

# **DIVISÃO DE PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO DPC**

## **CONDOMÍNIO HORIZONTAL**

# **PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO**

- **DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO:**
  - **CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DIRETRIZES**
  - **ANUÊNCIA PREVIA**
  - **CONSTRUÇÃO INICIAL - REFORMA/ ACRESCIMO**
  - **SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO**
  
- **RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**
- **NORMAS APLICÁVEIS AO PARCELAMENTO DE LOTES/FRAÇÕES IDEAIS**
- **NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**
- **NORMAS APLICÁVEIS AO USO RESIDENCIAL**

**ÍNDICE**

ITEM	PÁG.
<b>ESCLARECIMENTOS</b>	02
<b>1. DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO E ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA</b>	02
<b>1.1 DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO</b>	02
> CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DIRETRIZES	02
> ANUENCIA PREVIA/ APROVAÇÃO DE ANTEPROJETO	03
> CONSTRUÇÃO INICIAL/ ACRÉSCIMO E REFORMA	04
> SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO/ ADITAMENTO DE LICENÇA	05
<b>1.2 ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA</b>	06
<b>2. RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</b>	06
<b>2.1 ORIENTAÇÕES QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	06
<b>2.2 RESTRIÇÕES GERAIS</b>	07
<b>2.3 RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES REFERENTES À INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO APROVADO</b>	07
<b>2.4 RESTRIÇÕES E EXIGÊNCIAS - ZONEAMENTO DO AEROPORTO E DO AERÓDROMO</b>	07
<b>2.5 RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES PELO PLANO DIRETOR</b>	07
2.5.1 DEFINIÇÃO E EXIGÊNCIAS	07
2.5.2 RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DA(S) VIA(S)	08
2.5.3 RESTRIÇÕES/VEDAÇÕES PARA IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS	08
2.5.4 RESTRIÇÕES PARA EQUIPAMENTO IMPACTO	11
2.5.5 VEDAÇÕES EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	12
2.5.6 RESTRIÇÕES REFERENTES À FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DE RODOVIA/FERROVIA/DUTOVIA	12
<b>3. NORMAS APLICÁVEIS AO PARCELAMENTO DE LOTES/FRAÇÕES IDEAIS</b>	12
<b>3.1 ORIENTAÇÕES PRELIMINARES</b>	12
<b>3.2 DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DE ÁREA VERDE E DE LOTES (FRAÇÕES IDEAIS)</b>	13
3.2.1 ÁREA VERDE	13
3.2.2 LOTES (FRAÇÕES IDEIAS PRIVATIVAS DE TERRENO)	13
<b>4. NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO</b>	14
<b>4.1 CONFERÊNCIA DAS MEDIDAS DO TERRENO CONFORME ESCRITURA</b>	14
<b>4.2 TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA</b>	15
<b>4.3 TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA</b>	15
<b>4.4 RECUO MÍNIMO FRONTAL</b>	15
<b>4.5 AFASTAMENTO MÍNIMO COM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS E DE FUNDO DO TERRENO</b>	15
<b>5. NORMAS APLICÁVEIS AO USO RESIDENCIAL</b>	16
<b>5.1 ACESSO E CIRCULAÇÃO INTERNA DE VEÍCULOS</b>	16
<b>5.2 VAGAS DE ESTACIONAMENTO</b>	16
<b>5.3 VAGAS PARA EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DE PROGRAMAS HABITACIONAIS OFICIAIS DE GOVERNO DESTINADOS À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA</b>	16
<b>5.4 CIRCULAÇÃO/CORREDORES/ESCADAS</b>	17
<b>5.5 ACESSOS E CIRCULAÇÃO DE ÁREAS COMUNS</b>	17
<b>5.6 DIMENSIONAMENTO/ÁREAS DE COMPARTIMENTOS</b>	17
<b>5.7 VENTILAÇÃO/ILUMINAÇÃO MÍNIMA DOS COMPARTIMENTOS</b>	18
<b>5.8 ALTURAS /PÉ DIREITO</b>	19

## ESCLARECIMENTOS

1. Parcelamento em Condomínio – Enquadramento para os condomínios com parcelamento de lotes/fração ideal (em consonância com os art.197 a 202 do PDDU – Lei Complementar 042/2000 – subitem 2.5.1.- fls. 07/08).
2. No parcelamento em Condomínio as edificações de uso não residencial (salão de festas/clube/outros) serão analisadas pelas respectivas normas, em resumo editado pela Divisão de Licenciamento Não Residencial (DLNR), podendo a análise ser submetida à citada Divisão.
3. O atesto da conclusão das obras de infraestrutura/equipamentos/unidades será dado em processo de Habite-se - relação disponível no atendimento ao público e no site da EMURB (emurb@aracaju.se.gov.br).

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

### 1.1 DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO

<p style="text-align: center;"><b>PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DIRETRIZES</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído;
2. Guia de pagamento da taxa de vistoria, de acordo com o anexo VII do Código Tributário.
3. Croquis de localização do terreno, na escala: 1: 10.000 ( mapa da cidade).
4. Levantamento topográfico planialtimétrico do terreno.
5. 01 (uma) via do Memorial Descritivo do Parcelamento contendo:
  - Localização, topografia, vegetação, sistema viário e sistema construtivo das obras de infraestrutura.
  - A indicação das áreas verdes/ vias circundantes que passarão ao domínio do município, no caso de descaracterização do imóvel como condomínio fechado;
  - A descrição das unidades residenciais, dos equipamentos e espaços de uso comum;
  - Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
6. Apresentação em arquivo digital (Plantas no Autocad e Memorial no Word).

#### OBS.:

- Todo o levantamento topográfico (planimétrico ou planialtimétrico) terá como referência à monografia de Marco oficial da P.M.A. adquirida na Divisão de Atendimento ao Público ou na Divisão de Parcelamento do Solo da EMURB.
- A apresentação de levantamento sem a referência citada poderá retardar o fornecimento da Certidão.
- 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.
- Serão exigidas diretrizes da SMTT para o Sistema Viário/ Sinalização bem como da COPLAN/DIURB/ EMURB para o projeto de Drenagem.

- **PRAZO DE ENTREGA:** 30 (trinta) Dias.
- Se houver processo de aprovação de projeto/licenciamento tramitando informar o número no requerimento.

**PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO  
ANUÊNCIA PRÉVIA-APROVAÇÃO DE ANTEPROJETO**

1. Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário/procurador;
  2. Consulta de regularidade do IPTU;
  3. Certidão atualizada da matrícula do imóvel;
  4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto;
  5. 01 (uma) cópia da Planta da Gleba indicando áreas de diretrizes especiais, acompanhadas da Certidão de Uso e Ocupação do Solo e de Diretrizes.
  6. Croquis de localização do terreno, na escala: 1: 10.000 ( mapa da cidade);
  7. Levantamento topográfico planialtimétrico do terreno.
  8. 01 (uma) via do Memorial Descritivo do Parcelamento contendo:
    - Localização, topografia, vegetação, sistema viário e sistema construtivo das obras de infra-estrutura.
    - A indicação das áreas verdes/ vias circundantes que passarão ao domínio do município, no caso de descaracterização do imóvel como condomínio fechado;
    - A descrição das unidades residenciais, dos equipamentos e espaços de uso comum;
  9. Anteprojeto do partido urbanístico do parcelamento devidamente assinado pelo profissional habilitado e proprietário contendo:
    - A Subdivisão das quadras em lotes( frações ideais privativas) com as respectivas dimensões, numeração, localização, configuração das áreas de uso comum (vias, áreas verdes/lazer).
    - Vias condominiais;
    - Quadro de Áreas/percentuais discriminando: área total do terreno, área total de lotes (frações privativas) , área total de vias condominiais ( pista de rolamento e passeios), área verde total ( permeável + utilizada para equipamentos de lazer) e demais áreas de uso comum.
    - Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
  10. Anteprojeto de implantação representando as projeções de coberturas das edificações e quadro com a área construída total do condomínio, taxa total de ocupação e de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento final e maior gabarito(altura máxima).
  11. Anteprojeto das edificações residenciais, separadamente, constando de:
    - Planta de situação na escala 1:200 ou outra compatível contendo as seguintes informações:
      - a) Limites do lote (fração ideal) com suas cotas exatas, meios-fios, largura rua (passeio e pista);
      - b) Orientação do lote(fração ideal) em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
      - c) Delimitação da edificação no lote (fração ideal) devidamente cotada;
      - d) Área do lote (fração ideal)total;
      - f) Área total construída por pavimento e Área construída total;
      - g) Coeficiente de aproveitamento
      - h) Taxa de ocupação dos pavimentos separadamente;
      - i) Taxa de permeabilidade do lote (fração ideal);
      - j) Gabarito de altura da edificação;
    - Planta baixa na escala 1:50 ou outra compatível;
    - Seções ou cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 ou outra compatível com indicação obrigatória do perfil do lote (fração ideal), do meio-fio, e quando exigido, da referência de nível - RN;
    - Planta de elevação das fachadas voltadas para as vias na escala 1:50 ou outra compatível.
- Nota: Para as edificações de uso comum cabe apenas planta baixa, cortes e fachadas.**
12. Projeto de drenagem pluvial aprovado pela EMURB.
  13. Projeto de sinalização/sistema viário aprovado pela SMTT.

