PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

REVISÃO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES (LC 267/03)

DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Proposta do Novo Código de Edificações:

Atualizar as diretrizes edilícias, respeitando as condições mínimas de:

habitabilidade

salubridade

segurança

acessibilidade

Introduzir na legislação diretrizes de sustentabilidade

Facilitar os procedimentos dos licenciamentos da atividade edilícia

- Licenciamento Convencional
- Licenciamento Automático (Desenvolver um sistema on-line)

Implantar o Habite-se Automático (Desenvolver um sistema on-line)

Revisar o Decreto 15.350/13 do Certificado de Regularidade da Construção

PROPOSTA DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

Atividades Edilícias:

Alvará de Construção
Alvará de Ampliação de Construção
Alvará para Regularização de Construção
Alvará para Transformação de Uso
Alvará para Regularização da Transformação de Uso
Alvará para Legalização de Construção
Licença para Reforma
Licença para Demolição

Novas Atividades Edilícias: (a serem regulamentadas na nova legislação)

Licença para Reconstrução:

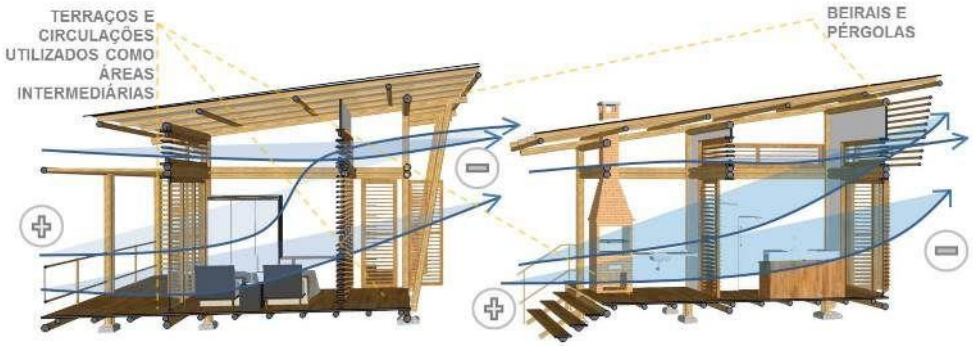
A reconstrução se refere a obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação regular, no todo ou em parte, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriormente existentes

Licença para Retrofit:

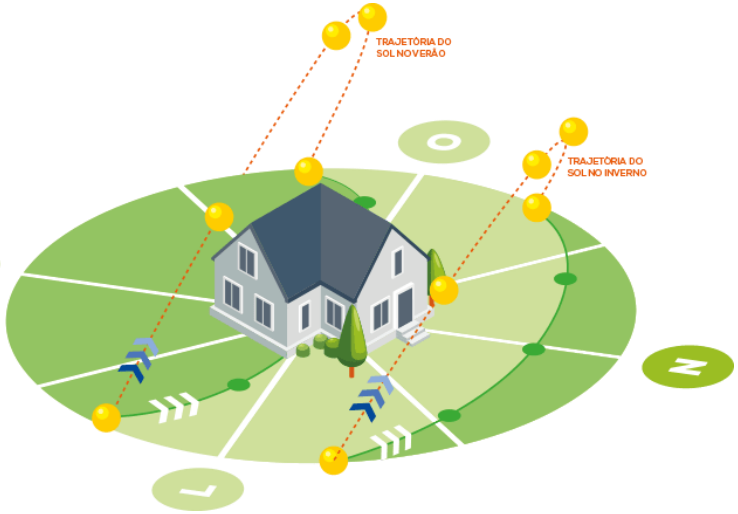
O retrofit se refere à adequações tecnológicas, a fim de modernizar das instalações de edificação antiga regular, permitindo-se a manutenção da área construída.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

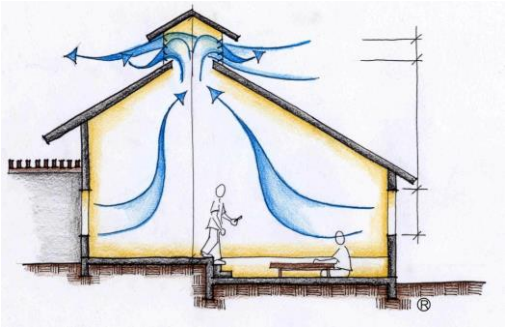
Sustentabilidade - Proposta: Incentivar a Arquitetura Bioclimática nas Edificações: projeto dos edifícios tendo em consideração as condições climáticas, visando a harmonização das construções com o meio ambiente de forma a otimizar a utilização dos recursos naturais disponíveis tais como sol, vegetação, chuva e vento para minimizar os impactos ambientais, gerando conforto com redução do consumo energético

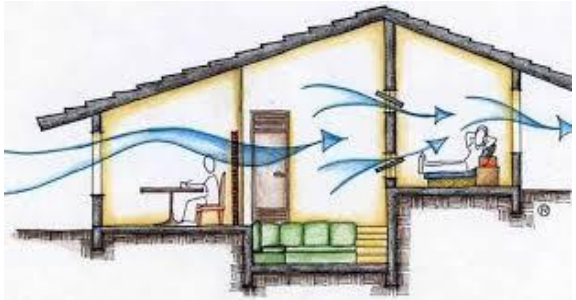


CORTE PERSPECTIVADO – ESTRATÉGIAS BIOCLIMÁTICAS



orientação da edificação em relação ao sol



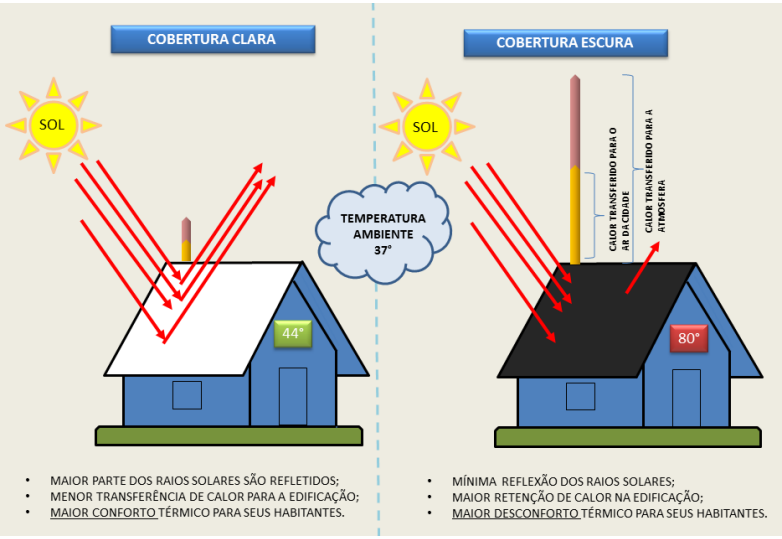


ventilação cruzada

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

utilização de brises



madeira de reflorestamento

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Tintas Ecológicas

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

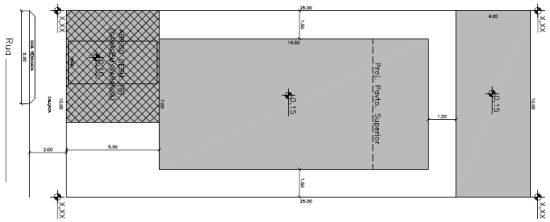
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

O PLANO DIRETOR E A LEI DE ZONEAMENTO JÁ APRESENTAM ESTÍMULOS E EXIGÊNCIAS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DE TECNOLOGIAS SUSTENTÁVEIS NAS EDIFICAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

TECNOLOGIAS SUSTENTÁVEIS - CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – PROPOSTA:



PROJETO SIMPLIFICADO

Inserir na legislação as propostas de **tecnologias sustentáveis** nas edificações em consonância com os princípios de:

