



CARTILHA PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA

CARTILHA PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS



ESTATÍSTICAS DE PROCESSOS
POR ANO QUE TRAMITAM NA
SECRETARIA.



MODO CORRETO PARA
APRESENTAÇÕES DE PROJETOS



TEMPO DE ANÁLISE E
MANIFESTAÇÃO



ESTATÍSTICAS DE PROCESSOS

- A SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO TRAMITA EM SEUS SETORES CERCA DE 10.000 PROCESSOS ANUAIS, SEJAM DE PEDIDOS DE EMPLACAMENTO, AUTORIZAÇÕES DE ENERGIA E ÁGUA, CERTIDÃO DE DIRETRIZES, VIABILIDADE DE INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS, PROJETOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E DE EMPREENDIMENTOS DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, ALÉM DE DENÚNCIAS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS EM EXECUÇÃO, PEDIDOS DE ANÁLISE DE VIABILIDADE, ENTRE OUTROS.
- PORTANTO A INTENÇÃO DESSA CARTILHA É DE AUXILIAR OS PROFISSIONAIS E INTERESSADOS DE COMO DEVEM SER APRESENTADOS OS PROJETOS PARA A DEVIDA ANÁLISE.



APROVAÇÃO DE PROJETOS

- TODO PROJETO ARQUITETÔNICO À SER APRESENTADO DEVE SER ELABORADO POR PROFISSIONAL COMPETENTE, NÃO ACEITAMOS CROQUIS, E SIM ANALISAMOS PROJETOS TÉCNICOS APRESENTADOS JUNTO À MUNICIPALIDADE.
- QUALQUER PROJETO DADO ENTRADA DEVE CONTER OS SEGUINTE ITENS BÁSICOS;
 1. REQUERIMENTO PREENCHIDO COM O PEDIDO EM QUESTÃO;
 2. DOCUMENTO DE PROPRIEDADE (COMPRA E VENDA, MATRICULA, ESCRITURA), OBS:DESDE QUE O DEMONSTRE QUE O PROPRIETÁRIO OU QUEM ESTÁ VENDENDO O IMÓVEL ESTÁ COM O NOME TAMBÉM NO IPTU;
 3. DOCUMENTO DO INTERESSADO (RG E CPF OU CNH);
 4. ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA) OU RRT (REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA), TANTO DE ELABORAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO COMO DE EXECUÇÃO DA OBRA;
 5. TAXA DE ANÁLISE JUNTO À PREFEITURA DE UBATUBA PAGA;
 6. CAPA DE IPTU;



APROVAÇÃO DE PROJETOS

- É IMPORTANTE SALIENTAR QUE O PROFISSIONAL DEVE TER REGISTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA, O RPMU, E QUE O MESMO ESTEJA DESCRITO NO PROJETO;
- EM ALGUNS CASOS É NECESSÁRIA PRÉVIA APROVAÇÃO DO PROJETO EM LOTEAMENTOS COM RESTRIÇÕES PELO PRÓPRIO LOTEAMENTO, COMO É O CASO NA PRAIA DE ITAMAMBUCA, PRAIA DO PULSO, DOMINGAS DIAS...., CUJA ANÁLISE PELA MUNICIPALIDADE SE DÁ POSTERIORMENTE A APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO;
- OS PROJETOS DEVEM SER APRESENTADOS DE ACORDO COM A LEI 711/84, NBR 9050/20, CÓDIGO SANITÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO, NBR 7229/93 E 13969/97 (esgoto sanitário), E DE ACORDO COM RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO LOTEAMENTO CASO EXISTAM (JARDIM CAROLINA, ITAMAMBUCA, RESSACA, ENTRE OUTROS).