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

**OBS:**

- Apresentar Anteprojetos/memorial descritivo em meio digital (Autocad/ Word).
- Todo o levantamento topográfico (planimétrico ou planialtimétrico) terá como referência a monografia de marco oficial da P.M.A. adquirida na Divisão de Atendimento ou na Divisão de Parcelamento do Solo da EMURB.
- Após ajustes 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, além de 03 vias do Memorial Descritivo assinado pelo proprietário e o responsável técnico.
- 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 da Anuência Prévia.
- Deferida a Anuência Prévia, o órgão fixará o prazo de 90 (noventa) dias para apresentação do projeto- (inc. III – art.86 - do PDDU).
- Para empreendimentos a serem lançados em Salões Imobiliários deverá apresentar aprovação prévia do Corpo de Bombeiros e Licença Prévia da ADEMA conforme acordado com a Caixa Econômica Federal.

**PRAZO DE ENTREGA: 30(TRINTA) DIAS ÚTEIS.**

## PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO CONSTRUÇÃO INICIAL-REFORMA/ACRÉSCIMO

1. Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário/procurador;
  2. Consulta de regularidade do IPTU;
  3. Certidão atualizada da matrícula do imóvel;
  4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
  5. Croquis de localização do terreno, na escala: 1: 10.000 ( mapa da cidade);
  6. Levantamento topográfico planialtimétrico do terreno.
  7. 01 (uma) via do Memorial Descritivo do Parcelamento contendo:
    - Localização, topografia, vegetação, sistema viário e sistema construtivo das obras de infra-estrutura.
    - A indicação das áreas verdes/ vias circundantes que passarão ao domínio do município, no caso de descaracterização do imóvel como condomínio fechado;
    - A descrição das unidades residenciais, dos equipamentos e espaços de uso comum;
  8. Projeto do partido urbanístico do parcelamento devidamente assinado pelo profissional habilitado e proprietário contendo:
    - A Subdivisão das quadras em lotes( frações ideais privativas) com as respectivas dimensões, numeração, localização, configuração das áreas de uso comum (vias, áreas verdes/lazer).
    - Vias condominiais;
    - Quadro de Áreas/percentuais discriminando: área total do terreno, área total de lotes (frações privativas) , área total de vias condominiais ( pista de rolamento e passeios), área verde total ( permeável + utilizada para equipamentos de lazer) e demais áreas de uso comum.
    - Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
  9. Projeto da implantação representando as projeções de coberturas das edificações e quadro com a área construída total do condomínio, taxa total de ocupação e de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento final e maior gabarito(altura máxima).
  10. Projeto das edificações residenciais, separadamente, constando de:
    - Planta de situação na escala 1:200 ou outra compatível contendo as seguintes informações:
      - a) Limites do lote (fração ideal) com suas cotas exatas, meios-fios, largura rua (passeio e pista);
      - b) Orientação do lote(fração ideal) em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
      - c) Delimitação da edificação no lote (fração ideal) devidamente cotada;
      - d) Área do lote (fração ideal)total;
      - f) Área total construída por pavimento e Área construída total;
      - g) Coeficiente de aproveitamento
      - h) Taxa de ocupação dos pavimentos separadamente;
      - i) Taxa de permeabilidade do lote (fração ideal);
      - j) Gabarito de altura da edificação;
    - Planta baixa na escala 1:50 ou outra compatível;
    - Seções ou cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 ou outra compatível com indicação obrigatória do perfil do lote (fração ideal), do meio-fio, e quando exigido, da referência de nível - RN;
    - Planta de elevação das fachadas voltadas para as vias na escala 1:50 ou outra compatível.
- Nota: Para as edificações de uso comum cabe apenas planta baixa, cortes e fachadas.**
11. Projeto de drenagem pluvial aprovado pela EMURB.
  12. Projeto de sinalização/sistema viário aprovado pela SMTT.
  13. Aprovação da casa de lixo pela EMSURB.
  14. Projeto de rede de energia aprovado pela ENERGISA, de rede de água/esgoto pela DESO.
  15. Declaração da Empresa Municipal de Limpeza Urbana (EMSURB) de comprometimento de gerenciamento de resíduos da construção civil e da DESO quanto a instalação de hidrômetros individuais.
  16. Certidão de Uso e Ocupação do Solo ou o nº do processo na qual foi solicitada.
  17. Licença de Instalação da ADEMA, caso não haja rede de esgoto implantada e se o terreno abranger Área de Interesse Ambiental.

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

**OBS:**

- Apresentar Projetos/memorial descritivo em meio digital (Autocad/ Word).
- Todo o levantamento topográfico (planimétrico ou planialtimétrico) terá como referência a monografia de marco oficial da P.M.A. adquirida na Divisão de Atendimento ou na Divisão de Parcelamento do Solo da EMURB.
- Após ajustes, 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).
- 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 EM 30(TRINTA) DIAS ÚTEIS.** Havendo Anuência Prévia anexar o projeto aprovado ou o nº. do processo (Prazo de Entrega: 20 dias).

## PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO/ ADITAMENTO DE LICENÇA

1. Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário/procurador;
  2. Consulta de regularidade do IPTU;
  3. Certidão atualizada da matrícula do imóvel;
  4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
  5. Cópia do Alvará de Construção e uma cópia do projeto aprovado;
  6. 01 (uma) via do novo Memorial Descritivo do Parcelamento contendo:
    - Localização, topografia, vegetação, sistema viário e sistema construtivo das obras de infra-estrutura.
    - A indicação das áreas verdes/ vias circundantes que passarão ao domínio do município, no caso de descaracterização do imóvel como condomínio fechado;
    - A descrição das unidades residenciais, dos equipamentos e espaços de uso comum;
  7. Projeto do novo partido urbanístico do parcelamento, se for o caso, devidamente assinado pelo profissional habilitado e proprietário contendo:
    - A Subdivisão das quadras em lotes( frações ideais privativas) com as respectivas dimensões, numeração, localização, configuração das áreas de uso comum (vias, áreas verdes/lazer).
    - Vias condominiais;
    - Quadro de Áreas/percentuais discriminando: área total do terreno, área total de lotes (frações privativas) , área total de vias condominiais ( pista de rolamento e passeios), área verde total ( permeável + utilizada para equipamentos de lazer) e demais áreas de uso comum.
    - Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
  8. Projeto da nova implantação, se for o caso, representando as projeções de coberturas das edificações e quadro com a área construída total do condomínio, taxa total de ocupação e de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento final e maior gabarito(altura máxima).
  9. Projeto das edificações residenciais, se for o caso, separadamente, constando de:
    - Planta de situação na escala 1:200 ou outra compatível contendo as seguintes informações:
      - a) Limites do lote (fração ideal) com suas cotas exatas, meios-fios, largura rua (passeio e pista);
      - b) Orientação do lote(fração ideal) em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
      - c) Delimitação da edificação no lote (fração ideal) devidamente cotada;
      - d) Área do lote (fração ideal)total;
      - f) Área total construída por pavimento e Área construída total;
      - g) Coeficiente de aproveitamento
      - h) Taxa de ocupação dos pavimentos separadamente;
      - i) Taxa de permeabilidade do lote (fração ideal);
      - j) Gabarito de altura da edificação;
    - Planta baixa na escala 1:50 ou outra compatível;
    - Seções ou cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 ou outra compatível com indicação obrigatória do perfil do lote (fração ideal), do meio-fio, e quando exigido, da referência de nível - RN;
    - Planta de elevação das fachadas voltadas para as vias na escala 1:50 ou outra compatível.
- Nota: Para as edificações de uso comum cabe apenas planta baixa, cortes e fachadas.**
10. Projeto da nova drenagem pluvial aprovado pela EMURB, se for o caso.
  11. Projeto de sinalização/sistema viário aprovado pela SMTT, se for o caso.
  12. Aprovação da casa de lixo pela EMSURB, se for o caso.
  13. Projeto de rede de energia aprovado pela ENERGISA, de rede de água/esgoto pela DESO, se for o caso.
  14. Nova Licença de Instalação (ADEMA), se for o caso.

