



MODELO SIMPLIFICADO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

FIQUE ATENTO!



PREFEITURA DE
Colatina

DESENVOLVIMENTO
URBANO E MEIO
AMBIENTE

COMECE PELO SIMPLES

Não adianta começar a projetar sem conhecer a legislação vigente.

Assim, o primeiro passo é consultar o Código de obras (Lei nº 6.932/2022), o Plano Diretor municipal (Lei nº 5.273/2007) e o Decreto (Lei nº 26.729/2022).

Lá estão detalhadas todos os pontos que embasam a aprovação ou não de um processo.



1º PASSO

Verificar em **qual zona** está o projeto e quais são as atividades por tipo de usos permitidos para aquela região.

Para saber a zona, basta olhar o **mapa de zoneamento**, [no site da prefeitura >> Secretaria do meio ambiente e desenvolvimento urbano >> mapa de zoneamento].

Os tipos de atividade permitidos em cada zona estão descritos nas tabelas do Anexo 1 do plano diretor, e os usos, no Anexo 2 desta mesma lei.

Nas tabelas do Anexo 1 também estará detalhado quais afastamentos e quais índices são permitidos na zona em questão.

Vale reforçar que qualquer dúvida em relação a definição do zoneamento ou usos permitidos, é só entrar em contato com o setor de engenharia da SEDUMA.

2º PASSO

Verificando quais são os **índices e afastamentos exigidos**, é preciso elaborar o quadro de áreas e índices urbanos.

O quadro deve incluir áreas de cada pavimento, quantidade de vagas de estacionamento e outros detalhes especificados no decreto, como coeficientes de ocupação, aproveitamento, permeabilidade, entre outros.

Vale reforçar que qualquer dúvida em relação a definição do zoneamento ou usos permitidos, é só entrar em contato com o setor de engenharia da prefeitura.



3º PASSO

Só serão analisados pela prefeitura projetos em **modelo simplificado**.

Para evitar erros de representação técnica, e agilizar o processo de aprovação, é necessário que se consulte o **Decreto 26.729/2022** e **modelos de projeto no site da prefeitura**. Nele estão descritos todos os elementos que devem ser apresentados para análise.

Lembrando que:

Sempre que houver uma edificação já existente, deve ser apresentado junto ao projeto de reforma/documentação o **projeto anterior aprovado na prefeitura (quando houver) e o laudo de estabilidade da edificação** com sua respectiva ART/RRT devidamente assinado por um profissional competente.

Além disso, é preciso enviar os documentos de responsabilidade para aprovação dos processos. Sem eles, não será possível dar seguimento.

Esses documentos incluem a Declaração de Responsabilidade (presente no decreto 26.729/2022) devidamente assinada, assim como as ART's e RRT's de projeto, execução e laudo (quando necessário), que devem estar assinadas e **conter a descrição da responsabilidade técnica da calçada cidadã**.

Sempre Verifique

- Compatibilize as informações/símbolos fornecidos nas legendas com as representadas em plantas;
- Confira se todas as informações do carimbo atendem às exigidas no decreto;



» O PROJETO SIMPLIFICADO NÃO SE APLICA PARA:

- 1- Documentação de edificação já existente **que esteja em desacordo com a legislação vigente**
- 2- Reforma/ ampliação de edificações já existentes que estejam **em desacordo com a legislação**

O QUE MAIS VOCÊ PRECISA SABER ?!

A CALÇADA CIDADÃ

A Calçada Cidadã é uma forma de tornar as cidades mais **seguras e acessíveis para os pedestres**. Isso significa garantir que a calçada seja livre de obstáculos, bem sinalizada e de superfície regular. *Essa abordagem considera o conforto de caminhar para todos, especialmente aqueles com dificuldades de locomoção, idosos, crianças, gestantes e pessoas com deficiência visual.*

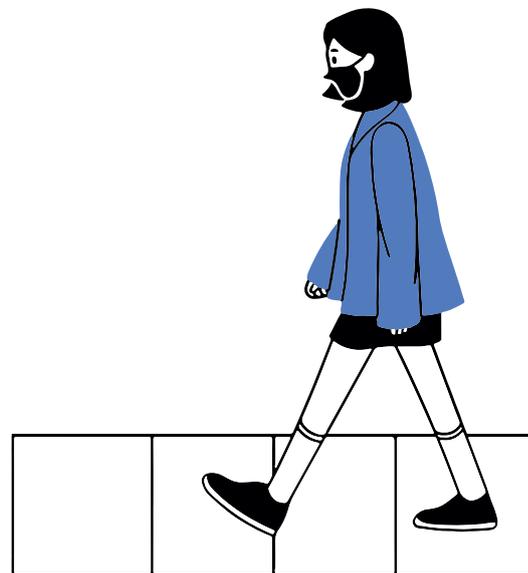
A largura da faixa de serviço varia conforme a largura da calçada. Para saber a medida exata basta olhar os modelos disponíveis no site.