CELERIDADE

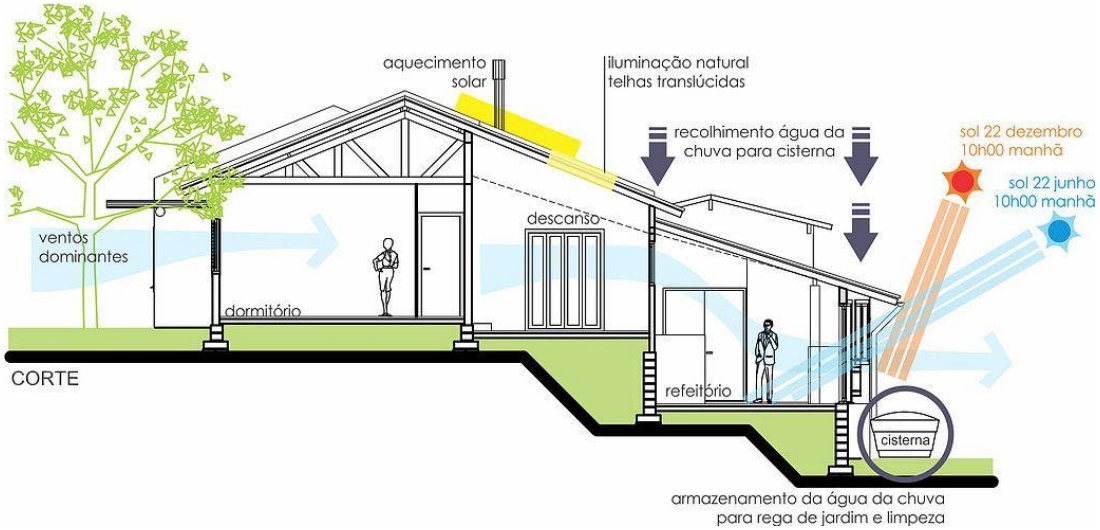
DESBUROCRATIZAÇÃO

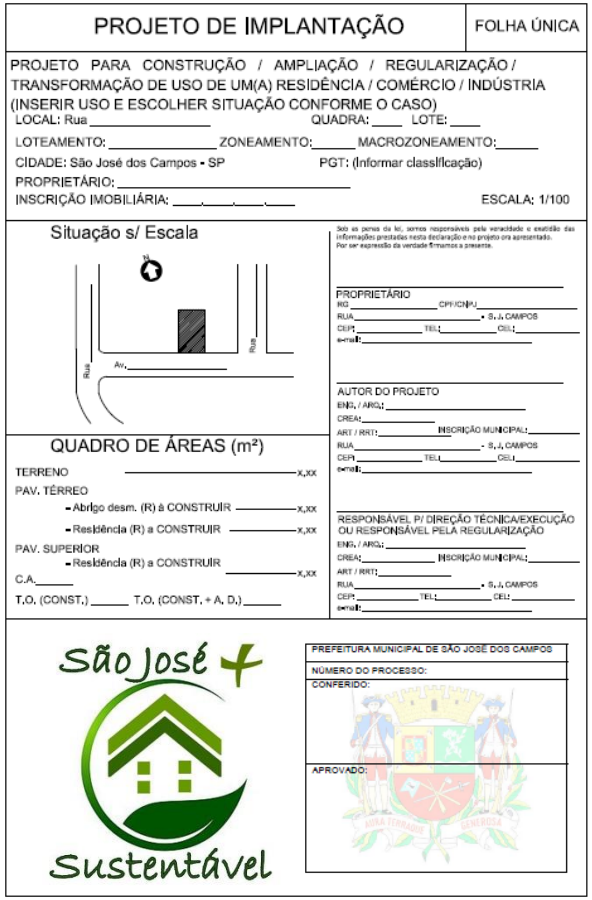
AUTOMATIZAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

TECNOLOGIAS SUSTENTÁVEIS - CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – PROPOSTA:





PROJETO DE IMPLANTAÇÃO | FOLHA ÚNICA

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO / AMPLIAÇÃO / REGULARIZAÇÃO / TRANSFORMAÇÃO DE USO DE UM(A) RESIDÊNCIA / COMÉRCIO / INDÚSTRIA (INSERIR USO E ESCOLHER SITUAÇÃO CONFORME O CASO)

LOCAL: Rua _____ QUADRA: ____ LOTE: ____

LOTEAMENTO: _____ ZONEAMENTO: _____ MACROZONEAMENTO: _____

CIDADE: São José dos Campos - SP PGT: (Informar classificação)

PROPRIETÁRIO: _____

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: ____.____.____.____ ESCALA: 1/100

Situação s/ Escala

Av. _____ Rua Rua

Sob as penas da lei, somos responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas nesta declaração e no projeto ora apresentado. Por ser expressão da verdade firmamos a presente.

PROPRIETÁRIO
RG _____ CPF/CNPJ _____
RUA _____ - S. J. CAMPOS
CEP: _____ TEL: _____ CEL: _____
e-mail: _____

AUTOR DO PROJETO
ENG. / ARQ.: _____
CREA: _____
ART / RRT: _____ INSCRIÇÃO MUNICIPAL: _____
RUA _____ - S. J. CAMPOS
CEP: _____ TEL: _____ CEL: _____
e-mail: _____

QUADRO DE ÁREAS (m²)

TERRENO _____ x,xx
PAV. TÉRREO
- Abrigo desm. (R) a CONSTRUIR _____ x,xx
- Residência (R) a CONSTRUIR _____ x,xx
PAV. SUPERIOR
- Residência (R) a CONSTRUIR _____ x,xx
C.A. _____
T.O. (CONST.) _____ T.O. (CONST. + A. D.) _____

RESPONSÁVEL P/ DIREÇÃO TÉCNICA/EXECUÇÃO OU RESPONSÁVEL PELA REGULARIZAÇÃO
ENG. / ARQ.: _____
CREA: _____ INSCRIÇÃO MUNICIPAL: _____
ART / RRT: _____
RUA _____ - S. J. CAMPOS
CEP: _____ TEL: _____ CEL: _____
e-mail: _____

São José + Sustentável

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
NÚMERO DO PROCESSO:
CONFERIDO:
APROVADO:

- OPÇÕES DE TECNOLOGIAS SUTENTÁVEIS
- PONTUAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA
- SELO VERDE PARA PONTUAÇÕES ACIMA DAS EXIGIDAS
- DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE
- ART/RRT/TRT
- COMPROVAÇÃO NO HABITE-SE
- FISCALIZAÇÃO POR AMOSTRAGEM

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

BENEFÍCIOS OBTIDOS COM A ADOÇÃO DE TECNOLOGIAS SUSTENTÁVEIS - PROPOSTA:

Selo verde de projeto para edificação que atender uma pontuação extra e satisfatória de itens sustentáveis

São José + Sustentável

Empreendimentos poderão obter o benefício da prioridade e agilidade na análise dos processos "Fast Track".

FAST TRACK

Pós habite-se poderia obter descontos no IPTU (lei específica)

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

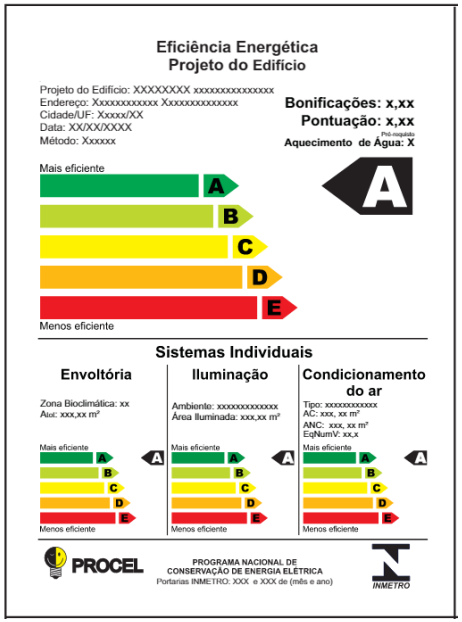
Decreto Regulamentador (ainda em estudo)

Relação de soluções e tecnologias sustentáveis com pontuação para cada item a ser adotado, totalizando 200 pontos.

(Exemplo de alguns itens: ventilação cruzada, sombreamento em fachadas envidraçadas, equipamentos economizadores de água, reuso de água pluvial, aquecimento solar, certificação ambiental para edificações, etc..)

Toda nova edificação deverá atender a pontuação mínima de 50 pontos.