### OBS:

- Apresentar Projetos/memorial descritivo em meio digital (Autocad/ Word).
- Após ajustes, 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).
- 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 EM 30(TRINTA) DIAS ÚTEIS.

## 1.2 ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.

Os documentos e plantas devem ser protocolados conforme relação padronizada (item 1.1 – fls.02 a 05) disponível no setor de Atendimento ao Público bem como no site da EMURB, cabendo analisa-los obedecendo os passos a seguir:

- a) **CONFRONTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DO REQUERIMENTO PADRÃO E DA PLANTA DO IMÓVEL COM OS RESPECTIVOS DADOS DA ESCRITURA REGISTRADA BEM COMO DA PROVA DE QUITAÇÃO DE IPTU (REQUERENTE/ PROPRIETÁRIO/LOCALIZAÇÃO/DIMENSÕES E ORIENTAÇÕES DO TERRENO).**
  - o 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.
  - o 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.
  - o Quando as dimensões da(s) escritura(s) registrada(s) diferirem das medidas apresentadas em planta (situação “in loco”) cabe retificação do(s) registro(s) do imóvel, podendo ser oferecida a demarcação pela emurb que nos casos de áreas irregulares ou maiores que 5000m<sup>2</sup> exigirá levantamento topográfico a ser apresentado pelo requerente.
- b) **CONFERÊNCIA QUANTO A ASSINATURA DO MEMORIAL DESCRITIVO E PLANTAS POR PROFISSIONAL HABILITADO ( CREA).**
  - o Será observado se no carimbo do profissional consta o CREA, bem como data de validade da carteira profissional e assinaturas.
- c) **AVALIAÇÃO DAS PLANTAS E DE MEMORIAIS DESCRITIVOS.**
  - o Serão conferidas as cotas/ escala/quadro de áreas e o projeto propriamente dito se for viável o parcelamento conforme legislação vigente.

## 2. RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### 2.1 ORIENTAÇÕES QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Até a disponibilização do sistema georeferenciado de informações, o imóvel representado na Planta de Localização/Situação, deve ser identificado mediante mapas/plantas à disposição na Divisão de Atendimento ao Público e nos demais setores da COURB/EMURB, conforme abaixo:

- Via, rodovia, ferrovia, dutovia, loteamento/conjunto, bairro: mapa municipal oficial e/ou mapa de uso da EMURB.
- Macrozona (Plano Diretor -PDDU - Lei Complementar nº 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.

## 2.2. 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, bem como se localizado em loteamento aprovado, com interferência de via planejada (ver partido urbanístico no arquivo).
- 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.
- Obra em terreno da União (ver escritura/contrato/planta da cidade) – Anuência da União ou Comprovação de aforamento/inscrição/cessão.

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

## 2.3. RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES REFERENTES À INFRAESTRUTURA LOCAL

- Somente será permitida implantação de parcelamento em condomínio se for comprovado que o empreendimento será atendido com infraestrutura compatível (via implantada, drenagem/EMURB, água/DESO, energia/ENERGISA e esgoto/DESO ou respectivo sistema alternativo/ADEMA), cabendo ao empreendedor apresentar os respectivos projetos aprovados.

## 2.4 RESTRIÇÕES E EXIGÊNCIAS - ZONEAMENTO DO AEROPORTO E DO AERÓDROMO

- Zona de Proteção do Aeroporto de Aracaju ou do Aeródromo de Aracaju:
  - ⇒ Cabe declarar que a construção respeita as restrições impostas pela Portaria 1141/GM5 da Aeronáutica (Art.5 ao art.15 e art.79) se estiver na Área Horizontal Interna (edificação com gabarito/altura superior a oito metros), nas Áreas de Aproximação, de Decolagem e de Transição.
- Zona de Ruído do Aeroporto de Aracaju:
  - ⇒ Cabe apresentar anuência/aprovação do DAC - Departamento de Aviação Civil (Parágrafo único do Art. 70) se estiver na Área de ruído II.
  - ⇒ É proibido uso residencial na Área de ruído I (Parágrafo 2º e 3º Art. 69 Portaria 1141/GM5).

Nota: Na zona de ruído do Aeroporto de Aracaju, apenas em área consolidada, poderá ser acatado pedido de licença (Parecer Jurídico - COOJUR/EMURB de 15/05/2006).

## 2.5 RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES PELO PLANO DIRETOR

### 2.5.1 DEFINIÇÃO E EXIGÊNCIAS

Art. 187 - O órgão municipal responsável pela aprovação de projetos de parcelamento do solo, fornecerá normas técnicas para a implantação de cada tipo de via, pública ou condominial, por ocasião da apresentação das diretrizes.

Nota:

A Resolução 07/2003 do CONDURB estabeleceu que a aprovação dos projetos de parcelamento se submeterá à:

COURB/DIURB/EMURB - Dimensionamento de lotes e de áreas verdes

SMTT - Dimensionamento de vias, de acessos, de vagas de estacionamento.

Art. 197 - Considera-se condomínio residencial, aquele destinado a edificações de unidades autônomas para fins de moradia em um terreno, cabendo a cada unidade como parte inseparável, uma fração ideal de terreno, equipamentos e espaços de uso comum caracterizado como bens em condomínio.

Art. 198 - A implantação de condomínios não poderá implicar em obstáculo, a continuidade do sistema viário público existente ou previsto.

Parágrafo Único - A solicitação de aprovação dos projetos de condomínios, será condicionada à apresentação dos projetos técnicos relativos a incêndio, às redes internas de infra-estrutura, ao acondicionamento de lixo e gás, os quais, deverão ser previamente submetidos à aprovação dos órgãos competentes.

Art. 199 - As edificações a serem erigidas em condomínios, deverão seguir os parâmetros urbanísticos para a zona e Área de Diretrizes Especiais, em que situem.

Parágrafo Único - O sistema viário do condomínio, deverá respeitar as dimensões mínimas do Sistema de Classificação Viária constante do mapa do sistema viário e do Anexo VII desta Lei, assegurado às condições de acesso de veículo do Corpo de Bombeiros a todas as unidades.

Art. 201 - Cada condomínio residencial, terá no máximo 400 unidades habitacionais.

Parágrafo Único - Se à construção do condomínio, for executada em etapas, somente será iniciada uma nova etapa, quando a anterior estiver com obras de infra-estrutura e edificações concluídas.

Art.202- A coleta de lixo e a manutenção da infra-estrutura interna dos condomínios, será de responsabilidade exclusiva destes, sendo obrigatória, ainda, a instalação de equipamentos de prevenção e combates a incêndios, de acordo com regulamento do Corpo de Bombeiros, sob pena de ser negado o HABITE-SE.

#### **2.5.2 RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DA(S) VIA(S).**

Será exigida faixa não edificável além do recuo mínimo frontal:

1. Na Av. José Sarney e a Rodovia dos Naufragos (que inicia após término da duplicação da Av.Melício Machado), conforme art. 271 do PDDU - 20,00m do eixo.  
Nessa faixa somente serão permitidas cercas vivas(Reunião SEPLANde 13/04/2004).
2. Se o imóvel tiver interferência de via planejada, conforme figura do anexo VII.

