 120 apartamentos	Acima de 120 apartamentos
Maternidades, hospitais e pronto-socorro; Serviços veterinários. Clínicos laboratórios médicos e ambulatórios	Até 2.000,00m ² de área construída	Acima de 2.000,00m ² de área construída
Casas de leilão; Bolsas de ativos financeiros e mercadorias.	De 300,00 a 1.500,00m ² de área construída	Acima de 1.500,00m ² de área construída
Centros de compras	De 400,00 a 2.000,00m ² de área construída	Acima de 2.000,00m ² de área construída
Centros de convenção e congressos, pavilhão de feiras e de exposições.	Até 2.000,00m ² de área construída	Acima de 2.000,00m ² de área construída

Bares, restaurantes, pizzarias, churrascarias, serviços de diversão noturna e similar.	De 150,00 à 700,00m ² de área construída	Acima de 700,00m ² de área construída
Salão de festas	De 300,00m ² a 700,00m ² de área construída	Acima de 700,00m ² de área construída
Estacionamentos comerciais de veículos de forma livre no terreno	De 2.000,00 à 5.000,00m ² de terreno	Acima de 5.000,00m ² de terreno
Auto-escola	Até 200,00m ² de área construída	Acima de 200,00m ² de área construída
Comércio de acessórios para veículos		
Edifícios-garagem	Até 400 vagas	Acima de 400 vagas
Agência e oficinas de manutenção mecânica de veículos e recondicionamento de motores	Até 300,00m ² de área construída	Acima de 300,00m ² de área construída
Serviços de lanternagem e pintura		
Postos de abastecimento de veículos e lava-jatos		
Sacolões, lanchonetes, padarias, farmácias e drogarias.	De 200,00m ² à 400,00m ² de área construída	Mais de 400,00m ² de área construída
Mercados, super e hipermercados e mercearias; Lojas de departamento;	De 400,00m ² a 1.500,00m ² de área construída	Mais de 1.500,00m ² de área construída
Comércio atacadista		
Comércio de madeira aparelhada; Manutenção de embarcações; Locação de veículos pesados; Garagem de empresas de transporte de passageiros ou de cargas; Transporte de mudanças e valores; Sucata ferro velho.	Até 500,00m ² área construída	Acima de 500,00m ² de área construída
Indústrias em geral não poluentes	De 200,00 a 500,00m ² de área construída	Acima de 500,00m ² de área construída
Lavanderia e toalheiro; Saunas, duchas e banhos.	De 200,00 à 500,00m ² de área construída	Acima de 500,00m ² de área construída
Estabelecimentos em geral que produzam cheiro e/ou som; Armas e munições; Fogos de artifício; Comércio e depósito de tinta, óleo e gás; Instalações militares; Banco de sangue; Cemitério e necrotério; Bancos e caixas eletrônicos; Indústrias geradoras de efluentes poluidores; Comércio, manuseio e estocagem de produtos químicos, inflamáveis, tóxicos, venenosos e explosivos, Aterro sanitário; Usina de lixo.	Nível 2 em Qualquer Porte	

VI. RESTRIÇÕES REFERENTES À FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DE RODOVIA/FERROVIA/DUTOVIA .

NOTA : Se integrar loteamento/condomínio aprovado com base no plano diretor (após 06/10/2000), qualquer licenciamento de obras deverá atender ao projeto aprovado (restrições impostas).

Será exigida faixa não edificável, pela SMTT/COURB, além do recuo mínimo frontal:

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):
 - a. Av. Tancredo Neves – **25,00m** do eixo atual para cada lado.
 - b. Av. Chanceler Oswaldo Aranha, entre o Km0 (Largo Leite Neto até o viaduto da Tancredo Neves) - **20,00m** do eixo para cada lado.
 - c. Av. Chanceler Oswaldo Aranha, do viaduto da Tancredo Neves até o acesso ao Sobrado – lado direito: **35,00m** e lado esquerdo: **30,00m**.
 - d. 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 (Lei nº6425/08;
4. Na ferrovia Centro Atlântica S/A (Av. São Paulo, Av. Maranhão e Av. Augusto Franco) no - **15,00m** para cada lado das linhas existentes (Ofício da FCA-Ferrovia Centro Atlântica S/A em 04/2010).

VII. NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANÁLISE EM PLANTA DE SITUAÇÃO

VII.1 - TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

- Zona da Coroa do Meio : **50%** (da ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o oceano e a maré do apicum - Anexo III - Lei 604/78);
- ADEN 2 : 50% (anexo VI.B do PDDU)
- Em Zona Comercial : **90%** (§ 1º Art. 10º - Lei 19/66).
- Demais zonas: **70%** até o 2º pav. e **50%** a partir do 3º pav. (art. 4º - Lei 19/66/ art. 1º inciso I – Lei 466/76).
- Admite-se no pav. garagem compartimento de uso comum quando a taxa for de no máximo 70%%, passando no entanto, a entrar no cômputo do número de pavimentos e no cálculo dos afastamentos.
- Admite-se taxa maior que 70% quando os dois primeiros pavimentos forem de uso exclusivo de garagem devendo respeitar o(s) recuo(s) mínimos(s) frontal(is) (admitindo-se apenas zeladoria, medidores, casa de lixo, ar cond., gerador etc).
- Terreno com área até 160,00m² : **80%** (art.4º-Lei19/6-exceto Coroa do Meio6).
- 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).