A edificação provida de tecnologias sustentáveis que totalize 100 pontos ou mais, poderá obter o Selo Municipal de Arquitetura Sustentável e o *fast track* na análise.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

COMPARTIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES – LC 267/03

- Tabela Geral
- Tabela Residencial Geral
- Tabela Residencial Conjugado
- Tabela Resid. Multifamiliar Horizontal
- Tabela Resid. Multifamiliar Vertical
- Tabela Flat Service
- Tabela Ensino Infantil
- Tabela Ensino Fundamental
- Tabela Ensino Médio e profissionalizante
- Tabela Ensino Superior
- Tabela Cursos Livres
- Tabela Indústrias
- Tabela Comércio e Serviços
- Tabela Edifício Garagem
- Tabela Comércio Alimento
- Tabela Locais de Reunião

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Decreto 57776/2017

Município São Paulo:

Tabela – Dimensionamento mínimo

Uso da Edificação	Compartimentos	Pé direito (m)	Área (m²)	Conter círculo (Diâmetro/m)
Habitação	Repouso	2,50	5,00	2,00
	Estar			
	Estudo			
Saúde	Repouso	2,50	5,00	2,00
Educação	Repouso	2,50	5,00	2,00
	Estudo			
Hospedagem	Repouso	2,50	----	2,00
Qualquer uso	Trabalho	2,50	----	1,50
	Reunião			
	Espera			
	Esportes			
	Cozinha			
	Copa			
	Sanitários	2,30	----	0,90
	Vestiários			
	Circulação			
	Lavanderia			
	Terraços			----

PROPOSTA:

TABELA 4

Uso da Edificação	Compartimentos	Pé-direito (m)	Área (m²)	Conter Círculo (Diâmetro/m)
Qualquer uso	Repouso	2,7	7	2,4
	Estar			
	Trabalho		–	2
	Espera			1,5
	Esportes			
	Cozinha			
	Refeitório			
	Salão Social			3
	Guarita/Portaria			1,2
	Sanitários	2,3	–	1,2
	Vestiários			
	Circulação coletiva (1)			
	Cela Sanitária/lavabo/box para chuveiro			0,9
	Lavanderia			
	Circulação			
	Sacada			
	Depósito/ Despensa/hobby box			
	Estacionamento			
	Barrilete/Áreas Técnicas	2		
Hospedagem	Repouso	2,7	7	2,4
Saúde	Repouso			
Educação	Repouso			

(1) Deverá atender normas de acessibilidade e de saída de emergência para os casos pertinentes

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

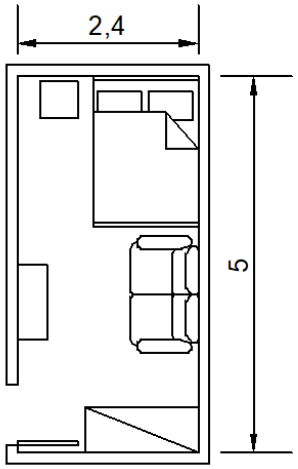
USO RESIDENCIAL			
Compartimentos	**Área Mínima (m²)**	**Dim. Mínima (m)**	**Pé Direito (m)**
LC 267/03			
Sala	8	2,4	2,6
Dormitório	7		
Cozinha	4	1,7	
Banheiro	2	1,2	2,25
Área de Serviço	1,5	1	2,6
PROPOSTA			
Estar	7	2,4	2,70(1)
Dormitório			
Trabalho	-	2	
Cozinha	4	1,7	
Sanitários	-	1,20(2)	2,3
Lavabo		0,9	
Área de Serviço			
Circulação			

USO RESIDENCIAL - COMPARTIMENTOS CONJUGADOS			
Compartimentos Conjugados	**Área Mínima (m²)**	**Dim. Mínima (m)**	**Pé Direito (m)**
LC 267/03			
Dorm./Sala	15	2,4	2,6
Sala/Cozinha	12	2,4	
Dorm./Sala/Coz.	19	3	
Cozinha/Área de Serviço	5,5	1,7	
Dorm./Sala/Cozinha/Área de Serviço	20,5	3	
PROPOSTA			
Dormitório/Estar	12	2,4	2,70(1)
Estar/Cozinha	10		
Dormitório/Estar/Cozinha	16		
Cozinha/Área de Serviço	5	1,7	
Dormitório/Estar/Cozinha /A.S.	17	2,4	

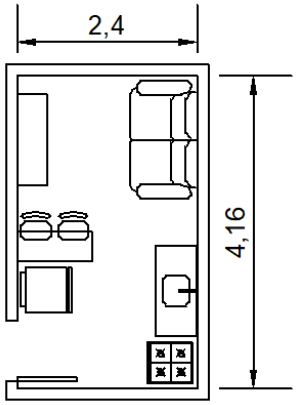
(1) O pé-direito poderá ser reduzido para 2,60 m no caso do uso residencial multifamiliar e para 2,40 m no caso do uso residencial multifamiliar de interesse social.
(2) O box poderá ter dimensão mínima de 0,90 m (noventa centímetros)

USO RESIDENCIAL – COMPARTIMENTOS CONJUGADOS:

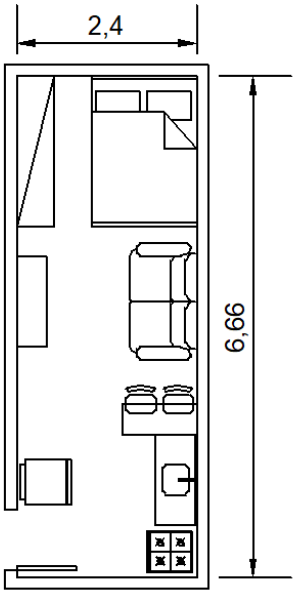
Compartimentos Conjugados	Área Mínima (m²)	Dim. Mínima (m)	Pé Direito (m)
Dormitório/Estar	12	2,4	2,70[1]
Estar/Cozinha	10		
Dormitório/Estar/Cozinha	16		
Cozinha/Área de Serviço	5	1,7	
Dormitório/Estar/Cozinha /A.S.	17	2,4	



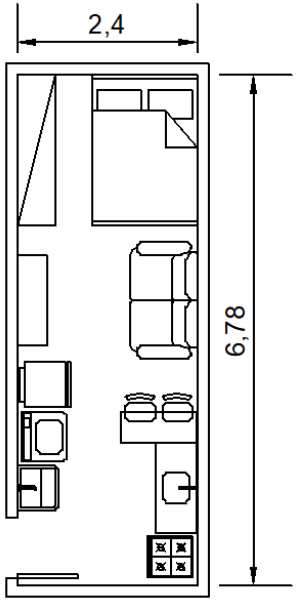
Dorm/Estar 12,00 m²



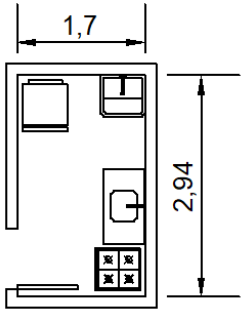
Estar/Cozinha10,00 m²



Dorm/Estar/Coz16,00 m²



Dorm/Estar/Coz/AS 17,00 m²



Coz/AS 5,00 m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

USO NÃO RESIDENCIAL			
Compartimentos	**Área Mínima (m²)**	**Dim. Mínima (m)**	**Pé Direito (m)**
LC 267/03			
Salas comerciais	14	3	3
Salas p/ escritórios ou serviços	10	2,8	2,7
Indústria	20	3	4
Sanitário	1,5	1	2,5
PROPOSTA			
Trabalho	--	2	2,7
Sanitário	--	1,1	2,3

USO DAS EDIFICAÇÕES	**COMPARTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - PROPOSTA**			
	Lixeira	Depósito de Material de Limpeza	Centro de Medição	Vestiário de Funcionários
Residencial multifamiliar com mais de 8 unidades habitacionais	SIM	SIM	SIM	SIM
Condomínio de lotes	SIM	SIM	NÃO	SIM
Não residencial com mais de 600,00 m²	SIM	SIM	NÃO	SIM
Não residencial composto por unidades autônomas com mais de 600,00 m²	SIM	SIM	SIM	SIM

(A LC 267/03 estabelece a lixeira como compartimento obrigatório para determinados usos, porém não estabelece os parâmetros mínimos)

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Instalações Sanitárias – LC 267/03

Tabela Ensino | Tabela Indústrias | Tabela Comércio e Serviços | Tabela Comércio Alimento | Tabela Locais de Reunião

A LC 267/03 estabelece quantidades mínimas de Instalações Sanitárias em função do uso das edificações conforme exemplo a seguir:

ATIVIDADES	FUNCIONÁRIOS/PÚBLICO
Edifício de salas comerciais e de serviços	01 I.S.S. a cada 100m² de área construída ou fração com no mínimo 01 para cada sexo.
Salas comerciais, de Serviços e depósitos (peq. Porte)	01 I.S.S. até 50m² de área construída
	01 I.S.S. para cada 200m² de área construída ou fração, quando área maior que 50m², com no mínimo 01 para cada sexo.
Comércio atacadista, grandes Lojas, armazéns e depósitos	01 vestiário para cada sexo e
	01 I.S.S. para cada 300m² de área construída; com no mínimo 01 para cada sexo.
	01 chuveiro para cada 20 homens,
	01 chuveiro para cada 20 mulheres.
Consultório e Clínicas	01 I.S.S. para cada sala ou
	01 I.S.C. p/ cada 60m² ou fração, para grupos de salas.