#### **2.5.3 RESTRIÇÕES/VEDAÇÃO PARA IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS** (Art. 24 a 43, Art. 137 a 158, Anexo VI)

##### **a) ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO - AIU-3** (Anexo VI.B)

- Altura máxima permitida para as edificações – 2 pavimentos;
- Preservação da volumetria da edificação.
- Permitida transferência do direito de construir:

##### **b) ÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - ADEN –1 E ADEN-2** (Anexo VI.C)

- Proibido uso residencial.

Nota: Na ADEN-2, é admitido uso residencial se conjuntamente com serviços e/ou comércio (uso misto) desde que obedeça a.

- Taxa máxima de ocupação do lote 50 % (cinquenta por cento).
- Obrigatório o uso não residencial no pavimento térreo.

**c) 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.
- As plantas deverão apresentar as áreas de interesse ambiental, inclusive largura mínima de faixa circundante (área de proteção art.26), conforme licenciamento ambiental, só sendo aplicado o quadro resumo abaixo se o licenciamento ambiental for menos restritivo (no caso de mangue apresentar o disposto no licenciamento ambiental).
- 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.
- **ÁREA DE PRESERVAÇÃO** é “non aedificandi” (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).
- Qualquer das ÁREAS DE PROTEÇÃO abaixo é não edificável para uso residencial:
  - Parque Ecológico (art.276 do PDDU) – delimitação no mapa do anexo V.
  - Faixa circundante, exceto quando se pretender instalar equipamento conforme diretrizes a seguir:

Quadro Resumo: Art. 24 a 43; Inciso IV art.138; Art. 158; anexos V e VI D

DENOMINAÇÃO	FUNÇÃO PRINCIPAL	DIRETRIZES BÁSICAS	
<b>ÁREAS DE PRESERVAÇÃO (Art. 24, Art. 25, Art. 26)</b>			
1.1 MANGUES	PRESERVAÇÃO DOS ECOSSISTEMAS NATURAIS DO MUNICÍPIO	ÁREAS “NON AEDIFICANDI”	
1.2 DUNAS ACIMA DE 10,00m ART. 38			
1.3 CURSOS D’ÁGUA E MANANCIAIS SUBTERRÂNEOS E LACUSTRES			
1.4 TALVEGUES			
1.5 ENCOSTAS COM ÂNGULO SUPERIOR A TRINTA POR CENTO (30%)			
<b>ÁREAS DE PROTEÇÃO (ART. 28)</b>			
<b>FAIXAS CIRCUNDANTES (ART. 41) A:</b>			
2.1.1 DUNAS ABAIXO DE 10,00 M (DEZ METROS) (ART. 36, ART. 37)	ÁREAS DE TRANSIÇÃO E AMORTECIMENTO DOS IMPACTOS DA DINÂMICA URBANA SOBRE AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO	*LARGURA MÍNIMA MEDIDA DO SOPÉ DA DUNA, IGUAL A DUAS VEZES A SUA ALTURA. LARGURA MÍNIMA DE 10,00 M (DEZ METROS). § 1ºART. 37 - A ALTURA SERÁ MEDIDA EM RELAÇÃO AO GREIDE DA RODOVIA JOSÉ SARNEY, OU AO GREIDE DO ARRUAMENTO OFICIAL MAIS PRÓXIMO, CONSIDERADO O PONTO DE MENOR DISTÂNCIA.	( se o licenciamento ambiental aceitar implantação de equipamentos)  - TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DE 5% (CINCO POR CENTO) PARA AS EDIFICAÇÕES.  - TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO TERRENO: 80%
2.1.2 LAGOAS DE DRENAGEM (ART. 39, ART. 40)		LARGURA MÍNIMA DE 5,00 (CINCO METROS) A PARTIR DO NÍVEL MAIS ALTO DE ÁGUA NO INVERNO.	- RECOMPOSIÇÃO E MANUTENÇÃO DE VEGETAÇÃO EM PELO MENOS 80% DA ÁREA.
2.1.3 CURSOS D’ÁGUA		LARGURA MÍNIMA PARA CADA LADO, MEDIDA DO NÍVEL D’ÁGUA MAIS ALTO: 30 M (TRINTA METROS) PARA OS CURSOS D’ÁGUA COM MENOS DE 50 (CINQUENTA METROS) DE LARGURA. 50 M (CINQUENTA METROS) PARA OS CURSOS D’ÁGUA COM MAIS DE 50M (CINQUENTA METROS) DE LARGURA.	- ATIVIDADES PARA FINS COMUNITÁRIOS E SOCIAIS, DESPORTIVAS, RECREATIVAS, RELIGIOSAS, DE HOSPEDAGEM, CULTURAIS E DE EDUCAÇÃO E PESQUISA AMBIENTAL À EXCEÇÃO DE DUNAS ISOLADAS EM TERRENOS PARTICULARES.
DENOMINAÇÃO	FUNÇÃO PRINCIPAL	DIRETRIZES BÁSICAS	
		LINHAS PREFERENCIAIS DE ESCOAMENTO DAS ÁGUAS	