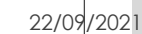
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

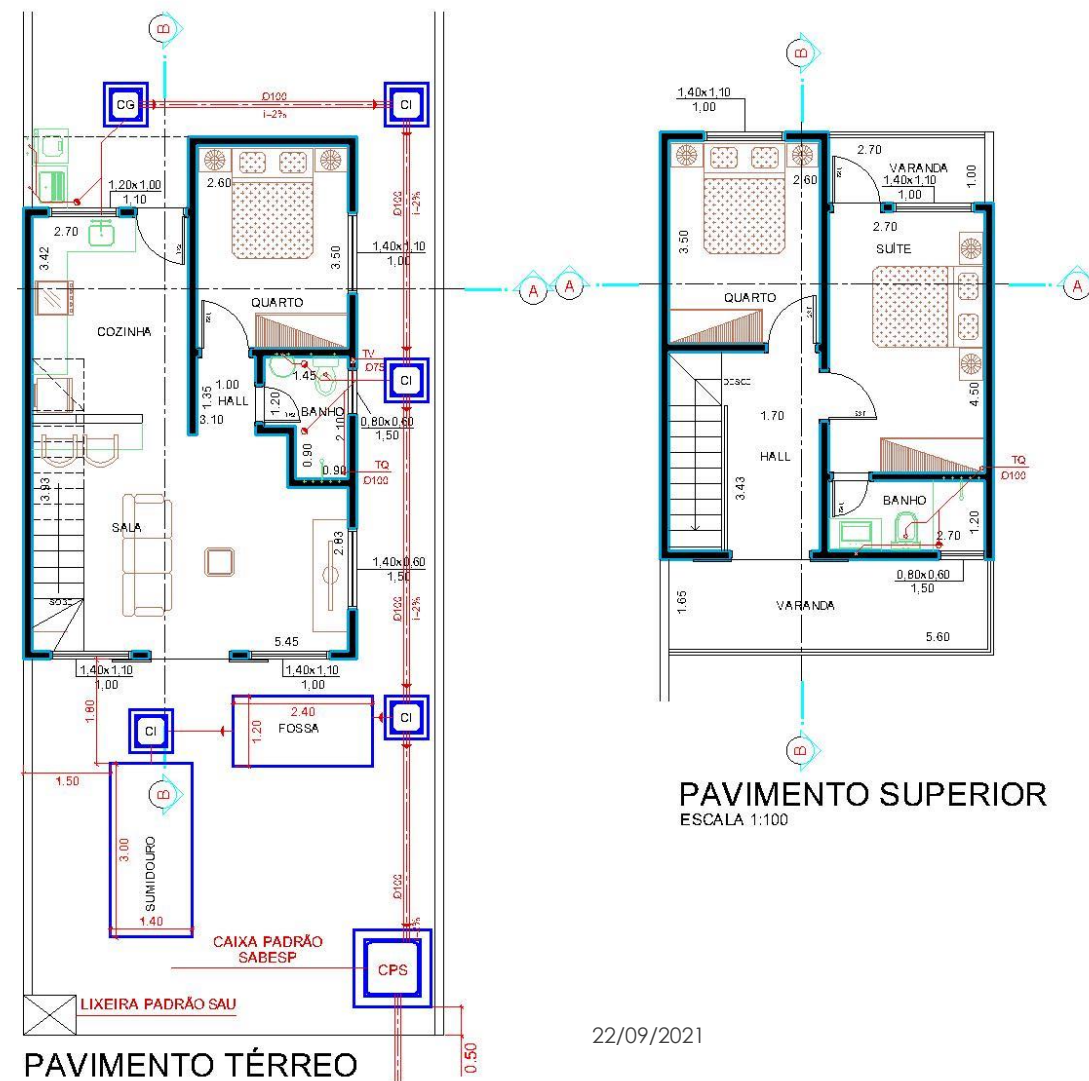
- O PRIMEIRO PASSO É ENCONTRAR EM QUAL ZONEAMENTO VC SE ENCONTRA, VAMOS USAR COMO **EXEMPLO** UM IMÓVEL RESIDENCIAL COM TERRENO NO BAIRRO DO SILOP, O ZONEAMENTO É Z5. SENDO QUE O USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR É DESCRITO COM O CÓDIGO R1 NA LEI 711/84, PORTANTO DE ACORDO COM O ANEXO V, DEVEMOS USAR O MODELO DE OCUPAÇÃO MO1.
- COM ESSA INFORMAÇÃO VAMOS ATÉ O ANEXO IV DA LEI 711/84, E VEMOS QUE O MO1 PEDE:
 1. TAXA DE OCUPAÇÃO DE 50%;
 2. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 100%;
 3. TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DE 70%;
 4. RECUO FRONTAL DE 4,00 METROS – LATERAIS DE 1,50 METROS (DISPENSADOS DE UM LADO CASO O TERRENO TENHA 10m OU MENOS DE FRENTE ART. 33) – FUNDOS 2,00 METROS
 5. 2 PAVIMENTOS OU PILOTIS + 1 PAVIMENTO;