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS – PROPOSTA:

TABELA 8

USO	QUANTIDADE MÍNIMA
Residência unifamiliar e unidade residencial em multifamiliar	1 sanitário (contendo uma bacia, um lavatório e um chuveiro)
Áreas de uso comum de edificações multifamiliares	2 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório) adaptados para PCD, sendo um para cada sexo ou 3 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório), sendo um para cada sexo e um PCD
Edificações não residenciais com até 100,00 m²	1 sanitário (contendo uma bacia, um lavatório) adaptado para PCD
Edificações não residenciais com mais de 100,00 m²	2 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório) adaptados para PCD ou 3 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório), sendo um para cada sexo e um PCD

TABELA 9

USO	PROPORÇÃO MÍNIMA DE SANITÁRIO (contendo uma bacia, um lavatório) POR USUÁRIO
Comércio varejista	1:20
Comércio de alimentação	
Serviços administrativos, escritórios, indústrias	
Estabelecimentos de ensino	
Consultórios e clínicas	1:50
Templo, auditório, cinema, teatro, exposição	
Oficinas, depósitos em geral, supermercados	1:100
Hotéis e Hospitais	1 com chuveiro, para cada 2 unidades de hospedagem/internação e 1:20 nas demais áreas

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

LIXEIRAS - PROPOSTA

As lixeiras (compartimentos destinados à guarda de conteiners de lixo) deverão ser cobertas e suficientemente dimensionadas para a guarda dos diversos tipos de lixo, tais como o orgânico e o reciclável, localizadas no interior do lote e com acesso direto ao logradouro

LIXEIRAS – RESÍDUOS CONTAMINADOS OU PERIGOSOS

As atividades que gerem resíduos contaminados ou perigosos deverão atender as normas e legislação específica para a disposição deste resíduo

(A LC 267/03 estabelece a lixeira como compartimento obrigatório para determinados usos, porém não estabelece os parâmetros mínimos)

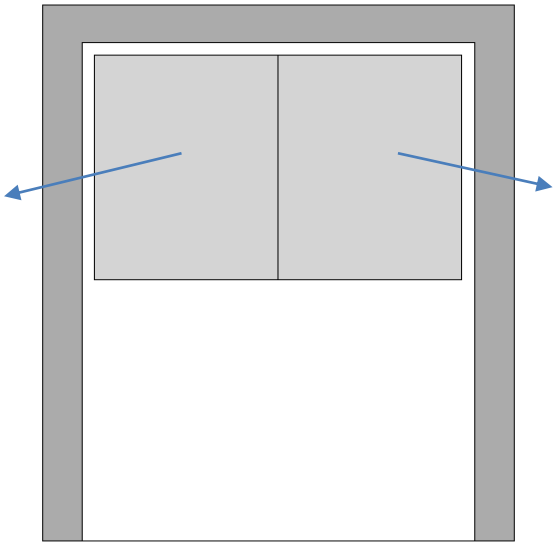
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

LIXEIRAS – USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

o compartimento de lixo deverá atender a área mínima de 0,10 m² por unidade Habitacional, com a área mínima de 3,00 m² e dimensão mínima de 1,50 m, espaço suficiente para abrigar 1 par de conteiner para lixo para cada 10 unidades habitacionais

RECICLÁVEL



ÁREA MÍNIMA 3,00 m²

COMUM

LIXEIRAS – USO NÃO RESIDENCIAL COM MAIS DE 600,00 m²

o compartimento de lixo deverá atender a área mínima de 0,10 m² por unidade autônoma, com a área mínima de 3,00 m² e dimensão mínima de 1,50 m, espaço suficiente para abrigar 1 par de conteiner para lixo para cada 10 unidades autônomas.

ATUAL CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI COMPLEMENTAR 267/03:

Atualização dos parâmetros

Manutenção dos atuais parâmetros

	VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO									
	ILUMINAÇÃO								VENTILAÇÃO	
	Espaço externo						Natural	Voltada p/ área coberta	Natural	Indireta ou mecânica
	Espaço livre aberto		Espaço livre fechado				Dimensões mínimas dos vãos		Dimensões mínimas dos vãos	
			Pavimento Térreo		A partir do 2º pavimento					
	Dimensão mínima até o 2º pav. (m)	Dimensão mínima a partir do 3º pav.	Área Mínima (m²)	Dimensão mínima (m²)	Área Mínima (m²)	Dimensão mínima (m²)	Área Mínima (m²)	Área Mínima (m²)	Área Mínima (m²)	Área Mínima (m²)
Geral	1,50	H/6 Min. 3,00	6,00	2,00	H²/4 com o mínimo 10m²	2,00	1/8 área do piso	1/6 área do piso	1/2 do vão de iluminação	XX
Locais de trabalho/ Locais de reunião/ Salas de aulas	1,50	H/6 Min. 3,00	6,00	2,00	H²/4 com o mínimo 10m²	2,00	1/5 área do piso	1/5 área do piso	1/2 do vão de iluminação	XX
Subsolos (quando exclusivamente destinados a estacionamento)	-	-	-	-	-	-	-	-	60cm²/m³ do compartimento	XX
XX = Ver artigos 5º, 9º e 10										
Cozinhas/despensas/ copas/áreas de serviço/compartimentos sanibtários/caixas de escada e hall ou circulação com área maior que 12m²	1,50	H/12 min. 1,50m	6,00	2,00	6,00m² até o 3º Pav. Mais 2,00m² por Pav. Acima deste	2,00	1/8 da área do piso	1/6 da área do piso	1/2 do vão de iluminação	xx

Pequenos ajustes para adequação a Norma de Desempenho

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

ABERTURAS PARA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO		
	ILUMINAÇÃO	**VENTILAÇÃO**
Geral	1/7 da área do piso (1) (2)	metade da superfície da iluminação natural, atendendo ainda a área mínima de ventilação estabelecida pela ABNT
Locais de trabalho e sala de aula	1/5 da área do piso(2)	
Subsolos destinados a estacionamento		60 cm³/m³ dos subsolos, devendo haver, no mínimo, duas aberturas em paredes opostas ou nos tetos junto às paredes

(1) Poderá ser alterado para 1/5 da área do piso dos compartimentos voltados para área coberta com profundidade superior a 1,00 m e com no mínimo uma face aberta.

(2) A área iluminante dos compartimentos deverá em qualquer caso ter no mínimo 0,60m² (sessenta decímetros quadrados).