2.1.4 TALVEGUES (canal de drenagem)	DRENAGEM PLUVIAL	PLUVIAIS, COM LARGURA MÍNIMA DE 10,00M (DEZ METROS) PARA CADA LADO DO EIXO DO TALVEGUE OU DE 10,00M DAS BORDAS NO CASO DE CANAIS DE DRENAGEM.	PARA INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA E DE DRENAGEM.
2.2 PARQUES ECOLÓGICOS(ART. 30)	SÃO ÁREAS EM ACELERADO PROCESSO DE DEGRADAÇÃO AMBIENTAL OU CUJO CONJUNTO, DE NOTÁVEL VALOR NATURAL, ESTÁ VULNERÁVEL À DEGRADAÇÃO PELA PRESSÃO DA EXPANSÃO URBANA, DESTINADA A PROMOVER NÍVEIS DE ARBORIZAÇÃO, ÍNDICE DE PERMEABILIDADE DO SOLO E PROPORCIONAR RELAÇÃO HARMÔNICA ENTRE OS MEIOS ANTRÓPICO E NATURAL.	PODERÃO SER ACATADOS COMO ÁREA VERDE, MAS SEM APLICAÇÃO DAS DIRETRIZES BÁSICAS (NON AEDIFICANDI) DEVIDO AO DISPOSTO NO ART. 276, DESDE QUE REAPRESENTAR AS VIAS DE CONTENÇÃO PREVISTAS; NA DEFINIÇÃO DO PLANO QUINQUENAL, CONFORME DISPOSTO NA LEI DO PLANO DIRETOR, DEVERÁ SER OBSERVADA, COMO DIRETRIZ PRIORITÁRIA, A AQUISIÇÃO DAS ÁREAS DOS PARQUES ECOLÓGICOS E A IMPLEMENTAÇÃO DE PROGRAMAS DE REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL DEGRADADAS CONSTANTES DOS ANEXOS I E II DESTA LEI. SOBRE OS PARQUES ECOLÓGICOS, SERÃO CADASTRADOS DE ACORDO COM A SITUAÇÃO "IN LOCO" COM ACOMPANHAMENTO DA EQUIPE DE MEIO AMBIENTE DA PMA E IBAMA, OU SEJA, DE MODO A PRESERVAR O CONJUNTO NOTÁVEL PRETENDIDO NO PLANEJAMENTO DO PDDU (REUNÃO SEPLAN DE 13/04/2004 E 09/05/2005)	
2.3 ÁREAS DE RISCO	DEMARCAÇÃO DE UM PERÍMETRO DE ALERTA PARA O CONTROLE ESPECIAL DO DESENVOLVIMENTO URBANO. O PARCELAMENTO DE GLEBAS QUE CONTENHAM ÁREAS DE RISCO, EM QUAISQUER DE SUAS MODALIDADES, DEPENDERÁ DA ELABORAÇÃO DE LAUDO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO.	PARA FINS DE ASSEGURAR A PERMEABILIDADE, A OCUPAÇÃO DOS LOTES NAS ENCOSTAS ABAIXO DE 30% (TRINTA POR CENTO) DE INCLINAÇÃO DEVERÁ ESTAR CONDICIONADA A: I - LOTES COM ÂNGULO DE INCLINAÇÃO DE 10% A 15% (DEZ A QUINZE POR CENTO) - TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DE 40% (QUARENTA POR CENTO) I - LOTES COM ÂNGULO DE INCLINAÇÃO DE 16% A 29% (DEZESSEIS A VINTE E NOVE POR CENTO) - TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DE 70% (SETENTA POR CENTO)	
2.5 DUNAS ISOLADAS ( área de Preservação)	PROTEÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA	-COM ATÉ 6,0M (SEIS METROS) DE ALTURA, OCUPAÇÃO LIVRE, INCLUSIVE DESMONTE. -ENTRE 6,0M (SEIS METROS) E 10,00M (DEZ METROS) DE ALTURA, TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ÁREA DA DUNA, PARA CONSTRUÇÃO = 70% (SETENTA POR CENTO), PODENDO HAVER COMPENSAÇÃO. -COM MAIS DE 10,00M (DEZ METROS) DE ALTURA:100% "NON AEDIFICANDI". § 1ºART. 37 - A ALTURA SERÁ MEDIDA EM RELAÇÃO AO GREIDE DA RODOVIA JOSÉ SARNEY, OU AO GREIDE DO ARRUMAMENTO OFICIAL MAIS PRÓXIMO, CONSIDERADO O PONTO DE MENOR DISTÂNCIA.	
<b>3. ESPAÇOS ABERTOS (Art. 43) será aplicado no caso de urbanização de área na forma de praça e parque.</b>			
<b>3.1 PARA FINS DE LAZER</b>			
3.1.1 PARQUE DE RECREAÇÃO	RECREAÇÃO ATIVA E PASSIVA, CENTROS DE CONVIVÊNCIA DE TODA A POPULAÇÃO, EXERCIDO PRINCIPALMENTE NOS FINAIS DE SEMANA, JARDIM BOTÂNICO, ZOOLOGICOS, HORTOS FLORESTAIS E MIRANTES.	.ÁREAS ACIMA DE 30.000 M <sup>2</sup> (TRINTA MIL METROS QUADRADOS) EXCLUSIVE MIRANTES; .TAXA DE OCUPAÇÃO - 5% PARA AS EDIFICAÇÕES. .TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO TERRENO - 80% .EQUIPAMENTOS DIVERSOS DE USO COMUNITÁRIO .MANUTENÇÃO OU RECOMPOSIÇÃO DA VEGETAÇÃO NATIVA EXISTENTE. .RAIO DE ATENDIMENTO DE ATÉ 2.500M (DOIS MIL E QUINHENTOS METROS)	
3.1.2. PRAÇA DE VIZINHANÇA TIPO II	.PONTO DE ENCONTRO E ANIMAÇÃO NA ESCALA DE BAIRRO.	.ÁREAS ENTRE 4.000 E 29.999 M <sup>2</sup> 1. BANCAS DE JORNAL E/OU REVISTAS E QUIOSQUES DE LANCHES EM PRAÇAS, NA PROPORÇÃO DE UMA UNIDADE, INDEPENDENTEMENTE DE SEU USO, PARA CADA 4.000 M <sup>2</sup> (QUATRO MIL METROS QUADRADOS) DE ÁREA DE PRAÇA. .EQUIPAMENTOS PARA PRÁTICA DE JOGOS, ESPORTE, GINÁSTICA, PARQUE INFANTIL .50% DA ÁREA DEVERÁ SER ARBORIZADA, NUMA RELAÇÃO MÍNIMA DE UMA ÁRVORE A CADA 16,00 M <sup>2</sup> . RAIO DE ATENDIMENTO: ATÉ 1.400M (MIL E QUATROCENTOS METROS)	
3.1.3. PRAÇA DE VIZINHANÇA TIPO I	.PONTOS DE ENCONTRO E ANIMAÇÃO NA ESCALA DE VIZINHANÇA	.ÁREAS DE ATÉ 3.999 M <sup>2</sup> .ADMITE-SE BANCA DE JORNAL E/OU REVISTAS OU QUIOSQUE DE LANCHE NA PRAÇA, LIMITADO A UM ÚNICO EQUIPAMENTO, SEJA DE QUE TIPO FOR. .EQUIPAMENTOS PARA PRÁTICA DE JOGOS E PARQUE INFANTIL .50% DA ÁREA DEVERÁ SER ARBORIZADA NUMA RELAÇÃO MÍNIMA DE 1 ÁRVORE A CADA 16,00 M <sup>2</sup> . RAIO DE ATENDIMENTO: ATÉ 700M (SETECENTOS METROS)	
<b>3.2 ÁREAS RESERVADAS (Art. 43)</b>			
3.2.1 LAGOAS DE DRENAGEM	REDE DE DRENAGEM DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA	DELIMITADAS PELO SEU NÍVEL MAIS ALTO DE ÁGUA NO INVERNO.	
3.2.2.GASODUTO/OLEODUTOS/POÇOS DE PETRÓLEO	SEGURANÇA DE INSTALAÇÕES EXISTENTES	FAIXAS DE SEGURANÇA (M) A INDICADA PELO ÓRGÃO RESPONSÁVEL, OU 20,00M - MEDIDOS DE CADA BORDA, SE NÃO HOVER EXIGÊNCIA.	

\*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).

- A área reservada para segurança de gasoduto/oleoduto (ESPAÇO ABERTO), com largura de 20,00m(vinte metros), medida a partir de cada borda, será mantida não edificável 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”.

PAISAGENS NOTÁVEIS (P.N.)	ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA A VISÃO E APRECIÇÃO PANORÂMICA DAS BELEZAS PAISAGÍSTICAS	P.N. (*)	RAIO (M)	ALT. MAX. DO EDF. (*) (M)	COORDENADAS		ÂNGULO DE VISÃO	AZIMUTES	
					NORTE	LESTE		INICIAL	FINAL
					PN-7	40		9,0	8.794.347.696
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 CORÓIA 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.									
ESCRITÓRIO DAS REFERÊNCIAS DE NÍVEL LOCAL	REFERÊNCIAS DE NÍVEL LOCAL: -RN-3 (PARA PN7): SITUADO NO TOPO DO MURO DA GALERIA CENTRAL DA AV. JUSCELINO KUBISTCHEK, EM FRENTE À RUA ARTUR FORTES. -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). PN representadas em mapa

#### 2.5.4 RESTRIÇÕES PARA EQUIPAMENTO IMPACTO.

- Será submetido às exigências para equipamento de impacto (art. 208 do PDDU) se o condomínio:
  - Estiver sujeito à apresentação de EIA - Estudo de Impacto Ambiental / RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação pertinente (inciso I art. 208);
  - Possuir acima de 400 unidades habitacionais (inciso III art. 208 PDDU);
  - Ocupar mais de uma quadra ou quarteirão urbano (inciso II art. 208);
  - Tiver área coberta ou descoberta destinada a estacionamento, igual ou maior do que 6.000,00m<sup>2</sup>(inciso IV art. 208);
- Nos licenciamentos do programa “Minha Casa Minha Vida” (renda: 0 a 3 SM) o enquadramento pelo número de unidades (inciso III art.208 PDDU) tomará como parâmetro o número de vagas de estacionamento estabelecido no Plano Diretor conforme Lei Complementar 53/2002 (Relatório de Reunião de 07/12/2009 homologado pela Ata de reunião dos representantes da PMA no CONDURB em 09/12/2009) - Ver item 3.3 – fls. 18.
- Os equipamentos de impacto deverão apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, para análise de concessão do alvará de construção (Art. 209).
- O RIV deverá considerar (Art. 210) conforme Lei 3058/2002:
  - 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 suas 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/EMURB.