VII.2 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (Art. 169 – Lei Complementar 042/00 - PDDU)

- Macrozona ZAP–1: **Isenta**-independente do zoneamento pela Lei 19/66 (Art. 169 Inc. II – Lei Complementar 042/00).
- Demais Macrozonas: **5%** - independente do zoneamento pela Lei 19/66 (Art. 169 Inc.II – Lei Complementar 042/00).

VII .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 altura máxima de 3,00m. Admitem-se ainda acessos para veículos, rampas ou escadas desde que descobertos (§ 4º art. 168 Lei Complementar 042/2000).

Os pisos de garagens (uso exclusivo) poderão ser construídos até os limites do terreno obedecendo aos recuos obrigatórios, exceto nos estacionamentos cobertos com coberturas removíveis (não sujeitas a demolição para a sua retirada), os quais poderão ocupar o recuo (inc. II art. 1º Decreto 154/99). OBS.: Não é permitido piscinas no recuo.

VII .3.1. Zona da Coroa do Meio - da ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o oceano e a maré do apicum (Anexo III Lei 604/78):

- Rua/Avenida: 5,00 metros

VII .3.2. Demais Zonas (Art. 5º - Lei 19/66 e Art. 1º Lei 466/76):

- Rua: 3,00 metros.
- Avenida: 5,00 metros.

VII .3.3. Recuo Especial (DU 032 e Art. 5º Lei 19/66)

Recuo Especial (DU 032 e Art. 5º Lei 19/66) para projetos de edificações, gabarito máximo de dois pavimentos, em terrenos registrados com dimensões menores que o * lote padrão, exigidas pelo código de urbanismo.

- De esquina, desde que por uma das vias seja adotado o recuo mínimo frontal:

Testada máxima(T)	Macrozona	Zona	Recuo Especial (m)
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.

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

MACROZONA	ZONA	TESTADA		*COMPRIMENTO MÍNIMO PROFUNDIDADE MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA		RELAÇÃO ENTRE PROFUNDIDADE E TESTADA NA SUPERIOR A
		MEIO DE TRECHO	ESQUINA		MEIO DE TRECHO	ESQUINA	
ZAB 1/ ZAB 2 ZAP4/ZAP5 ZAR	ZR2, ZR3, ZI1, ZI2, ZE, ZC1, ZI4, ZI3.	8,00m	10,00m	25,00m	200,00m ²	250,00m ²	5 VEZES
	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 se aplica recuo especial para edificação em conjunto popular, do PAR –Programa de Arrendamento Popular e de interesse social, cabendo manter o recuo mínimo original.

VII .3.4. Recuo para Acréscimo e Reforma (Art. 6º e 7º - Lei 19/66).

- Reforma de construção existente além de um terço (1/3) do comprimento - recuo mínimo frontal.
- Acréscimo de mais um pavimento - recuo mínimo frontal, sendo permitido no pavimento superior, balanço de no máximo um metro sobre o recuo.
- Acréscimo independente da construção existente: recuo mínimo frontal para o acréscimo podendo-se admitir a permanência do recuo da construção existente.

VII .4. AFASTAMENTO MÍNIMO EM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS/FUNDO DO TERRENO

- Casa de lixo :**1,50m** (Portaria 01/95).
- Reservatório, Caixa d'água, * Piscina : **1,00m** (Inciso XIII. 9 da Lei 13/66).

* No caso de questionamento, deverá ser embasado em laudo acompanhado da competente ART do profissional responsável.

(Reprodução da Tabela da Lei 466/76)

*Nº de Pavimentos	Aberto (área de permanência prolongada) $1.50 + 0.30 * (n-2)$	Serviço (área de permanência transitória) $1.50 + 0.20 * (n-2)$	Vedado
1	1,50	1,50	0 (Inc. III §7º art.1º- Lei Compl.062/03)
2	1,50	1,50	0 (Inc. III §7º art.1º- Lei Compl.062/03)
3	1,80	1,70	1,00
4	2,10	1,90	1,00
5	2,40	2,10	1,20
6	2,70	2,30	1,40
7	3,00	2,50	1,60
8	3,30	2,70	1,80
9	3,60	2,90	2,00
10	3,90	3,10	2,20
11	4,20	3,30	2,40
12	4,50	3,50	2,60
13	4,80	3,70	2,80
14	5,10	3,90	3,00
15	5,40	4,10	3,20
16	5,70	4,30	3,40

Obs: Área de permanência prolongada – salas, recepções, almoxarifado.

Área de permanência transitória – sanitário, copa, despensa, depósito p/ guarda de material, cozinha.

Considera-se altura máxima do pavimento sem mezanino, 3,50m (tabela do anexo III PDDU);

* n – número de pavimentos.

*As áreas na lâmina do prédio destinadas a lazer, prestação de serviço, comércio, uso comum do condomínio e vagas de garagens (exigidas por lei), em qualquer pavimento serão

obrigatoriamente considerados para efeito do número máximo previsto (em consonância com a Lei Complementar 074/2008) .