ESPAÇO LIVRE ABERTO		
	Dimensão mínima até o 2° pavimento	**Dimensão mínima a partir do 3° pavimento**
Geral	1,50 m	H/6 com o mínimo de 3,00 m
Locais de trabalho e sala de aula		
Cozinhas/despensas/ copas/áreas de serviço/compartimentos sanitários/caixas de escada e hall ou circulação com área maior que 12m²		H/12 com o mínimo de 1,50 m

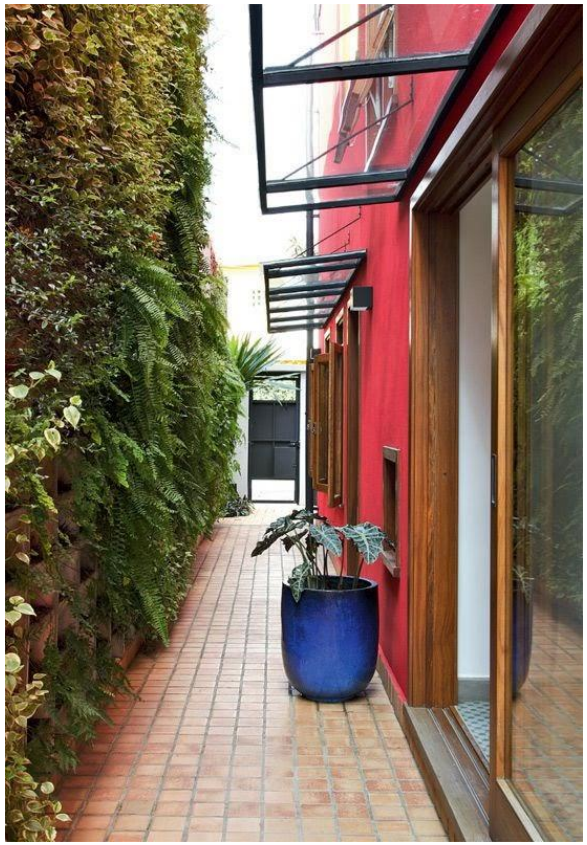
ESPAÇO LIVRE FECHADO			
	Térreo e 2º pavimento		**A partir do 3º pavimento**
	Área Mínima (m²)	Dimensão mínima (m²)	Área e dimensão mínima
Geral	4,5	1,5	Dimensão correspondente a um retângulo com lados iguais ou superiores, respectivamente, a “1,5 x (H/6)” por “2 x (H/6)”(1)

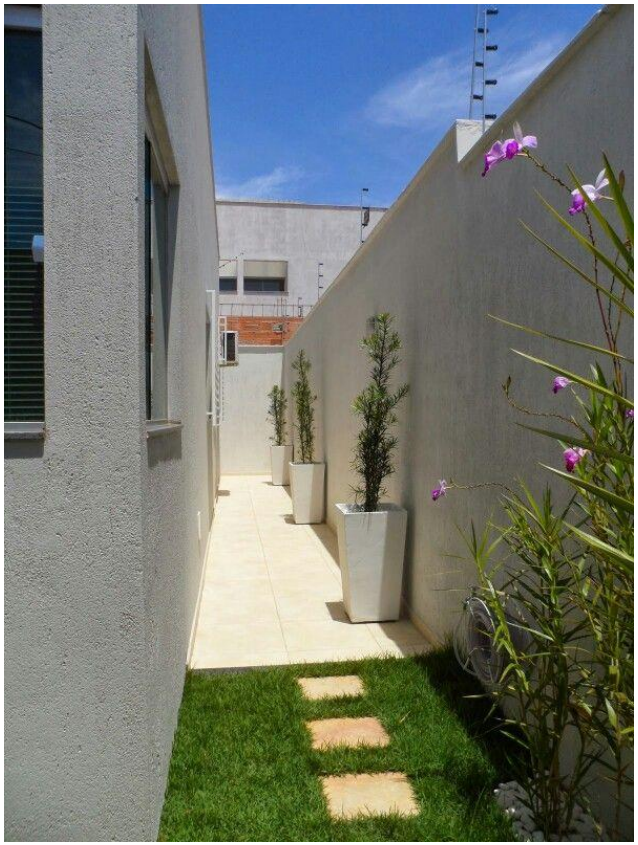
(1) garantido o afastamento mínimo de 3,00 m das divisas admitindo-se o escalonamento por pavimento

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Espaço Livre Aberto: espaço descoberto para o qual ficam voltados vão de iluminação e ventilação da edificação, caracterizado pela abertura em pelo menos uma extremidade





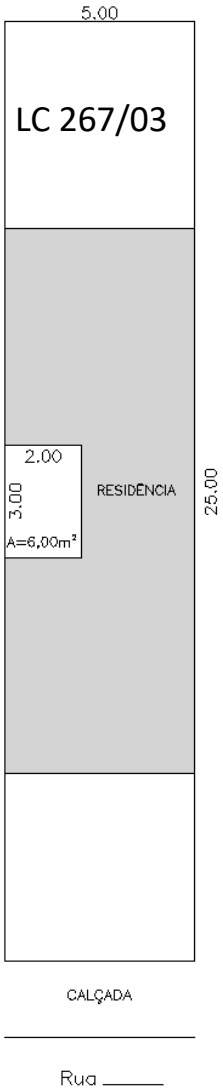
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

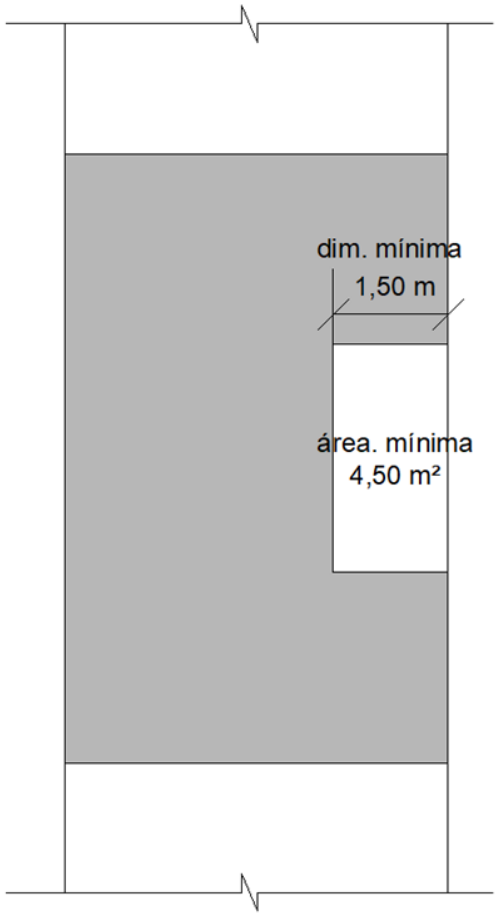
Espaço Livre Fechado: espaço descoberto para o qual ficam voltados vãos de iluminação e ventilação da edificação, caracterizando-se como o espaço situado entre paredes edificadas e/ou muro de divisa lateral.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

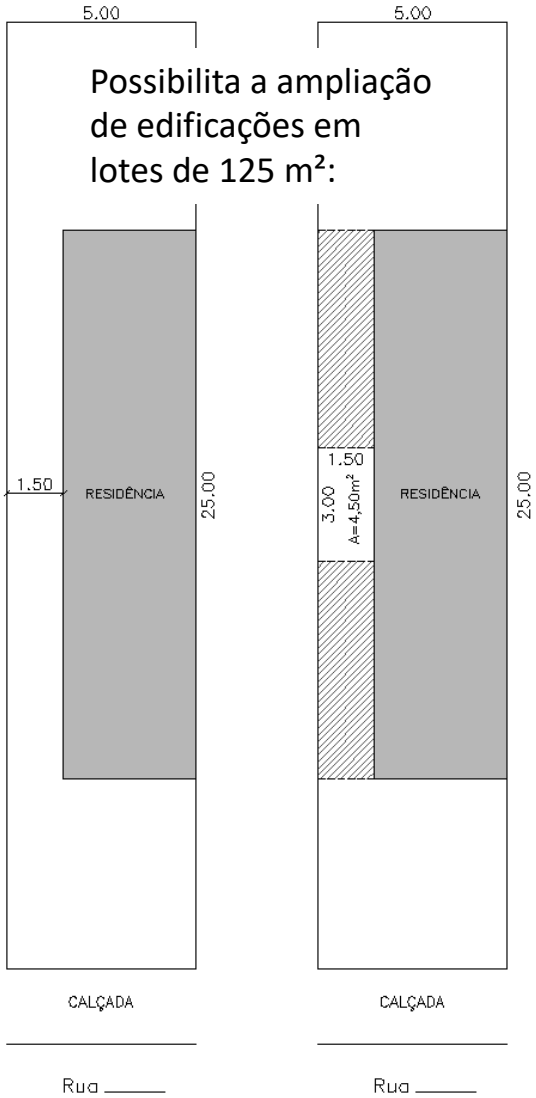
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE



PROPOSTA Espaço Livre Fechado
Pavimento Térreo e Segundo Pavimento

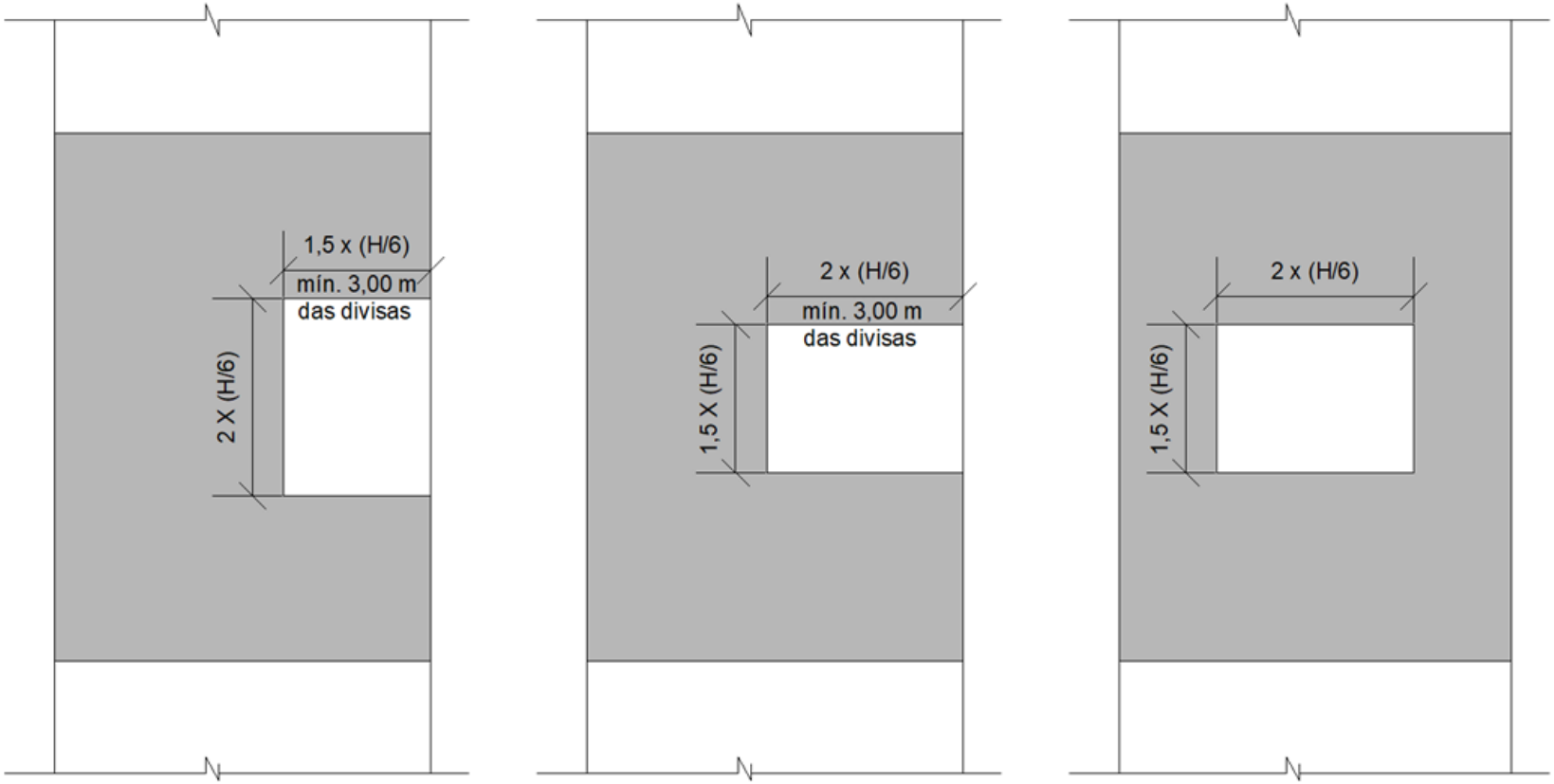


Possibilita a ampliação de edificações em lotes de 125 m²:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Espaço Livre Fechado - A partir do terceiro pavimento



ADIMITINDO-SE O ESCALONAMENTO POR PAVIMENTO

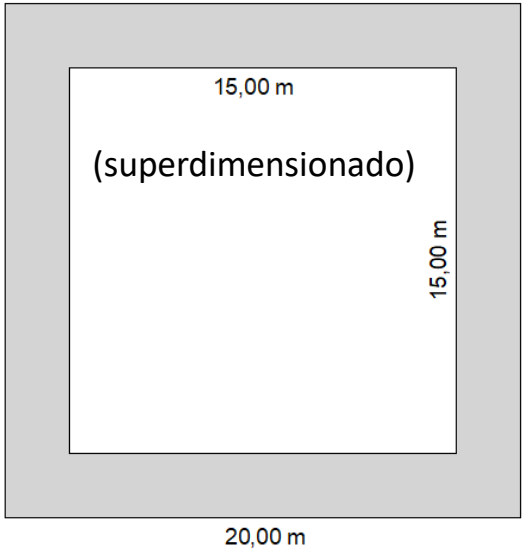
ALTURA "H"- representa a diferença de nível entre a cota mais elevada da laje de cobertura da edificação e a menor cota do piso do pavimento inferior da edificação, excetuadas a casa de máquinas, barrilete, caixa d'água, platibanda e telhado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

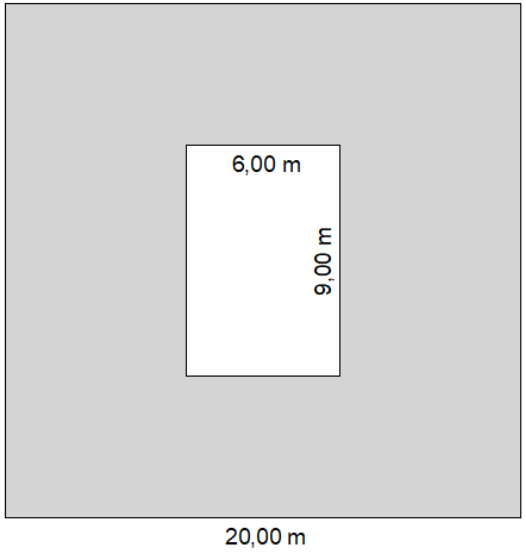
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Condições de Aeração e Insolação PROPOSTA:
Espaço Livre Fechado a partir do Terceiro Pavimento