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- APÓS ISSO É NECESSÁRIO A ELABORAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO OBSERVANDO ESTES ITENS, ALÉM DISSO É NECESSÁRIO AVALIAR, SE EXISTE REDE PÚBLICA DE ESGOTO, NO CASO EM QUESTÃO TRATADO ANTERIORMENTE A SABESP ATENDE AO BAIRRO DO SILOP PORTANTO O DESENHO DA REDE DE ESGOTO SANITÁRIO É APENAS INTERNO CONFORME FIGURA ANEXO.
- O PROJETO DEVE CONTER AS PLANTAS BAIXAS DE TODOS OS PAVIMENTOS NA ESCALA 1:100
- 2 CORTES NA ESCALA 1:100
- 1 ELEVAÇÃO FRONTAL NA ESCALA 1:100
- IMPLANTAÇÃO NA ESCALA 1:200
- DETALHES QUE ACHAR NECESSÁRIO PARA O PLENO ENTEDIMENTO DO PROJETO TÉCNICO





22/09/2021

MEMORIAL DE CÁLCULO – NBR 7229/93 E 13969/97

- O MEMORIAL DE CÁLCULO DE ESGOTO DEVE SER REALIZADO NOS CASO EM QUE A REDE DE ABASTECIMENTO SABESP NÃO CONTAR COM O SISTEMA DE ESGOTO SANITÁRIO;
- PARA EFEITO DE CÁLCULO DE NÚMERO DE PESSOAS É ADOTADA A LEI MUNICIPAL 929/88, PARA RESIDENCIA OU UNIDADE AUTONOMA DE ATÉ 1 DORMIT. DEVERÁ SER CONSIDERADO 5 PESSOAS NO CÁLCULO. ATÉ 3 DORMITÓRIOS CONSIDERA-SE 10 PESSOAS. ACIMA DE 3 DORMITÓRIOS O CÁLCULO DE PESSOAS É DE 3 PESSOAS POR DORMITÓRIO;

SUMIDOURO

$$V = N \times C = 10 \times 130 = 1.300 \text{ L}$$
$$\text{ÁREA DE ABSORÇÃO: } \frac{V}{C_i} = \frac{1.300}{90} = 14,44 \text{ M}^2$$

DIMENSÕES ADOTADAS:

$$B = 3,00$$

$$L = 1,40$$

$$h = 1,20$$

$$S = 14,76 \text{ M}_2$$

$$h \cdot (2L + 2B) + L \cdot B$$

FOSSA SÉPTICA.

$$V = 1000 + N1 (CT + K \cdot LF)$$
$$V = 1.000 + 10 (130 \times 1 + 65 \times 1)$$

$$V = 2.950 \text{ L}$$

DIMENSÕES ADOTADAS:

$$B = 1,20$$

$$L = 2,40$$

$$h = 1,20$$

$$\text{VOLUME ADOTADO: } 3.456 \text{ L}$$

CAIXA DE GORDURA

$$V = 20 + 2 \times N$$

$$V = 20 + 2 \times 10$$

$$V = 40 \text{ L}$$

DIMENSÕES ADOTADAS:

$$B = 0,35$$

$$L = 0,35$$

$$h = 0,40$$

$$\text{VOLUME ADOTADO: } 49,00 \text{ L}$$



MEMORIAL DE CÁLCULO – NBR 7229/93 E 13969/97

- APÓS A DETERMINAÇÃO DA QUANTIDADE DE PESSOAS OUTROS PONTOS DEVEM SER LEVANTADOS CONFORME CADA LOCAL, O CÁLCULO UTILIZA INFORMAÇÕES DAS TABELAS 1, 2, 3 E 4 DA NBR 7229/93, CUJO PROFISSIONAL TÉCNICO É RESPONSÁVEL POR PREENCHER E FINALIZAR DE MANEIRA QUE NÃO HAJA COMUNICADO.
- OBS: A MAIOR PARTE DOS COMUNICADOS HOJE TEM SIDO NA ÁREA DO SANEAMENTO, ENTÃO SEGUEM PONTOS À SEREM ANALISADOS ANTES DA ENTRADA NO PROCESSO DE APROVAÇÃO:
 1. NUMERO DE PESSOAS E DADOS DO CÁLCULO;
 2. DISTÂNCIA ENTRE O FUNDO DO SUMIDOURO E O LENÇOL FREÁTICO (EXIGÊNCIA MINIMA DE 1,50 M)
 3. DISTÂNCIA ENTRE AS CAIXAS DE INSPEÇÃO (MÁXIMO DE 6,00M ART. 4º, LEI 929/88);
 4. DISTÂNCIA ENTRE O SUMIDOURO, E A EDIFICAÇÃO PRINCIPAL OU VIZINHA (DEVE SER OBSERVADA A DISTÂNCIA MINIMA DE 1,50 M)
 5. INCLINAÇÃO E DIÂMETRO DA TUBULAÇÃO DA REDE.



RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- UM DOS MAIORES PONTOS DE INCONGRUÊNCIAS, NOS PROJETOS APRESENTADOS NO ANO DE 2021 SÃO A QUANTIDADE DE ERROS APRESENTADOS NOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS JUNTO À MUNICIPALIDADE, ENTÃO PARA EFEITO DE RESOLUÇÃO DESSAS INCONGRUÊNCIAS, SEGUE MANUAL DE PONTOS QUE SÃO OBJETO DE ANÁLISE E ENTEDIMENTO DA SECRETARIA DE URBANISMO.
- **IMPORTANTE:**
- APÓS A ANÁLISE DO ZONEAMENTO, O RESPONSÁVEL TÉCNICO DEVE CONFIRMAR A TAXA DE OCUPAÇÃO, COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO, CUJOS ITENS TEM SIDO CRITERIOSAMENTE E MINUCIOSAMENTE ANALISADOS, MEDIDOS E POR MUITAS VEZES COMUNICADOS, ENTÃO ATENTE-SE À ISSO, PARA QUE SEU PROJETO POSSA TER O ANDAMENTO CORRETO.
- VALE SALIENTAR QUE É IMPORTANTE QUE OS DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE ESTEJAM DEVIDAMENTE REGISTRADOS OU EM NOME DO PROPRIETÁRIO NO IPTU.
- CONFIRA AS MEDIDAS DO TERRENO NA PREFEITURA ANTES DE DAR ENTRADA.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR



- **TAXA DE OCUPAÇÃO:**
- É CONSIDERADA A ÁREA DO PAVIMENTO PILOTIS OU TÉRREO, DESCONTANDO-SE AS VARANDAS OU BEIRAS DE ATÉ 1,00 METROS DE LARGURA.
- NÃO SERÃO APROVADOS PROJETOS COM TAXA DE OCUPAÇÃO SUPERIORES A NORMA.
- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**
- PARA EFEITO DO C.A., DEVERÃO SER SOMADAS AS ÁREAS DOS 4 PAVIMENTOS. NÃO SÃO CONSIDERADOS PARA EFEITO DE C.A. O PILOTIS, SUBSOLO E A COBERTURA.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

- PARA EFEITOS DE T.I. SÃO CONSIDERADOS PAVIMENTOS IMPERMEÁVEIS, PAVIMENTOS EM CONCRETO, A ÁREA DE SOMBRA DO EDIFÍCIO (INCLUINDO AS VARANDAS), PORTANTO PODEM SER PROPOSTOS COMO ÁREAS PERMEÁVEIS:
- PAISAGISMOS, SOLOS DRENANTES, OU PISOS DO TIPO PAVER ENTRE OUTROS QUE PERMITAM A INFILTRAÇÃO NO SOLO DAS ÁGUAS PLUVIAIS.