VII.5. COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO (ANEXO IV)

ZONA OU ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL	COEFICIENTES MÁXIMOS DE APROVEITAMENTO	REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA BÁSICA NECESSÁRIA PARA ZONA, ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL OU EMPREENDIMENTOS.
ZAP 1	6,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAP 2	5,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAP 3	5,50	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAP 4	4,50	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAP 5	4,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAB 1	4,00	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
E	3,50	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem e Sistema de Esgotos Sanitários projetados. Projeto alternativo p/ tratamento de esgoto aprovado pelos Órgãos competentes.
ZAB 2	3,00	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem projetadas, Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
ZAR	3,50	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem e Sistema de Esgotos Sanitários projetados. Projeto alternativo para tratamento de esgoto aprovado pelos Órgãos competentes.
	3,00	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem projetadas. Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
ADEN - 1	3,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem implantadas, Sistema de Esgotos Sanitários projetados. Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
ADEN'S - 2	3,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem implantadas, Sistema de Esgotos Sanitários projetados. Projeto alternativo p/ tratamento de esgoto aprovado pelos Órgãos competentes.
AEIS	1,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem implantadas. Projeto alternativo para tratamento de esgoto aprovado pelos Órgãos competentes.
AIU - 2	6,00	Sist. Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, e Drenagem e de Esgotos Sanitários implantadas.
AIU - 3 a 4	1,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas/Água e Drenagem implantadas, Projeto alternativo p/ tratamento de esgoto aprovado pelos Órgãos competentes.

- Único: **3** (§ 1º art. 83 PDDU)

- Para o coeficiente de aproveitamento acima do único caberá outorga onerosa de acordo com o disposto nos artigos 83 a 89, abaixo transcritos:

- Art. 83. O solo criado é a área total computável que ultrapassa o valor obtido, multiplicando-se a área do terreno do empreendimento pelo coeficiente único de aproveitamento.
 §3º Art.83. Não serão computadas, para efeito de cálculo da área de construção para outorga onerosa do solo criado, as áreas destinadas a garagem coberta, na proporção de uma vaga por unidade habitacional, conforme estabelece o Parágrafo Único do Art. 200 da Lei Orgânica do Município.
- Art.84. O poder executivo (COURB/EMURB) cobrará a título de outorga onerosa, o direito de construir correspondente ao solo criado.
 §1º Art.84. O valor a ser pago pelo solo criado, será fixado em UFIR, ou outro índice aplicado pelo município, calculado no ato da licença de construir, à qual fica vinculada.
 §2º Art.84. O pagamento que trata o parágrafo anterior, deverá ser efetuado em até 6 (seis) parcelas iguais mensais sucessivas, ficando a expedição do “Habite-se”, condicionada à quitação de todas as parcelas.
- §3º Art 84. O valor da outorga onerosa, será equivalente a:
 - I – para o coeficiente maior que 03 e menor ou igual a 04 – isento;
 - II – para o coeficiente maior que 04 e menor ou igual a 06, 10% do valor de lançamento fiscal do metro quadrado de terreno objeto da construção;
 - III – para o coeficiente maior que 06, - 25% do valor de lançamento fiscal do metro quadrado de terreno objeto da construção;
- Art.85. A outorga onerosa de autorização de construção acima do coeficiente de aproveitamento único, será sempre concedida de acordo com os coeficientes de aproveitamento máximo do Anexo IV, mediante o seguinte procedimento:
 - I– O interessado inicia o processo, através de uma consulta de viabilidade ao Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (COURB/EMURB), que no prazo máximo de 15(quinze) dias, verificará e atestará a disponibilidade de potencial construtivo, para o uso e localização pretendidos, bem como, quanto a sua classificação ou não, como empreendimento de impacto;

II– Atestada a disponibilidade de potencial construtivo, o órgão (COURB/EMURB) fixará o prazo máximo para apresentação do anteprojeto para anuência prévia, que nunca será superior a 30(trinta) dias;

III– Deferida a anuência prévia, o órgão (COURB/EMURB) fixará o prazo máximo de 90 dias para apresentação do projeto;

IV– Desde que aprovada, o interessado deverá recolher ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, o valor da outorga de autorização da área adicional ao coeficiente de aproveitamento único, e receberá o alvará de licença para construir;

V– Não sendo aprovado o projeto, o potencial construtivo reservado, será automaticamente cancelado.

§Único Art.86. Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (COURB/EMURB) terá o prazo máximo de 30 dias para se pronunciar, quanto aos processos de solicitação de anuência prévia e aprovação de projetos.

- Art. 88. As edificações que ultrapassarem a área autorizada no alvará de construção sujeitará o infrator a uma multa de 150% (cento e cinquenta por cento), calculada sobre o produto da área construída em excesso, pelo valor de lançamento fiscal do metro quadrado de terreno.

§1ºArt. 88. A penalidade prevista no caput deste artigo, somente será aplicada em relação à parcela em excesso.

§ 2º Art.88. Na hipótese da ocorrência de construções que excedam aos índices de aproveitamento máximos, utilizar-se-á o Poder Público Municipal dos institutos do embargo da ação demolitória, além das cominações legais.

- Art. 89.Desde que o Município tenha interesse, e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, o pagamento da outorga onerosa, poderá ser feito mediante doação de imóveis, avaliados de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município, e devidamente registrados no cartório de registro de imóveis.

§ 1º Art.89. Os imóveis a que se refere o caput deste artigo terão valor equivalente ou maior em relação ao valor a ser recolhido, tomando-se como base o valor do lançamento fiscal do imóvel, que será atualizado monetariamente na mesma proporção do imposto que é a base de cálculo da licença.