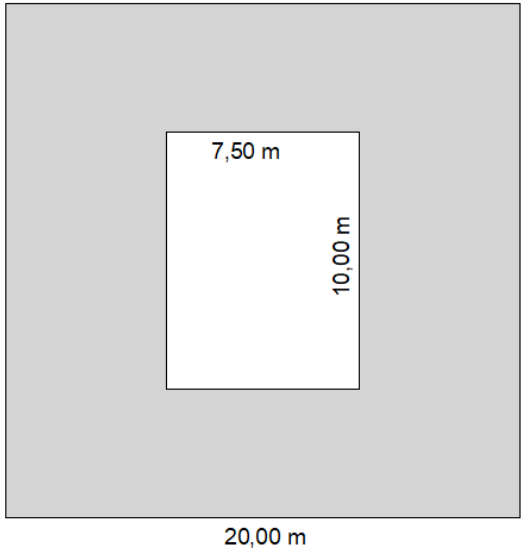
LC 267/03
H = 30 m



São Paulo
H = 30 m

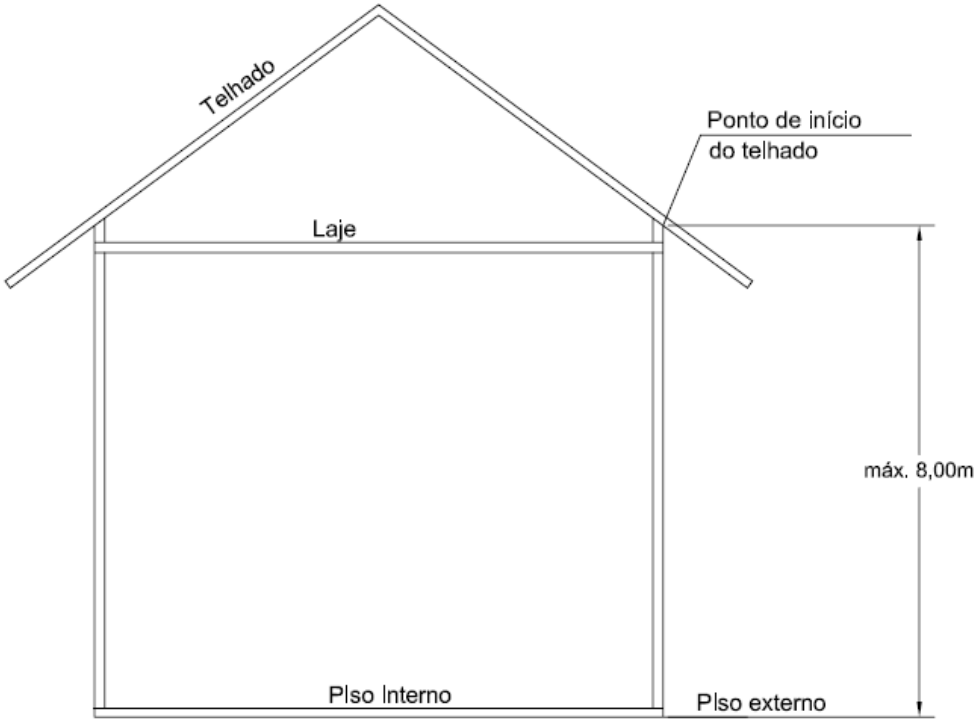


Proposta
H = 30 m



A LPUOS estabelece os recuos laterais e de fundos das edificações com duas regras:
1ª. regra para os pavimentos térreo e 2°
2ª. regra demais pavimentos superiores

A LPUOS estabelece gabarito máximo de 9,00 m de altura somente para determinados zoneamentos tais como ZR e ZM1



Artigo 11 da LC 267/03: *No sentido de garantir a ventilação e iluminação entre edificações, bem como a privacidade entre as mesmas, quando o recuo lateral for igual ou inferior a 1,50m, fica estabelecido que a construção, independentemente do número de pavimentos que possua, não poderá ultrapassar a altura de 8,00m, contados do piso externo térreo ao ponto de início do telhado ou cobertura, devendo ser observado o recuo mínimo estabelecido para o 3º pavimento acima dessa altura*

Condições de Aeração e Insolação PROPOSTA:

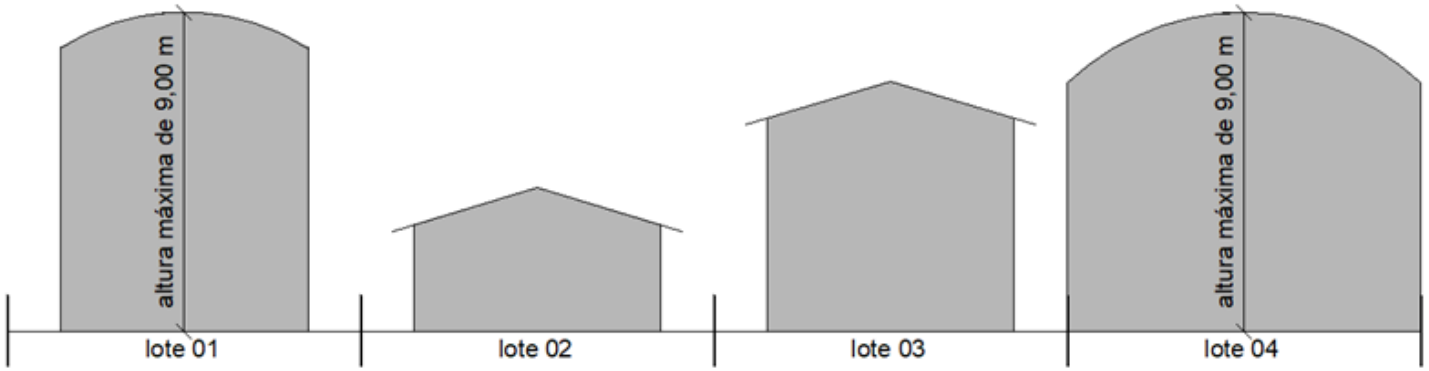
As construções independentemente do número de pavimentos que possua, deverão atender, para os recuos laterais e de fundos, H/6 com o mínimo de 3,00 m quando ultrapassarem a altura de 9,00 m, contados a partir da cota mais baixa do afloramento da edificação em relação ao perfil do terreno até o ponto mais alto da construção.

§ 1º Fica alterada para 12,00 m a altura definida no caput deste artigo, desde que a construção com mais de 9,00 m de altura e com recuo menor que 3,00 m não faça confrontação com o uso residencial.

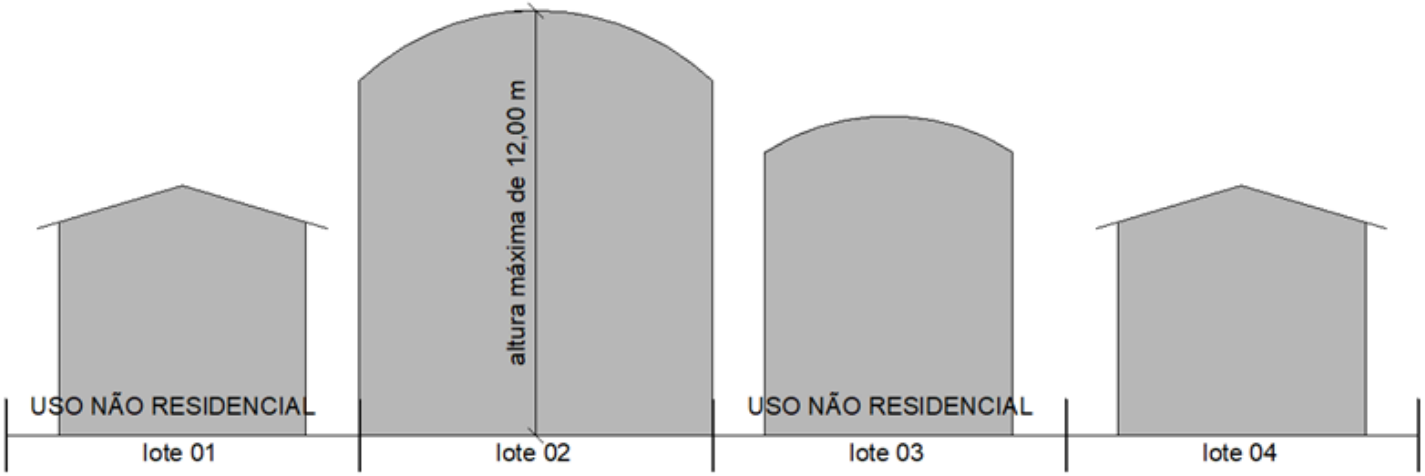
§ 2º Excetuam-se das disposições deste artigo as edificações localizadas em zoneamento onde não é permitido o uso residencial.

ANEXO IV – altura máxima das edificações com recuo lateral e de fundos inferior a 3,00 m

CONSTRUÇÕES COM NO MÁXIMO 2 PAVIMENTOS E EDIFICADAS JUNTO ÀS DIVISAS LATERAIS E DE FUNDOS OU COM RECUO LATERAL DE DE FUNDOS INFERIOR A H/6 COM O MÍNIMO DE 3,00 M DEVERÃO ATENDER A ALTURA MÁXIMA DE 9,00 M



CONSTRUÇÕES COM NO MÁXIMO 2 PAVIMENTOS E EDIFICADAS JUNTO ÀS DIVISAS LATERAIS E DE FUNDOS OU COM RECUO LATERAL DE DE FUNDOS INFERIOR A H/6 COM O MÍNIMO DE 3,00 M PODERÃO ATENDER A ALTURA MÁXIMA DE 12,00 M DESDE QUE NÃO FAÇA CONFRONTAÇÃO COM O USO RESIDENCIAL



NÃO HÁ LIMITAÇÃO DE ALTURA PARA GALPÕES LOCALIZADOS EM ZONEAMENTOS ONDE NÃO É PERMITIDO O USO RESIDENCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

ABRIGOS DESMONTÁVEIS: Caracterizam-se por espaços com coberturas em estrutura de madeira, metálica ou materiais similares com características desmontáveis devendo possuir pelo menos uma de suas faces sem vedação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

ABRIGOS DESMONTÁVEIS – LC 267/03:
Permite a ocupação de recuos obrigatórios somente para o uso residencial, limitado a:
25,00 m² para garagem ou 13,00 m² por vaga de estacionamento, no caso de residencial multifamiliar;
60,00 m² para varanda e similares.