A largura da faixa de serviço varia conforme a largura da calçada: calçadas menores que 1,50m ficam isentas da faixa, já calçadas maiores iguais a 1,50m podem ter faixa de serviço de 60 a 80 cm, a depender de sua largura. Para saber a medida exata basta olhar os modelos disponíveis no site.

No desenho da calçada devem constar também a direção e a inclinação da via, indicação dos materiais, e interferências existentes (como postes e placas e bocas de lobo)

A responsabilidade da execução da calçada é do proprietário do imóvel, mas a prefeitura é responsável por fiscalizar sua execução.

Para acessar os modelos, basta entrar no site da prefeitura, navegar até a página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e clicar em "projeto de calçada cidadã"



A CALÇADA É UMA DAS FORMAS DE GARANTIR UM ESPAÇO URBANO INCLUSIVO.

A ACESSIBILIDADE DEVE SAIR DA CALÇADA E ENTRAR NO EDIFÍCIO !



Atualmente, existem uma série de legislações vigentes, a níveis, federais, estaduais e municipais, que visam garantir a acessibilidade.

No município, **qualquer edificação de uso público ou coletivo, precisa atender aos parâmetros de acessibilidade,** o que inclui, dentre outras exigências, banheiros acessíveis, plataformas elevatórias/rampas de declividade correta, vagas de garagem, etc.

Essas exigências estão descritas no Código de Obras e nas demais legislações vigentes (como as leis federais 10.098/2000, 13.146/2015, o decreto federal nº 5.296/2004. entre

ÍNDICES URBANOS

Os índices urbanos são uma maneira de regular o uso e a ocupação do solo, ou seja, uma maneira que o município tem para garantir que as construções respeitem limites que garantam o bem estar geral.

Existem 3 índices a serem considerados:

- Taxa de permeabilidade
- Coeficiente de aproveitamento
- Taxa de ocupação

MAS COMO EU CALCULO ESSES ÍNDICES?

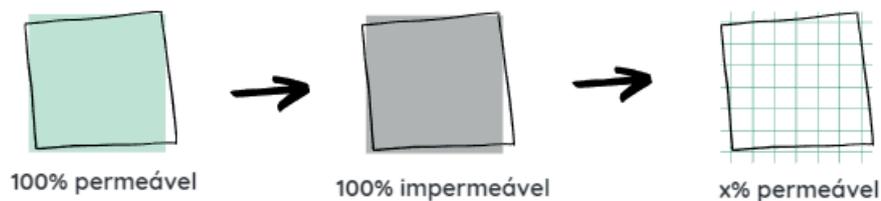
TAXA DE PERMEABILIDADE

Área permeável

Área do terreno



OBS.: uma área gramada, mas coberta, ou uma área verde sobre uma laje (com um teto verde) **não são consideradas áreas permeáveis** pois a água da chuva não estão adentrando diretamente o solo.



Mas pra que isso?

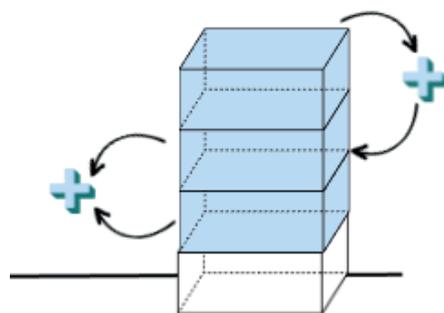
É importante para a cidade, que partes da sua superfície mantenham-se permeáveis, pois é dessa maneira que a **água chegará no lençol freático**.

Além disso, quando mais áreas impermeáveis houver (de telhados, a vias públicas e calçadas e pátios) maior será o escoamento superficial (que é água captada pela rede de água pluvial, geralmente direcionado à rios próximos). Se houver uma escoamento superficial muito elevado, os níveis da água do rio também irão subir mais rápido podendo gerar transtornos.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Área total computável

Área do terreno



OBS.: as áreas computáveis estão descritas na lei, compreendem as áreas dos pavimentos, garagens, áreas de lazer e demais áreas construídas.

Em edificações de uso misto, comercial ou multifamiliar, serão excluídas as áreas de circulação (vertical e horizontal) e de uso comum.

Mas pra que isso?