VII.6 – GABARITO/NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS

Localização/Zona	Nº máximo de pavimentos
Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum (Anexo IV da Lei 604/78 combinado com o § 4ºart. 1ºLei Complementar 062/2003 alterada pela Lei Complementar 074/08)	07 pavimentos
Demais localidades (§ 4ºart. 1ºLei Complementar 062/2003 alterada pe la Lei Complementar 074/08)	16 pavimentos

As áreas na lâmina do prédio destinadas a lazer, prestação de serviço, comércio, uso comum do condomínio e vagas de garagens (exigidas por lei), em qualquer pavimento serão obrigatoriamente considerados para efeito do número máximo previsto.

• Ao longo de toda a orla marítima:

Localização/Zona	Número de pavimentos Tipo
Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum (Anexo IV da Lei 604/78 combinado com o § 5º, art.. 1ºLei Complementar 074/08)	04 pavimentos
Demais localidades (§ 1º art 1ºLei 466/76 combinado com o § 5º art. 1º Lei Complementar 074/08)	12 pavimentos

Admite-se em todas as zonas, mais dois pavimentos garagens e um vazado sobre pilotis (áreas de lazer e comuns sob a projeção da lâmina) (§1º art.1º e art.3ºLei466/76 e Decreto 154/99)

3. NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO DA EDIFICAÇÃO

ANÁLISE EM PLANTA BAIXA

3.1. Acesso ao Empreendimento/ Circulação interna e Vagas p/ estacionamento de veículos.

- Todas as edificações de uso público e coletivo devem atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as áreas abertas ao público ou de uso coletivo, além de sanitários adaptados, com acessos independentes, e em todos os pavimentos, conforme os padrões da ABNT (Art. 18 e 22 - Decreto nº 5.296/2004 que regulamenta as leis nº10. 048/2000 e nº10. 098/2000).

Nota: No caso de implicar em abertura de vias (ruas) internas, as dimensões mínimas das mesmas serão fornecidas pela SMTT.

3.2. Acesso e Circulação interna de veículos (Normas aplicadas pela SMTT)

- Largura mínima, Sentido único – 3,00m.
- Largura mínima, Sentido duplo - 5,00m.
- Área interna de manobra – 5,00m.

Qualquer questionamento deverá ser feito com justificativa embasada (Resolução 01/08 do CONDURB e Decreto 154/99).

3.3. Vagas de Estacionamento (Anexo Único - Lei Complementar 006/92):

Vagas	Especificações	Limite Mínimo	Tamanho das Vagas
Vagas p/ m ²	Lojas	1:100	2,50m x 4,80m
	Boates	1:40	
	Teatro, cinemas, auditórios, exposições e academia de ginástica.	1:60	
Sala de aula	Ensino primário e médio	1:1	
	Ensino superior	2:1	
Unidade	Sala Comercial	1:1	

* Para cada 50 (cinquenta) vagas reservar uma p/ pessoas com deficiência com dimensões mínimas de 4,00m (2,50 + 1,50) x 4,80m (inciso V art.1º Lei 1687/91).

* 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso (art. 41 Estatuto do Idoso).

• Número mínimo de vagas para edificações não especificadas na Lei Complementar nº 006/92 (Anexo X - PDDU):

CLASSIF. DA VIA	EDIFICAÇÕES	Nº MÍNIMO DE VAGAS (*)	Nº MÍNIMO DE VAGAS P/ PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS EM EDIFÍCIOS PÚBLICOS
Expressa	Und. ≤ 50,0m ²	1 vaga por unidade	-
Arterial	50,0m ² < und ≤ 500,0m ²	1 vaga p/ cada 50,0m ² de área líquida ou fração de cada und.	1 vaga especial para cada 25 vagas convencionais ou fração
Principal	Und. ≥ 500,0 m ²	10 vagas + 1 vaga p/ cada 60,0m ² excedentes aos 500,0m ²	de 101 a 300 vagas: 4 vagas p/ 100 primeiras vagas, acrescidas de 1 vaga p/ cada 50 vagas restantes
Coletora	Und. ≤ 60,0m ²	Isento	-
	60,0m ² < und. ≤ 500,0m ²	1 vaga p/ cada 50,0m ² de área líquida ou fração de cada und.	1 vaga especial p/ cada 25 vagas convencionais ou fração
	Und. > 500,0m ²	10 vagas + 1 vaga p/ cada 60,0m ² excedentes as 500,0m ² de área líquida excedente	de 101 a 300 vagas: 4 vagas p/ 100 primeiras vagas, acrescidas de 1 vaga p/ cada 50 vagas restantes
Local	Und. ≤ 50,0m ²	isento	-
	50,0m ² < und. ≤ 100,0m ²	1 vaga por und.	-
	Und. > 100,0m ²	1 vaga p/ cada 60,0m ² de área líquida ou fração de cada und.	1 vaga especial p/ cada 25 vagas convencionais ou fração

- Permitida vinculação de estacionamento até um raio de 300,00m (trezentos metros) (Anexo IV do PDDU/Normas da SMTT).

3.4. Circulação/corredores (Incisos VI e VII – Lei 13/66 e NBR 9050 da ABNT)

- Largura mínima: 1,20m
- Ventilação e iluminação: direta, quando o comprimento for superior a 10,00m.