- SUBSOLO

- PARA ANÁLISE DO SUBSOLO DEVE SER OBSERVADO O ART. 40 DA LEI 711/84, ELE DEVE ESTAR A NO MÍNIMO 1,00 METRO ABAIXO DA GUIA, DEVE SERVIR COMO ESTACIONAMENTO.
- DEVE OBEDECER AOS RECUOS PREVISTOS DE ACORDO COM O MODELO DE OCUPAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAREM.



RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- **PILOTIS**
- PARA EFEITO DE PILOTIS DEVE SER OBSERVADO O ART. 38 DA LEI 711/84 QUE DIZ:
- “**ARTIGO 38** - O pavimento em pilotis é destinado ao estacionamento coberto de veículos e será considerado como área construída para efeito de emolumentos e tributos; não o será, entretanto, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- **§ 1º** - O pavimento em pilotis também servirá para abrigar escadas, elevadores, portaria, zeladoria, salão de jogos, de estar, de festa, em 40% (quarenta por cento) da sua área, sendo o restante destinado ao estacionamento de veículos. 50
- **§ 2º** - Parte da área correspondente aos 40% (quarenta por cento) da área total do pavimento em pilotis poderá ser utilizada para outros usos, compatíveis com a Zona em que se situar, desde que todas as vagas para estacionamento de veículos estejam situadas no referido pavimento.”
- SENDO ASSIM NÃO HÁ NA LEI PERMISSÃO PARA A CONSTRUÇÃO DE MEZANINO, PORÉM PODE SER UTILIZADA 40% DA ÁREA DO PAVIMENTO PILOTIS PARA OUTROS FINS, CONSIDERANDO DENTRO DESSA PORCENTAGEM AS ÁREAS DE ELEVADOR E ESCADAS.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR



- **PAVIMENTO**
- A ÁREA DO PAVIMENTO É CALCULADA CONFORME AS ÁREAS TOTAIS, DE USO COMUM E DE USO PARTICULAR DE CADA APTO, APENAS SENDO DESCONTADOS PARA EFEITO DESSE CÁLCULO AS ÁREAS DE VARANDA OU BEIRAIS DE ATÉ 1,00 METROS.
- OS CORREDORES ATÉ 10,00 METROS DE COMPRIMENTO PODEM TER ATÉ 1,20m DE LARGURA. OS CORREDORES ACIMA DE 10,00 METROS DE COMPRIMENTO DEVEM TER NO MINIMO 1,50m DE LARGURA. (NBR 9050/20 – ITEM 6.11.1)
- ATENTAR-SE PARA AS ÁREAS DE VENTILAÇÃO CONFORME CÓDIGO SANITÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO DECRETO 12.342/78 – CAPITULO II ART. 39 A ART. 48.
- ATENTAR-SE PARA AS MEDIDAS MINIMAS DE DORMITÓRIOS CONFORME CÓDIGO SANITÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO DECRETO 12.342/78 – CAPITULO I ART. 36. MINIMO DE 8,00m².
- ATENTAR-SE PARA AS MEDIDAS MINIMAS DE BANHEIROS CONFORME CÓDIGO SANITÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO DECRETO 12.342/78 – CAPITULO I ART. 36.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- **COBERTURA**
- O PAVIMENTO COBERTURA ALÉM DE OBEDECER AOS ITENS DESCRITOS ANTERIORMENTE, DEVE ATENTAR-SE PARA AO DESCRITO NO ART. 30/A DA LEI 711/84, E DEVEM SER OBSERVADOS OS SEGUINTE ITENS:
 - TER NO MÁXIMO 50% DE ÁREA CONSTRUÍDA COBERTA EM RELAÇÃO AO PAVIMENTO TIPO;
 - PARÁGRAFO 1º § 1º - A área construída coberta do pavimento duplex situar-se-á na área central do pavimento, o qual poderá ter áreas descobertas de entorno destinadas a solarium ou a outras destinações ao ar livre de cobertura, *nas quais ficam vedadas a colocação de paredes, colunas, vigas pergoladas e outros elementos construtivos*, ressalvados exclusivamente os indispensáveis à segurança e ao estabelecimento de divisas entre as áreas das unidades.
 - ASSIM NÃO PODERÃO CONTAR COM PERGOLADOS;
 - CASO SEJA OPÇÃO COLOCAR AS ÁREAS DE USO COMUM NESSE PAVIMENTO, DEVE SER OBSERVADAS A ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE REDUZIDA NBR 9050/20



RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- **ESGOTO SANITÁRIO**
- TEM SIDO EXIGIDO QUE O EMPREENDEDOR APRESENTE PARA FINS DE APROVAÇÃO A CERTIDÃO DE DIRETRIZES CONCLUSIVA DA SABESP DIZENDO QUE ASSIM QUE O EMPREENDIMENTO ESTIVER PRONTO O MESMO RECEBERÁ A LIGAÇÃO NA REDE PÚBLICA DE TRATAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO.
- CASO NÃO EXISTA A REDE DE ESGOTO SANITÁRIO, O REQUERENTE DEVERÁ APRESENTAR ALTERNATIVA PARA O SISTEMA DE ESGOTO SANITÁRIO, ATENDENDO EM SUA INTEGRALIDADE A NBR 7229/93 E 13969/97, E LEI MUNICIPAL 929/88.



RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- **ATENTE-SE**
- TEM SE REVISTO À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL NO TOCANTE A APRESENTAÇÃO DO EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, QUE EM BREVE ESTARÁ TRATANDO NÃO APENAS DE EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES A PARTIR DE 75 UNIDADES HABITACIONAIS, BEM COMO SOBRE OUTROS TIPOS CONSTRUTIVOS TRATADOS NA LEI DO EIV ESPECIFICA.



RESOLUÇÕES DA SECRETARIA

- **LEI DA SIMPLIFICAÇÃO**
- EM BREVE ESTAREMOS LANÇANDO O PROJETO SIMPLIFICAÇÃO DE APROVAÇÕES, QUE SERÁ PARA EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES, COMERCIAIS E SERVIÇOS LEVES.
- TAL LEI VISA A RAPIDEZ E AGILIDADE NA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DOS TIPOS CITADOS ACIMA.
- BREVE RESUMO
- O processo contará além das documentações do imóvel já solicitadas, o responsável técnico entrará com uma cópia do projeto, para análise dos setores pertinentes, e criamos o e-mail oficial para contato com o endereço aprova Facil@ubatuba.sp.gov.br, onde os comunicados serão enviados pela própria secretaria aos responsáveis técnicos e reanalisados ali mesmo de forma online, e assim que os projetos estiverem de acordo com as exigências da legislação o mesmo será encaminhado pelo responsável técnico com todas as vias para aprovação, e emissão de alvará ou habite-se dependendo do solicitado.



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- ENG. SORAYA PAULA DO ROSÁRIO – Secretária de Urbanismo
 - MICHEL - Secretário Ajunto
 - Arq. Leandro de Carvalho Salles –Diretor de projetos
 - Arq. João Batista Silva - Seção de análise
 - Arq. Henrique
 - Eng. Maria Lúcia
 - Arq. Tiago de Azevedo
 - Isis Neves dos Santos
 - Eng. Micheli Filleto
 - Eng. Kelwin Osera
 - Eng. Thiago dos Santos
 - João Franco
 - Nathan
- Arq. José MArques Mendes
 - Arq. Marcos Luiz dos Santos
 - Helenice
 - Valdely
 - Márcio
 - Allan
 - Gilberto
 - Marcilio
 - Kauan



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA

Litoral Norte do Estado de São Paulo

Capital do surfe