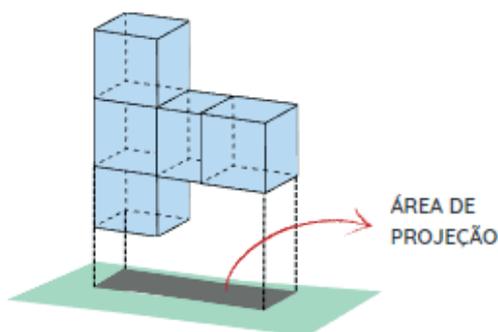
O coeficiente de aproveitamento está ligado ao adensamento urbano e uso das infraestruturas. Uma edificação multifamiliar de 3 pavimentos, por exemplo, usa mais infraestruturas (coleta de lixo, distribuição de água e esgoto, transporte público, etc.) do que uma edificação, de mesmo tamanho, de 1 pavimento.

Controlando o coeficiente de aproveitamento é possível manter uma certa homogeneidade nas zonas, corroborando para uma gestão mais eficiente do solo urbano.

TAXA DE OCUPAÇÃO

Área de projeção

Área do terreno



Mas pra que isso?

Esse índice, junto aos demais, garantem que a área do lote seja corretamente utilizada, evitando a ocupação desproporcional do lote.

ALÉM DISSO, É PRECISO ENTENDER QUE :

» USOS

Como se sabe, a cidade é dividida em por zonas. Cada zona possui características urbanísticas específicas, assim como usos específicos que lhe são permitidos ou vetados. Essas limitações dos usos na cidade servem para garantir parâmetros de conforto e salubridade para os moradores.

Por exemplo:

Em zonas residenciais não é permitido a instalação de indústrias, uma vez que elas podem gerar poluição (sonora, visual e ambiental), além de sobrecarregar a infraestrutura existente, como tráfego de veículos pesados em uma região feita para tráfego de veículos leves.



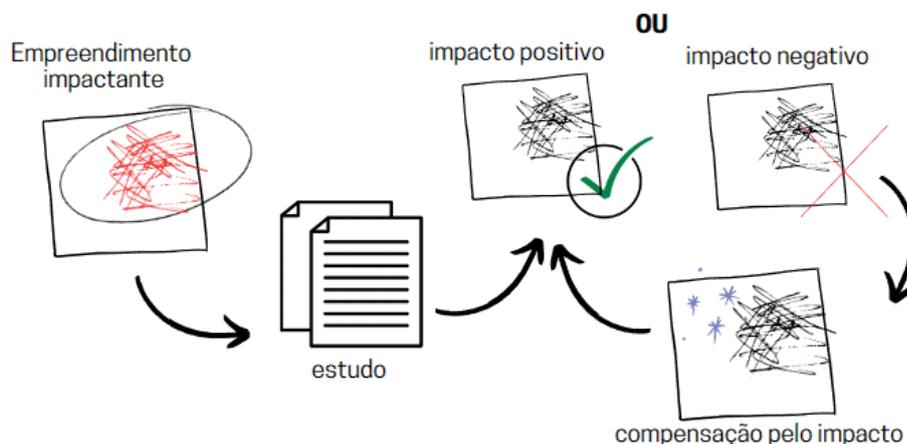
Algumas vias dentro das zonas podem ter regras diferentes de usos, elas são chamadas de vias identificadas e constam no Anexo 3.1 do PDM.

PLANO DIRETOR “PDM”

Alguns empreendimentos, geralmente de porte maior, fazem necessários um estudo de impacto urbano. Que nada mais é do que uma **análise técnica das implicações práticas da alocação de um empreendimento no local que se pretende** a fim de verificar se haverá algum impacto prejudicial ao entorno.

A constatação dos pontos positivos e negativos do empreendimento é importante para que este seja aprovado de maneira consciente. Por exemplo, se um empreendimento causar muito problema no trânsito, a aprovação do projeto poderia passar por uma negociação com a adoção de alguma **medida reparadora**, como a instalação de um semáforo.

O município define em seu código de obras, quais os critérios para que se exija o RIU, mas a depender das características dos projetos (quando houver dúvida sobre seu impacto) poderão ser feitas mais exigências.



FIQUE LIGADO!



Não somente a prefeitura regulariza as construções, mas também o corpo de bombeiros, a defesa civil, os órgão sanitário, concessionária de água, esgoto, energia entre outros.

Cabe ao projetista/responsável técnico averiguar a se a natureza do projeto sobre sua tutela, necessita de outras aprovações além das expedidas pela prefeitura.

**EM CASO DE DÚVIDAS, NÃO HESITE,
A EQUIPE TÉCNICA DA PREFEITURA ESTÁ À
DISPOSIÇÃO NOS CANAIS DE ATENDIMENTO
PARA SANAR SUAS DÚVIDAS.**



PREFEITURA DE
Colatina

DESENVOLVIMENTO
URBANO E MEIO
AMBIENTE