3.5. Escadas / Rampas

• Escadas

Todas as vezes que o número de degrau exceder a 18 (Dezoito) deverá existir um patamar intermediário (sem degraus) de comprimento no mínimo igual à largura da escada.	
Só será permitida escada helicoidal para acesso aos ambientes privativos (que não sejam de uso público).	
Largura mínima	1,20m
Corrimão	Em ambos os lados com altura de 0,90m do piso, sem interrupção nos patamares.
Degraus: Obedecer a Fórmula de Blondel no dimensionamento - $L + 2H = 0,64m$.	
Altura (H) *máxima do degrau	0,18m
Largura (L) *mínima do degrau	0,27m
Não é permitido degraus em leque (Portaria 01/95).	

• Rampas Pedestres (inciso IV art. 8º Lei 1687/91 NBR 9050 da ABNT):

Acessos e áreas de uso coletivo das edificações deverão ter acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência (Lei nº 1334/87).

Largura mínima	1,20m
Corrimão e guarda corpo	Em ambos os lados e em duas alturas: 0,70 e 0,90m do piso, sem interrupção nos patamares.
Ressalto lateral no piso (guia de balizamento)	0,05m de altura
Declividade máxima	Comprimento máximo
12,5%	2,00m
10,0%	6,00m
8,33%	9,00m
6,67%	12,00m
Além desses comprimentos, são exigidos patamares.	

Desníveis superiores a 1,50cm devem ser considerados como degraus (item 6-6.1.4-ABNT NBR 9050:2004)

- **Rampas Veículos** (Artigo VI.15 Lei 13/66).
Declividade máxima: 25%.

3.6. Elevadores (art.19. Decreto Federal nº5296/04 - art. 13 Lei Federal 10098/2000).

- Será exigida acessibilidade a todos os pavimentos das edificações de uso público e coletivo atendendo aos pré-requisitos no tocante a percurso e cabine - dimensões X medidas de porta, adequadas às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida
- Hall do elevador –largura mínima - 1,50m

3.7. Dimensionamento/Áreas de compartimentos (Inc. VIII.1,IX. 2 e 10 Lei 13/66 e Lei compl. 062/03):

Compartimento	Área mínima (m²)	Largura mínima (m)
Entradas/vestíbulos/halls	3,00	1,30
Salas comerciais individuais	12,00	2,50
Sanitários	0.80 p/ peça	1,00
Ambiente de permanência prolongada	-----	2,50

- Os teatros, cinemas, auditórios, estádios, ginásios de esportes e similares reservarão pelo menos 2% (dois por cento) da lotação do estabelecimento para pessoas em cadeiras de roda, distribuídos pelo recinto em locais diversos, de boa visibilidade, próximo aos corredores, devidamente sinalizados em conformidade com a ABNT. Além de 2% dos

assentos p/ acomodação de pessoas portadoras de deficiência visual e de pessoas com mobilidade reduzida, incluindo obesos (Art. 23 - Decreto nº5.296/2004 que regulamenta as leis nº10.048/2000 e nº10.098/2000). As áreas de acesso aos artistas (palco/coxias/camarins) também devem ser acessíveis. As rampas para o palco devem ter largura mínima de 0,90m, inclinação máx. de 16,66% para altura até 0,60m e 10% para superiores a 0,60m, ter guia de balizamento, não sendo necessária a instalação de guarda-corpo e corrimão, devendo se situar em local de acesso imediato, porém discreto e na medida do possível, fora do campo visual da platéia (ABNT).

- Os estabelecimentos de ensino públicos ou privados proporcionarão condições de acesso e utilização de todos os seus compartimentos às pessoas portadoras de deficiência, inclusive salas de aula, bibliotecas, auditórios, instalações desportivas, laboratórios e áreas de lazer (Art. 24 - Decreto nº5.296/2004).
- As portas não poderão ter largura inferior a 0,60m e 0,80m quando em locais com acessibilidade.
- Fica sujeito a implantação de casa de lixo as edificações de uso não residencial ou misto com área de construção igual ou superior a 300,00m², as destinadas ao uso industrial e as de atividades geradoras de resíduos de saúde (estas últimas analisadas pela DLUES).

3. 8. Ventilação/iluminação mínima dos compartimentos (Incisos IV e V – Lei 13/66)

- 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.
- Só será aceita iluminação e ventilação artificial, nos compartimentos de usos especiais se devidamente indicado na planta baixa quanto à adoção de gerador (devendo apresentar ART do CREA).
- Em lojas, serão aceitos para efeito de iluminação/ventilação os vãos de portas diretamente voltadas para o exterior.
- Em edificações até 2(dois) pavimentos, se aceita para qualquer tipo de compartimento que a iluminação/ventilação seja feita através de poço fechado, com área mínima que contenha um círculo de 1,50m de diâmetro, sendo admitido 0,80m para sanitários. Serão permitidos tais dispositivos para edificações até quatro pavimentos desde que sobre pilotis.
- Se aceita iluminação/ventilação através de dômus em sanitários e em galpões/depósitos.
- Se aceita exaustão mecânica para sanitários.
- Permite-se a iluminação e ventilação de um sanitário através de outro contíguo, desde que os vãos de cada um sejam 1/6 das suas áreas de piso. Por meio de forro falso, desde que se comunique com o exterior.
- Para efeito de ventilação e expulsão de gases é obrigatória a utilização de áreas abertas para o exterior correspondente no mínimo a 2% da área do piso de garagem, podendo ser computada a área do vão da porta de acesso quando este for fechado por grade.
- Nos pavimentos garagens cujo comprimento seja superior a 30,00m (trinta) será obrigatória a criação, a partir desses trinta metros, de poço de ventilação para circulação natural do ar, com abertura de 30% (trinta por cento) no mínimo e de 50% (cinquenta por cento) no máximo, da área exigida no inciso anterior para ventilação e retirada dos gases de modo que a soma das aberturas atendam a 2% (dois por cento) exigidos.
- Iluminação/ventilação dos compartimentos de utilização prolongada e transitória:

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
Depósitos, Lojas, armazéns e sobre-lojas.	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.