- Os equipamentos considerados de impacto, terão aprovação da instância ambiental e após análise pela COURB/DIURB/EMURB, serão submetidos a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (Art. 211), na ocorrência de controvérsia (§ 3º art. 2º Decreto 261/2003). 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/EMURB terá prazo máximo de 60,00 (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).

### 2.5.5 VEDAÇÕES EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA.

É vedado o uso residencial com mais de 12(doze) unidades em via local II (inciso II art. 164 PDDU), com largura menor que 6,00m (§3º inciso III art. 46 PDDU).

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

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

## 3. NORMAS APLICÁVEIS AO PARCELAMENTO DE LOTES/FRAÇÕES IDEAIS

### 3.1 ORIENTAÇÕES PRELIMINARES

- “No caso de descaracterização do imóvel como condomínio fechado, as áreas verdes passarão a integrar automaticamente o domínio do município”.  
“Não serão admitidos condomínios com qualquer dimensão superior ou igual a 400 m de extensão, sendo estes equiparados a parcelamento vinculados submetidos a aprovação do CONDURB”.
- “Deve ser observada a previsão de acesso às áreas verdes bem como a via de contenção, a qual deve contornar a mesma. Será admitida a utilização do percentual de um terço das áreas verdes para composição da via de contenção, no qual não deve ser computado o passeio equivalente a 3 m(três metros), devido ao mesmo ser entendido como integrante das áreas a ser urbanizada” (RELATÓRIO DE REUNIÃO / SEPLAN DE 26/07/2004).

- “Fica definido que as áreas lindeiras às vias externas aos condomínios horizontais resultantes de recuos previstos em Lei, só poderão ser utilizadas como áreas verdes com acesso coletivo garantido ou vias internas de circulação. Com relação às vagas de estacionamento de visitantes de condomínios fechados, vertical e horizontal, deverão ser localizados na área externa do mesmo,” (RELATÓRIO DE REUNIÃO / SEPLAN DE 28/09/2005).
- “Fica esclarecido o parecer emitido em 28/09/2005, no tocante a recuos frontais: As áreas lindeiras às vias externas aos condomínios horizontais resultantes de recuos previstos em lei poderão ser utilizadas como áreas verdes com acesso coletivo garantido ou vias internas de circulação, sendo que no caso de integrarem frações privativas serão destacadas em planta e no memorial descritivo/convenção de condomínio, ressalvadas as disposições do § 4º art. 168 do PDDU.” ( RELATÓRIO DE REUNIÃO / SEPLAN DE 11/04/2006)

### **3.2 DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DE ÁREA VERDE E DE LOTES (FRAÇÕES IDEAIS)**

#### **3.2.1 ÁREA VERDE (ATA DE REUNIÃO 30/12/2004/SEPLAN)**

- 1) Condomínios que apresentarem qualquer dimensão superior ou igual a 400,00 m de extensão ou possuir área igual ou superior a 40.000,00 m<sup>2</sup> reservarão 15% da área total do terreno para áreas verdes, ou seja, áreas permeáveis.
  - Será admitida a utilização de 1/3 (um terço) da área anteriormente citada para implantação de equipamentos de uso comum do condomínio.
  - Não serão computadas as áreas “non aedificandi” ao longo de gasodutos e rodovias.
  - Pelo menos 5% das áreas verdes, equivalentes a um terço da área verde total, respeitando um mínimo de 2.000,00 m<sup>2</sup>, deve ser de áreas contínuas, na forma de praças ou parques circundados por vias com passeios (largura mínima de 2,00m) ou ciclovias (largura mínima de 3,00m), esta última podendo entrar no cômputo da área verde.
- 2) Condomínios com dimensões inferiores a 400,00 m de extensão ou possuírem área inferior a 40.000,00 m<sup>2</sup> reservarão 5% da área total do terreno para áreas verdes, ou seja, áreas permeáveis.
  - Será admitida a utilização de 1/3 (um terço-33,33%) da área anteriormente citada para implantação de equipamentos de uso comum do condomínio.
  - Não serão computadas as áreas “non aedificandi” ao longo de gasodutos e rodovias.
  - Pelo menos 2,5% das áreas verdes, equivalentes a metade da área verde total, deve ser de áreas contínuas, na forma de praças ou parques circundados por vias com passeios (largura mínima de 2,00m) ou ciclovias (largura mínima de 3,00m), esta última podendo entrar no cômputo da área verde.

#### **3.2.2 LOTES (FRAÇÕES IDEIAIS PRIVATIVAS DE TERRENO)**

##### **1) TERRENO COM ÁREA TOTAL MENOR QUE 100.000m<sup>2</sup> E QUADRAS COM COMPRIMENTO INFERIOR OU IGUAL A 400,00m** (ATA CONDURB DE 23/09/2003)

Deverão apresentar as seguintes dimensões:

- NA ZAB-2 – área de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), frente mínima de 7,00m (sete metros), e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes;
- Na ZAB-1- área de 125,00m<sup>2</sup>, frente mínima de 6,00m e relação entre profundidade e testada não superior a 5 vezes;
- Em Área Especial de Interesse Social (AEIS), área mínima de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e máxima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros);
- Na Zona de Adensamento Restrito – ZAR, área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes.

Será admitido que 20% dos lotes tenham área acima da exigida desde que não ultrapasse a 30% das dimensões definidas exceto para AEIS, cabendo respeitar a área máxima estabelecida.

**2) TERRENO COM ÁREA TOTAL MAIOR QUE 100.000m<sup>2</sup> E/OU QUADRAS COM COMPRIMENTO SUPERIOR A 400,00m, NÃO SITUADO EM ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ATA CONDURB DE 23/09/2003)**

Dimensões mínimas de acordo com a macrozona (ART. 185, ART. 195 – PDDU) e Zona (Art. 37, Art. 45 Art 46 § único Lei 19/66, Art. 9º Lei 604/78) onde se situe, conforme tabela abaixo:

MACROZONA	ZONA	TESTADA MÍNIMA		*COMPRIMENTO MÍNIMO PROFUNDIDADE MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA		RELAÇÃO ENTRE PROFUNDIDADE E TESTADA NÃO SUPERIOR A
		MEIO DE TRECHO	ESQUINA		MEIO DE TRECHO	ESQUINA	
ZAB 1/ ZAB 2 ZAP4/ZAP5	ZR2, ZR3, ZI1, ZI2, ZE, ZC1, ZI4, ZI3.	8,00m	10,00m	25,00m	200,00m <sup>2</sup>	250,00m <sup>2</sup>	5 VEZES
ZAR	ZR3	**8,00m	10,00m	31,25m	250,00m <sup>2</sup>	250,00m <sup>2</sup>	5 VEZES
ZAB 2	ZR1	10,00m	12,00m	25,00m	250,00m <sup>2</sup>	300,00m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	320,00m <sup>2</sup>	5 VEZES
ZAP1, ZAP 2, ZAP3	ZR1, ZR2, ZR3, ZC1, ZC2, ZI3.	15,00m	15,00m	25,00m	375,00m <sup>2</sup>	375,00m <sup>2</sup>	5 VEZES

\*\* QUALQUER TESTADA DE MEIO DE TRECHO >8,00m TERÁ DE SATISFAZER PROFUNDIDADE MÍNIMA DE 25,00m E ÁREA MÍNIMA DE 250,00m<sup>2</sup>.

**OBS:**

Os lotes resultantes do parcelamento do solo em condomínios fechados para uso residencial que obedecerem as **dimensões mínimas, largura, profundidade e área exigidas em lei, para loteamento**, poderão ter a sua maior dimensão voltada para logradouro público (não ultrapassando a 20% do total de lotes), implicando em ônus na implantação da infra-estrutura coletiva, incidindo o mesmo sobre o proprietário.

Os lotes com uso residencial em condomínios fechados com área total igual ou superior ao estabelecido em lei poderão ter uma de suas dimensões menor do que o estabelecido na legislação desde que permita a inscrição de uma circunferência com 12,00 m de diâmetro. (PARECER SEPLAN/COURB – N.º 01/05 - 30 DE AGOSTO DE 2005).

**3) EMPREENDIMENTO INTEGRANTE DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO FAMILIAR-PAR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

- Serão aplicados os parâmetros para lotes da Lei Complementar Nº 053/2002:
  - “Art. 1º. Para os lotes comprovadamente credenciados ao Programa de Arrendamento Residencial PAR, criado pela Medida Provisória nº 1.823, de 29 de abril de 1999, reeditada sob o nº 1944 -11, em 03 de fevereiro de 2000, fica instituída área 180,00m<sup>2</sup> mínima para os lotes em parcelamentos não integrantes da AEIS.”
  - “Parágrafo Único. O Parâmetro disposto no caput. deste artigo não se aplica a ZAB-1 na qual a relação é estabelecida área mínima de lote 125,00m<sup>2</sup>.”
- Área mínima para unidade habitacional de 36,00m<sup>2</sup> nas AEIS (art. 150 - § 1º do PDDU).

**4. NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

**ANÁLISE EM PLANTA DE SITUAÇÃO**

**4.1 CONFERÊNCIA DAS MEDIDAS DO TERRENO CONFORME ESCRITURA** (dimensões, orientação magnética, proprietário, registro)

Antes de analisar o projeto, conferir medidas e cotas/escala/quadro de áreas/legenda) - conforme item 1.2 – fls. 6.

#### 4.2 TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

- 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): 50% em todos os pavimentos.
  - Demais zonas (art.4º Lei 19/66/ art.1º inciso I-Lei 466/76): 70% até o segundo pavimento e 50% a partir do 3º pavimento
  - Admite-se no pavimento garagem compartimento de uso comum quando a taxa for menor ou igual a 70%
  - 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 condicionado, gerador etc).
  - Em Zona Comercial (§ 1º Art. 10º - Lei 19/66): 90%.
- 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).

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

- Macrozona ZAP-1 independente do zoneamento pela Lei 19/66 (Art. 169 Inc. II – Lei Complementar 042/00): isenta
- Demais Macrozonas independente do zoneamento pela Lei nº19/66 (Art. 169 Inc. II – Lei Complementar 042/00): 5% .

#### 4.4 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 50,00m<sup>2</sup> de construção e com altura máxima ≤ 3,00m. Admitem-se ainda estacionamentos cobertos com coberturas removíveis - não sujeitas à demolição para a sua retirada (inc. II art. 1º Decreto 154/99 e alínea “a”), acessos para veículos, rampas ou escadas desde que descobertos (§ 4º art. 168 Lei Complementar 042/2000).

- **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
- **Demais Zonas** (Art. 5º - Lei 19/66 e Art. 1º Lei 466/76):
  - Rua: 3,00 metros.
  - Avenida: 5,00 metros.
- **Recuo para Acréscimo e Reforma** (Art. 6º e 7º - Lei 19/66):
  - Reforma de construção existente além de um terço (1/3) do comprimento da antiga construção: recuo mínimo frontal.
  - Acréscimo com aumento de um pavimento, construção existente deve adotar recuo normal. Permitido balanço máximo de um metro sobre o recuo, no pavimento superior.
  - Acréscimo independente da construção existente: recuo mínimo frontal para o acréscimo podendo-se admitir a permanência do recuo da construção existente.

#### 4.5 AFASTAMENTO MÍNIMO COM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS E DE FUNDO DO TERRENO

- Casa de lixo: 1,50m (Portaria 01/95).
- Reservatório, caixa d'água, \*piscina: 1,00m (Inc. 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 (Inciso III §7º art.1º-) . (Lei Compl. 062/03)
2	1,50	1,50	0 (Inciso III §7º art.1º-) . (Lei Compl. 062/03)

Observações:

- Área de permanência prolongada – varanda, sala de estar e de jantar, quarto, gabinete, sala de costura, sala de TV, playground (compartimentos com função de reunir e recrear).
- Área de permanência transitória – sanitário, copa, cozinha, depósito e similares.
- Afastamento entre unidades de um mesmo empreendimento, aplica-se a medida dobrada da tabela acima, inclusive de unidade para edificações de uso comum e para casa de lixo.

## 5. NORMAS APLICÁVEIS À EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL

**Nota:** No parcelamento em Condomínio as edificações de uso não residencial (salão de festas/clube/outros) serão analisadas pelas respectivas normas, em resumo editado pela Divisão de Licenciamento Não Residencial (DLNR), podendo a análise ser submetida à citada Divisão.

### ANÁLISE EM PLANTA BAIXA

#### 5.1 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).

Nota: Se implicar em abertura de vias (ruas) internas, as dimensões serão fornecidas pela SMTT.

#### 5.2 VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

Nº mínimo de vagas para as unidades (Resolução 01/2008 de 22/01/2008)	01 Vaga por unidade. Dimensões 2,30m x 4,50m
Nº mínimo de Vagas para visitantes (Resolução 01/08 do CONDURB de 22/01/08)	Até 12 unidades – 02 Vagas De 13 a 150 unidades – 11% + 01 Vaga De 151 a 250 unidades – 10% + 02 Vagas De 251 a 400 unidades – 9% + 04 Vagas
Nº mínimo de Vagas p/ pessoas portadores de deficiência (inciso V art.1º Lei 1687/91)	A cada 50 vagas adotar 01 vaga com as seguintes dimensões: 4.00m (2,50 + 1,50m) x 4.80m
Nº mínimo de vagas para o idoso	5% do total de vagas exigidas (art.41 da Lei Federal nº 10.741/03)

**Obs:** A reserva de 1,50m da vaga para as pessoas portadoras de deficiência poderá ser compartilhada como faixa de acesso de pedestre (desde que seja plana).

#### 5.3 VAGAS PARA EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DE PROGRAMAS HABITACIONAIS OFICIAIS DE GOVERNO DESTINADOS À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA (de 0 a 03 SM)- Ex: PAR (anexo X do PDDU

conforme Art. 2 da Lei Compl. nº053/2002), Minha Casa Minha Vida ( Ata de reunião de 09/109 homologado pela ata de 09/12/09).

Classificação da via	Edificações	Número mínimo de vagas	Dimensões mínimas
Expressa Arterial Principal Coletora		1 vaga por unidade	As vagas serão distribuídas de acordo com as seguintes dimensões: - 80 % - 2,30m x 4,50m. - 20% - 2,50m x 4,80m.
Local	Unidade $\leq 40, m^2$	1 vaga p/ cada 3 unidades	
	$40,0 m^2 \leq \text{unid.} \leq 60 m^2$	2 vagas p/ cada 3 unidades	
	Unidade $\geq 60 m^2$	1 vaga por unidade	
A cada 50 vagas-01 vaga p/ pessoas portadores de deficiência - 4.00mX4,80m. Inc.V art.1º Lei 1687/91			
Nº mínimo de vagas para idoso-5% do total de vagas exigidas (art.41 da Lei Federal nº10.741/03)			

#### 5.4 CIRCULAÇÃO/CORREDORES/ESCADAS (art. VII – Lei 13/66 e NBR 9050 da ABNT)

- **Circulação/Corredores** (artigos VII.1, VII.2 – Lei 13/66)

Interna da Und.	Interna da Und. acessível	Circ. externa p/ 04 und.	Circulação externa p/ mais de 04 und.
0,80m	1,20m	1,20m	1,50m

Quando o comprimento da circulação for superior a 10,00m deverá ter ventilação e iluminação direta.

- **Escadas** – art. VI Lei 13/66

Largura mínima (útil)	Internas da Unidade	Edf. até 2 pav.
	0,80m	1,00m
Corrimão	Em ambos os lados com altura de 0,90m do piso, sem interrupção nos patamares.	
Obedecer a Fórmula de Blondel no dimensionamento dos degraus: $L + 2H = 0,64$		
Altura (H) * máxima do degrau		0,18m
Largura (L) mínima do degrau		0,27m

#### 5.5 ACESSOS E CIRCULAÇÃO DE ÁREAS COMUNS

Empreendimentos multifamiliares devem atender aos preceitos da acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência nos acessos e na interligação de todas as partes de uso comum, além de sanitários adaptados com acesso independente, conforme os padrões da ABNT (Lei nº1334/87- Art. 18 - Decreto nº 5.296/2004 que regulamenta a lei nº10.098/2000).