- A iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência especial ou controlada atenderão às suas especificidades funcionais:

- Especial

- Auditórios e anfiteatros;
- Cinemas teatros e salas de espetáculos;
- Museus e galerias de arte;
- Estúdios de gravação de rádio e de televisão;
- Laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;
- Centros cirúrgicos e salas de raio X;
- Salas de computadores e telefonia;
- Saunas e Salas de ginástica;
- Garagem -1/3 (um terço) da área da porta respectiva (compartimento único fechado).

- Controlada

Os compartimentos de utilização controlada são aqueles cuja função é desvinculada da permanência humana e apresentam peculiaridades especiais, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e segurança, compatíveis com as funções a que se destinam.

PLANTAS DE FACHADAS E DE CORTES

3.9. Alturas /pé direito

- Altura máxima de muro/ grade frontal no recuo frontal - 2,00m (dois metros), sendo que com cerca elétrica ou em áreas de serviço poderá ter 2,20m. Na esquina o muro deverá ser chanfrado ou totalmente vazado (Inciso X.16 – Lei 13/66).
- Altura de alambrados nas quadras de esporte: seis metros nos fundos das travas e três metros nas laterais inclusive nos recuos/afastamentos , admitindo-se altura inferior desde que coberta com tela (ABNT- item A e inciso II, art. 6º da Portaria 01/95).
- Altura mínima de pórtico de entrada nos empreendimentos em pelo menos um acesso - 5,00m;
- Altura total máxima das guaritas, casa de lixo/gás situadas nos recuos - 3,00m.
- **Pé Direito** (Art. X 15– Lei 13/66)

Compartimentos	Pé Direito (m)			
Depósito, Indústria, Fábrica, Oficina , Salão. Escola (Sala de Aula/ compartimentos principais).	M Í N I M O	2,80		
Loja /Sala comercial/ Escritório/ Recepção		2,50		
Wc, Garagem e Guarita.		2,20		
Lojas com sobre-lojas (mezaninos) – excetos hotéis	Sobre-loja ocupando até 40% da área da loja		Sobre-loja ocupando de 40% a 75% da área da loja	
	Loja mínimo	Sobre-loja	Loja mínimo	Sobre-loja
	2,50	*2,20	3,50	*2,50
Cinemas/Teatros	Sob o balcão		Meio da platéia	
	Mínimo			
	2,50		6,00	
Galeria em corredor comercial ou em zonas comerciais, com largura atendendo ao recuo mínimo frontal	4.50 a 4,90m			

* Se for adotada altura maior, a sobreloja (mezanino) será considerada pavimento.

Em edificações com mais de um pavimento, só serão permitidos mezaninos no pavimento playground e no último pavimento, integrados ao ambiente e com taxa de ocupação máxima de 40% (do respectivo ambiente).

4. PARÂMETROS E CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE STAND DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- A instalação de stand de vendas destinado à comercialização de empreendimentos imobiliários requer prévia autorização, devendo ser observadas as seguintes instruções (Art. 1º-Portaria nº. 019/10)

- I – O stand provisório poderá ser localizado no mesmo terreno do empreendimento definitivo, em outro terreno de interesse da Empresa ou em faixa de domínio do Departamento Estadual de Infraestrutura Rodoviária de Sergipe – DER/SE;
- II – A autorização para a execução do stand poderá ser para uma construção nova ou reforma e/ou ampliação de edificação existente.
- III – A instalação de stand poderá ser autorizada independentemente de legislação prévia de prédios e/ou edifícios que não estejam averbados na matrícula do imóvel;
- IV – A implantação do stand dentro do lote, caso seja necessário, poderá ocupar o recuo, desde que não provoque qualquer interferência no passeio público.
- V - A Implantação do stand ocupando faixa de domínio da artéria, deverá ser precedida de Ato Autorizativo do DER/SE.

- A autorização para instalação de stand de vendas é ato precário, podendo ser revista a qualquer tempo sem direito a indenização, devendo o mesmo ser demolido ao final da obra do empreendimento principal, salvo se excepcionalmente for aproveitado como área comum na obra principal, desde que previsto no projeto submetido ao licenciamento definitivo, ou por determinação expressa da EMURB (Art. 2º - Portaria 019/2010).

§ 1º. A autorização poderá preceder o licenciamento do empreendimento definitivo, sem implicar na presunção do deferimento do Alvará de Construção da Obra principal nem tampouco caracteriza início de obra do projeto em licenciamento;

§ 2º - Após a demolição do stand, deverá o empreendedor imobiliário comprovar junto à EMURB, desocupação da área, quer seja, por fotografias, inspeção *in locu* ou outro meio de prova.