- **Desníveis** (item 6 - 6.1.4-ABNT NBR 9050:2004)  
Desníveis superiores a 1,50cm devem ser considerados como degraus.
- **Rampas Pedestres** (inciso IV art. 5º Lei nº1687/91 NBR 9050 da ABNT):

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 no patamar.
Ressalto de proteção da rampa (guia de balizamento)	0,05m de altura
Declividade:	Comprimento máximo
12,5%	2,0m
10,0%	6,0m
8,33%	9,0m
6,67%	12,0m
Além desses comprimentos são exigidos patamares.	

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

**5.6 DIMENSIONAMENTO/ÁREAS DE COMPARTIMENTOS** - Portaria 01/82 , Inc. I e II §7º art1º Lei Compl. 062/2003, Art.IX. 2, IX.3, IX.4, IX.5, IX.10, IX.12,I X.13, IX.16, IX.17, IX.19– Lei 13/66, Parecer Técnico de 07/03 do CONDURB - Relatório de Reunião de 07/12/2009 homologado pela Ata de reunião dos representantes da PMA no CONDURB em 09/12/2009) .

- **Unidade até 80,00m² de área construída:**

Compartimentos	Área (m²)	Diâmetro (m)
Sala	10,00	2,50
1º Quarto	9,00	2,20
2º e 3º Quarto	8,00	2,00
Quarto de empregada	6,00	2,00
Cozinha	4,00	1,50
Sanitários social e suíte	2,40	1,20
Sanitário serviço	2,00	1,00
Lavabo	1,60	1,00
Garagem	13,00	2,50

- **Unidade maior que 80,00m<sup>2</sup> de área construída:**

Compartimentos	Área (m <sup>2</sup> )	Diâmetro (m)
Sala	12,00	2,50
1º e 2º Quarto	10,00	2,50
3º Quarto em diante	9,00	2,50
Quarto de empregada	6,00	2,00
Cozinha	4,50	1,50
Sanitários social e suíte	0,80m <sup>2</sup> / peça	1,20
Sanitário serviço	2,00	1,00
Lavabo	1,60	1,00
Garagem	13,00	2,50

- **Unidade integrante de Programas Habitacionais Oficiais de Governo destinados à população de baixa renda** (de 0 a 03 SM), Ex: PAR (parecer 07/2003 CONDURB), Minha Casa Minha Vida (Ata de reunião de 09/109 homologado pela ata de 09/12/09)

Compartimentos	Área (m <sup>2</sup> )	Diâmetro (m)
Sala	9,00	2,00
Quarto 1º e 2º	8,00	2,00
Quarto 3º	6,00	2,00
Cozinha	4,00	1,50
Sanitário	2,00	1,00

- Área mínima para unidade habitacional nas AEIS (área de interesse) 36,00m<sup>2</sup> (PDDU Art. 150, parágrafo 1º).
- Ficam as unidades localizadas nos pavimentos térreos dos conjuntos habitacionais populares reservados (adaptados) as pessoas portadoras de deficiência e idosos (Art.1º-Lei nº3545/2008) ou unidades residenciais autônomas correspondendo a 5% do total (Art.1º da Lei nº4.008/1998).
- Só será admitido gabinete e sala de costura, com menos de 9,00m<sup>2</sup>, quando a unidade residencial já possuir três quartos (art. IX. 2 da Lei 13/66).
- Os sanitários não poderão ter comunicação direta com cozinhas, copas, e salas (art.IX. 13 da Lei 13/66). Admite-se lavabo para sala e guarita.
- As portas não poderão ter largura inferior a 0,60m (art.. V.3 da Lei 13/66)
- Toda unidade que dispuser de um depósito de qualquer natureza nas dependências de serviço, deverá ter obrigatoriamente pelo menos um quarto de empregada (em consonância com o art.IX. 3. da Lei 13/66)

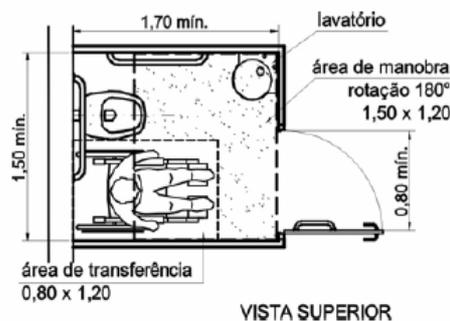
### 5.7 VENTILAÇÃO/ILUMINAÇÃO MÍNIMA DOS COMPARTIMENTOS (Artigos V.5.1 à V.5.3,- Lei 13/66).

Compartimentos	Abertos diretamente para o exterior.	Abertos para varandas, terraços ou marquises com largura < 2,00m.	Abertos para varandas, terraços ou marquises com largura entre 2,00 e 3,50m.
Utilização prolongada	1/6 da área do piso	1/5 da área do piso	¼ da área do piso
Utilização transitória	1/8 da área do piso	1/6 da área do piso	1/5 da área do piso

Obs: Não terá efeito de iluminação quando abertos para varandas, terraços ou marquises com largura superior a 3,50m.

- Para efeito de iluminação, será computada na largura de varanda/terraço, a projeção da cobertura e/ou do pavimento, imediatamente superior, maior que um metro.

- As portas que abrirem para varandas/terraços/áreas descobertas são aceitas como área de iluminação/ ventilação.
- Em edificação até 2(dois) pavimentos, se aceita poço fechado para iluminação /ventilação de qualquer tipo de compartimento, com área mínima que contenha um círculo de 1,50m de diâmetro, sendo admitido um metro para sanitários;
- Aceita-se dômus p/ iluminação/ventilação de sanitários e exaustão mecânica nos lavabos.
- Permite-se a iluminação e ventilação de um compartimento sanitário através de outro contíguo, desde que os vãos de cada um sejam 1/6 das suas áreas de piso, se por meio de forro falso, desde que se comunique com o exterior (em consonância com o Artigo IV 1.2.- Lei 13/66).
- Área de ventilação para garagens - 1/3 (um terço) da área da respectiva porta.  
Área de uso comum (lazer) deverá possuir com acesso independente 02 banheiros adaptados as pessoas portadores de deficiência, atendendo as normas da ABNT-NBR-9050 (Figura 125 - 7.3.3).



- Serão consideradas como parede de sustentação e vedação, aquelas que usarem tijolos de vidro fechado (Art. XIII.6 da Lei 13/66).
- Se o tijolo de vidro possuir qualquer abertura, já não terá o mesmo efeito, pois passa a ser vão de ventilação (Art. XIII.7 da Lei 13/66).

## 5.8 ALTURAS /PÉ DIREITO

### ANÁLISE EM PLANTAS DE FACHADAS E DE CORTES

- Altura máxima de muro/ grade no recuo frontal - 2,00m (dois metros), sendo que com cerca elétrica poderá ter 2,30m(dois e trinta). Em áreas de serviço – 2,20m(dois e vinte). Na esquina o muro deverá ser chanfrado ou totalmente vazado (Inc. X.16 , X.17– Lei 13/66/Lei 2931/2001).
- Altura alambrados nas quadras de esporte - 6,00m nos fundos das travas, e 3,00m nas laterais, inclusive nos recuos/afastamentos, admitindo 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 das edificações 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 mínimo (m)
Garagens	2,00
Guaritas	2,20

- **Pé direito de compartimentos** (Parecer Técnico nº 07/03 do CONDURB , Resolução nº. 12/97, Ata de reunião de 16/01/2007SEPLAN/SMTT/EMURB):

Compartimentos	Pé direito
Sala, Quartos, Quarto de empregada, Cozinha.	2,50m mínimo
Sanitário social, suíte e de serviço.	2,20m mínimo

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 MARTIINS

CHEFE DO DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO  
MARIA DAS MERCES M. DE SOUZA.

CHEFE DA DIVISÃO DE PARCELAMENTO EM CONDOMINIO  
JUSSARA MARIA SANTANA CARDOSO

ELABORAÇÃO  
JUSSARA MARIA SANTANA CARDOSO  
MARIA DAS MERCES M. DE SOUZA.  
ANETE HERMINIA OLIVEIRA PEREIRA