- A liberação da Autorização dependerá de análise de viabilidade pelos Órgãos conforme abaixo (Ata de reunião de 16/07/2010 – SEPLAN/EMURB/SMTT):

- a. A EMURB exigirá atendimento às *normas de acessibilidade interna, justificativa do empreendedor quando pretender ocupar o recuo frontal/ faixa de domínio e no caso de o stand conter “unidade modelo”, o fiel cumprimento à(s) unidade(s) tipo(s) do empreendimento aprovado ou a aprovar.
- b. A SMTT atuará, como de praxe, exigindo acessibilidade externa, vagas de estacionamentos e acesso adequado em função do tipo de via, do porte do stand, do prazo da obra;

* Sem prejuízo de atendimento às demais normas aplicáveis ao projeto da Edificação, de exigência quanto à aprovação do sistema contra incêndio e pânico, do gerenciamento dos resíduos da construção e da solicitação de Termo de Conclusão dos serviços de implantação do stand.

- Ainda deverão ser observadas as seguintes condições pertinentes à Autorização precária (Ata de reunião de 16/07/2010 – SEPLAN/EMURB/SMTT):

- a. Demolição do stand como exigência para liberação do HABITE-SE;
- b. Prazo de dois anos para demolição, no caso de stand de empreendimento aprovado não iniciado.
- c. Aplicação de taxa de vistoria pela EMURB para liberação da Autorização

5. REGULARIZAÇÃO DE OBRA EXECUTADA SEM LICENÇA

5.1. EXIGÊNCIAS/PENALIDADES PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 67/2005

- O pedido de Regularização de obra executada sem licença, somente obterá a Certidão de Regularização se a edificação apresentar condições de habitabilidade, devidamente comprovada com o Laudo técnico das condições de manutenção e se atender ainda às prescrições legais aplicáveis (Art. 3º).

- Para regularização do imóvel é necessário apresentação de pelo menos 01(um) wc adaptado as pessoas com deficiência, acesso com rampa e corrimão em ambos os lados;

- A Prefeitura poderá estabelecer prazo suficiente para atendimento às prescrições legais aplicáveis ou fixá-lo em posterior reforma, emitindo Certidão de Existência, se a edificação apresentando condições de Habitabilidade puder ser conservada nas seguintes condições (§1º/Art. 3º):

a) Comprovar licenciamento ambiental específico, quando for o caso e infra-estrutura para a manutenção do uso.

b) Ocupando recuo frontal, do total de imóveis existentes em ambos os lados do trecho da via, incluindo o imóvel em questão e os terrenos baldios, o somatório de edificações nessa condição, ultrapassar 30% (trinta por cento).

- A Certidão de Existência notificará quanto à necessidade de adaptação da edificação à Legislação urbanística, em prazo estabelecido ou em posterior reforma, gravado nas respectivas plantas do levantamento cadastral, para fins de averbação pelo Cartório de Registro Imobiliário (§2º/Art. 3º). Necessitando, no entanto adaptação imediata quanto à acessibilidade (rampas de acesso e sanitários adaptados - Lei n.º 1687/91).

- O proprietário da edificação que não puder ser conservada e/ou que não apresentar condições de habitabilidade, nos termos do artigo anterior, será notificado para adaptá-la às prescrições legais especificadas pela Prefeitura e/ou para atendimento às determinações do Laudo de Vistoria (Art. 4º).

- Serão aplicadas as seguintes multas, conforme incidência das irregularidades especificadas abaixo, sem prejuízo das adequações à legislação urbanística vigente (Art. 5º):

IRREGULARIDADES	Atende as normas urbanísticas		Desatende as normas urbanísticas	
	Inclusive o recuo frontal	Exceto o recuo frontal	Exceto o recuo frontal	Inclusive o recuo frontal
Obra executada sem licença	Valor da taxa de licença para a área construída total	Duas vezes e meia o valor da taxa de licença para a área construída total	Duas vezes e um quarto do valor da taxa de licença para a área construída total	Do Triplo do valor da taxa de licença para a área construída total
Obra executada em desacordo com o projeto aprovado	Um décimo do taxa de licença para a área construída total, desde que > 128,20 UFIR (valor mínimo)	Duas vezes e um quarto da taxa de licença para a área construída total.	Do dobro da taxa de licença para a área construída total.	Duas vezes e três quartos da taxa de licença para a área construída total.

- A emissão de certidão de regularização ou de certidão de existência, nos casos em que a prefeitura estabelecer prazo de adequação às prescrições legais ou em que for fixado até posterior reforma, se submeterá (Art.6º), para obra executada sem licença, à aplicação da taxa de licenciamento e de HABITE-SE estabelecidas na tabela X do anexo VII do Código Tributário do Município de Aracaju, além da multa aplicável, conforme art. 5º (inciso I Art.6º):

Obs: caberá à Secretaria de Finanças -SEFIN analisar e enquadrar, se for o caso, o imóvel nas condições de isenção de taxa de licença e de HABITE-SE.

- A certidão de regularização ou certidão de existência, nos casos em que for imposta adequação imediata, só será emitida depois de verificada e atestada pelo órgão urbanístico competente a conclusão dos serviços de adequação a serem licenciados (Art.7º).

- No ato de licenciamento dos serviços de adequação será aplicada sua taxa de licença, além do previsto acima para obra executada sem licença (§1º Art.7º).

- Quando da conclusão dos serviços será aplicada a respectiva taxa de vistoria, em conformidade com o disposto na tabela X, do anexo VII, do Código Tributário do Município de Aracaju (§2º Art.7º)

- Para fiel e uniforme aplicação da presente Lei, a Coordenadoria de Controle Urbanístico da EMURB, atenderá a consultas, coligirá elementos, promoverá o intercâmbio de dados técnicos, pelo trato ordinário das questões urbanísticas e pela apreciação de pedidos de regularização e expedirá Recomendações Técnicas, quando solicitadas, e atualizar-se-á sempre que julgar conveniente (Art. 8º). Para estes fins, poderão ser promovidas, quando necessário, conferência ou reuniões técnicas com a participação de representantes das entidades abrangidas por estas normas (Parágrafo Único Art. 8º). Os efeitos das Recomendações Técnicas serão contados a partir da publicação destas no Diário Oficial do Município de Aracaju (Art. 9º.)

- Os pedidos de Regularização que não se enquadrarem nas disposições desta Lei, poderão ser submetidos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, que poderá baixar

Resolução disciplinando as condições e requisitos para a emissão de certidão de regularização e de certidão de existência (Art. 10).

- Da renovação da Certidão de Regularização/Existência:

- Após 05(cinco) anos da emissão da Certidão, se o proprietário não efetuar a averbação no Cartório de Registro, caberá pedido de renovação, mediante apresentação de documentação específica (relação disponível na Divisão de Atendimento ao Público e no site da EMURB www.aracaju.se.gov.br/emurb-licenciamentodeobras).
- Se o levantamento cadastral objeto da Certidão não corresponder à situação atual, será exigida nova regularização.

6. NORMAS CONDICIONANTES PARA O HABITE-SE

- Vistoria pelo corpo de bombeiros (lei estadual 4.183/99).
- Implantação de dispositivos de controle de consumo de água (lei nº 2786/00).
- Colocação de obra original de valor artístico (lei nº 2683/ 98). Quando for o caso.
- Atendimento ao projeto aprovado e à Declaração de Aceitação da SMTT nº ----;
- Apresentação de laudo de estanqueidade com ART (lei nº 2580/98),
- Apresentação de Licença de Operação da Adema,
- Escritura lembrada / registrada / retificada ou registro de desmembramento. Quando for o caso.
- Declaração do laudo técnico de vistoria da EMSURB - Parecer nº.----/---- quanto ao acondicionamento de lixo;
- Apresentação da declaração da DESO atestando que o empreendimento contempla instalação de hidrômetros individuais interligados à rede de água;
- Atendimento à recomendação do Departamento de Licenciamento de Infra-estrutura/COPLAN/DIURB, referente a drenagem pluvial: as cotas de implantação do empreendimento deverão estar á 0,40m (quarenta centímetros) acima da cota do eixo da Rua -----, em frente ao empreendimento - conforme Diretrizes nº. -----/-----;
- Apresentação da Declaração da DESO quanto à interligação à rede de esgotamento sanitário conforme atestado de viabilidade técnica nº -----/----- (se não for efetivada a ligação à rede de esgoto, será exigida Licença de Operação da ADEMA do sistema alternativo de tratamento de esgotamento sanitário).

7. PRAZO DE VALIDADE DE DOCUMENTOS

7.1. ANUÊNCIA PRÉVIA

As diretrizes expedidas/Anuência prévia vigorarão pelo prazo 90 dias (Validade da Certidão de Uso e Ocupação do Solo/Anuência).

Havendo mudança da legislação vigente no prazo estabelecido, só serão acatados pedidos de aprovação de projetos/Alvará de Obras com base nas diretrizes expedidas/anuência , se previsto na referida legislação (Pareceres jurídicos/COOJUR).

7.2. ALVARÁ DE OBRAS (Código Tributário do Município-Lei nº1547 de 20/12/89-Código Atualizado-1960)

Art. 219 - Far-se-á o pagamento da taxa de licença de obra quando da aprovação do projeto pelo órgão competente, sendo o alvará de licença de obra fornecido mediante prova de quitação da mesma(*Artigo alterado conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

- § 1º - O alvará de licença de obra, de sua emissão, terá validade de 02 (dois) anos (* § 1º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995).
- § 2º - Para os casos de obras não iniciadas, a mesma poderá ser renovada por um período de 03 (três) anos, mediante o pagamento de 20% (vinte por cento) do valor total da taxa, desde que não tenha se esgotado o seu prazo de validade (* § 2º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995).
- § 3º - Para o caso de obra já iniciada, a licença fica automaticamente renovada por 03 (três) anos (* § 3º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Compl. n.º17/95, de 18 de julho de 1995).

§ 2º Art. 220- A licença constará de alvará no qual serão mencionadas as obrigações do(s) interessado(s), com referência a serviços de obras de urbanização (* § 2º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995).

7.3. CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO/EXISTÊNCIA

Ver - Da renovação da Certidão de Regularização/Existência fl. 28

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 LICENCIAMENTO
MARIA DAS MERCÊS G. DE SOUZA.

CHEFE DA DIVISÃO DE LICENCIAMENTO NÃO RESIDENCIAL
MARIA DE FÁTIMA SOARES