ABRIGOS DESMONTÁVEIS – PROPOSTA:
Poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos dos logradouros no pavimento térreo, atendendo os seguintes parâmetros:

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

área máxima de 100,00 m²

USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Área Comum: máxima de 100,00 m²
Para cada unidade privativa: 15,00 m² por vaga de estacionamento e 60,00 para varanda e demais compartimentos

USO NÃO RESIDENCIAL DE IMPACTO IRRELEVANTE

Área máxima de 100,00 m² para varanda e similares
E 15,00 m² por vaga de estacionamento

DEMAIS USOS NÃO RESIDENCIAIS

área máxima de 100,00 m² para varanda e similares e 15,00 m² por vaga de estacionamento, ocupando o recuo frontal, sendo que a ocupação dos demais recuos somente será admitida caso não haja confrontação direta com o uso residencial no imóvel vizinho e o uso do abrigo desmontável se destine a atividade acessória à atividade principal e não cause incômodo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

OUTRAS OBRAS COMPLEMENTARES - PROPOSTA

Porte Cochère: caracteriza-se por cobertura destinada ao embarque-desembarque de pessoas para o acesso à edificação, podendo ocupar os recuos obrigatórios desde que não ultrapasse a área máxima de 50,00 m².

OUTRAS OBRAS COMPLEMENTARES

Elementos arquitetônicos de composição de fachada: são elementos estéticos e podem ser semelhantes a vigas, colunas, ou outros elementos com profundidade máxima de 1,00 m, podendo avançar no recuo frontal e frontal secundário em no máximo 1,00 metro.

OUTRAS OBRAS COMPLEMENTARES

Pérgola ou Pergolado: é um elemento de composição estética composto de vigas sucessivas e espaçadas, sendo os vãos entre estas, descobertos, não será computada como área construída e poderá ocupar os recuos nas mesmas condições dos abrigos desmontáveis.

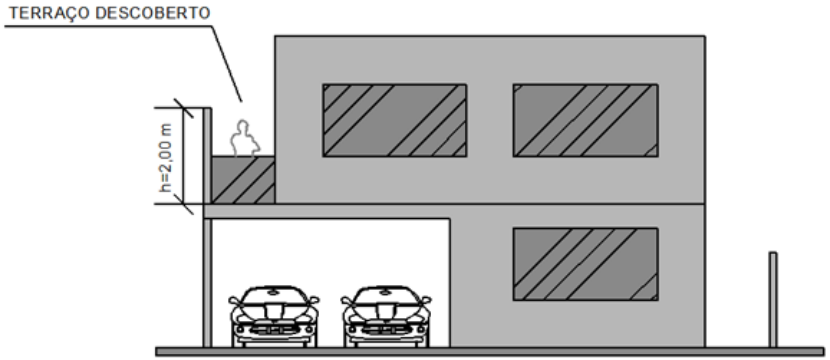
OUTRAS OBRAS COMPLEMENTARES

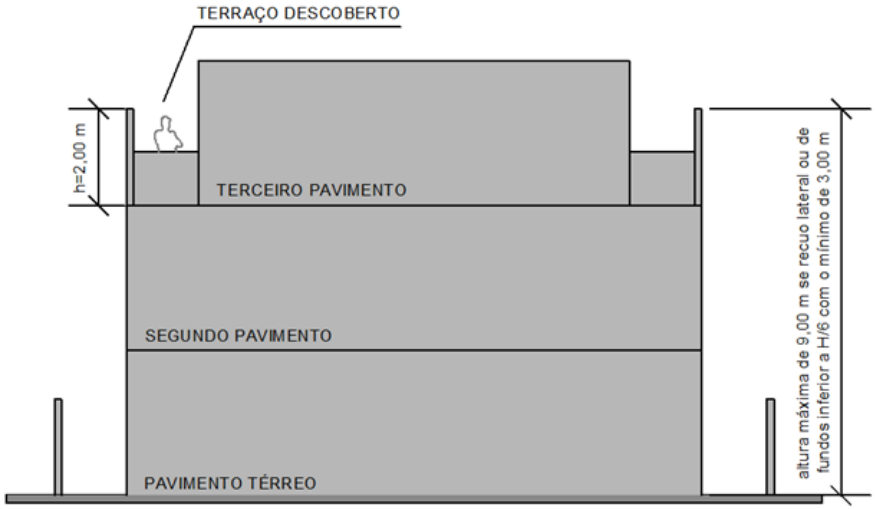
Muro de divisa: não poderão ultrapassar a altura de 2,60m, exceto para as edificações construídas junto às divisas do imóvel e para os terrenos com desníveis, desde que tecnicamente justificável.

Em caso de serviços da escavação ou movimento de terra, se a diferença de nível entre os terrenos for superior a 1,20m, os muros, quando houver, serão necessariamente de arrimo.

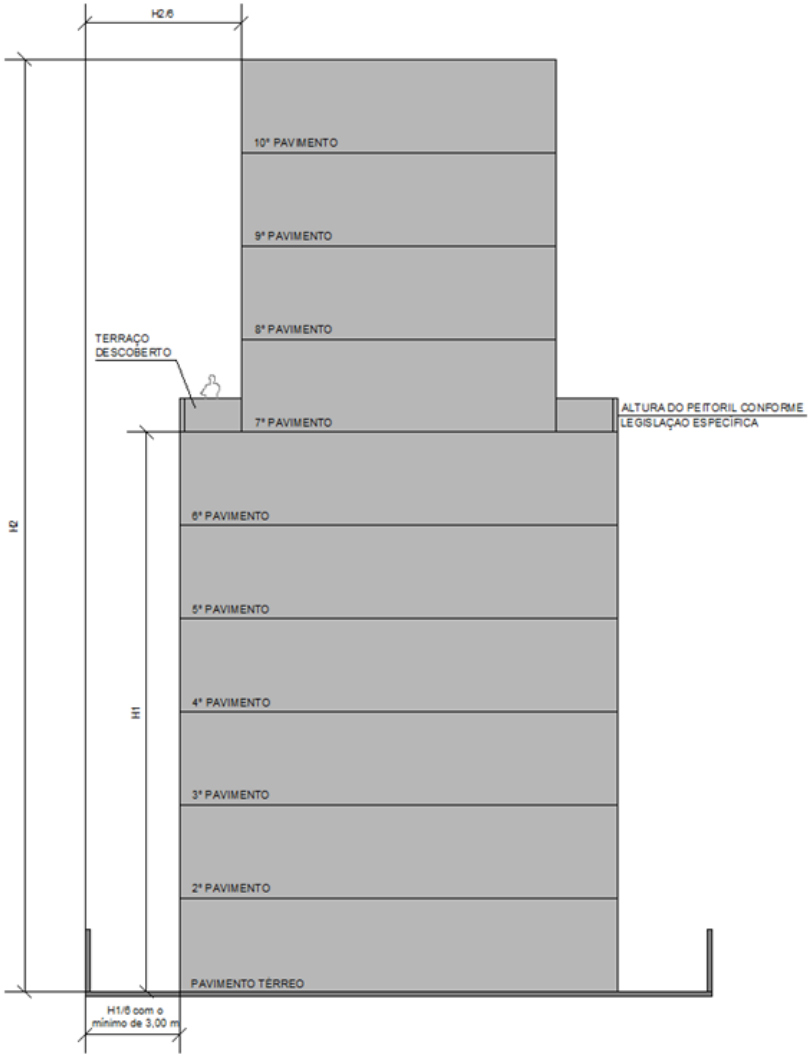
ANEXO VI - Terraços descobertos

Edificações até 9,00 m de altura:



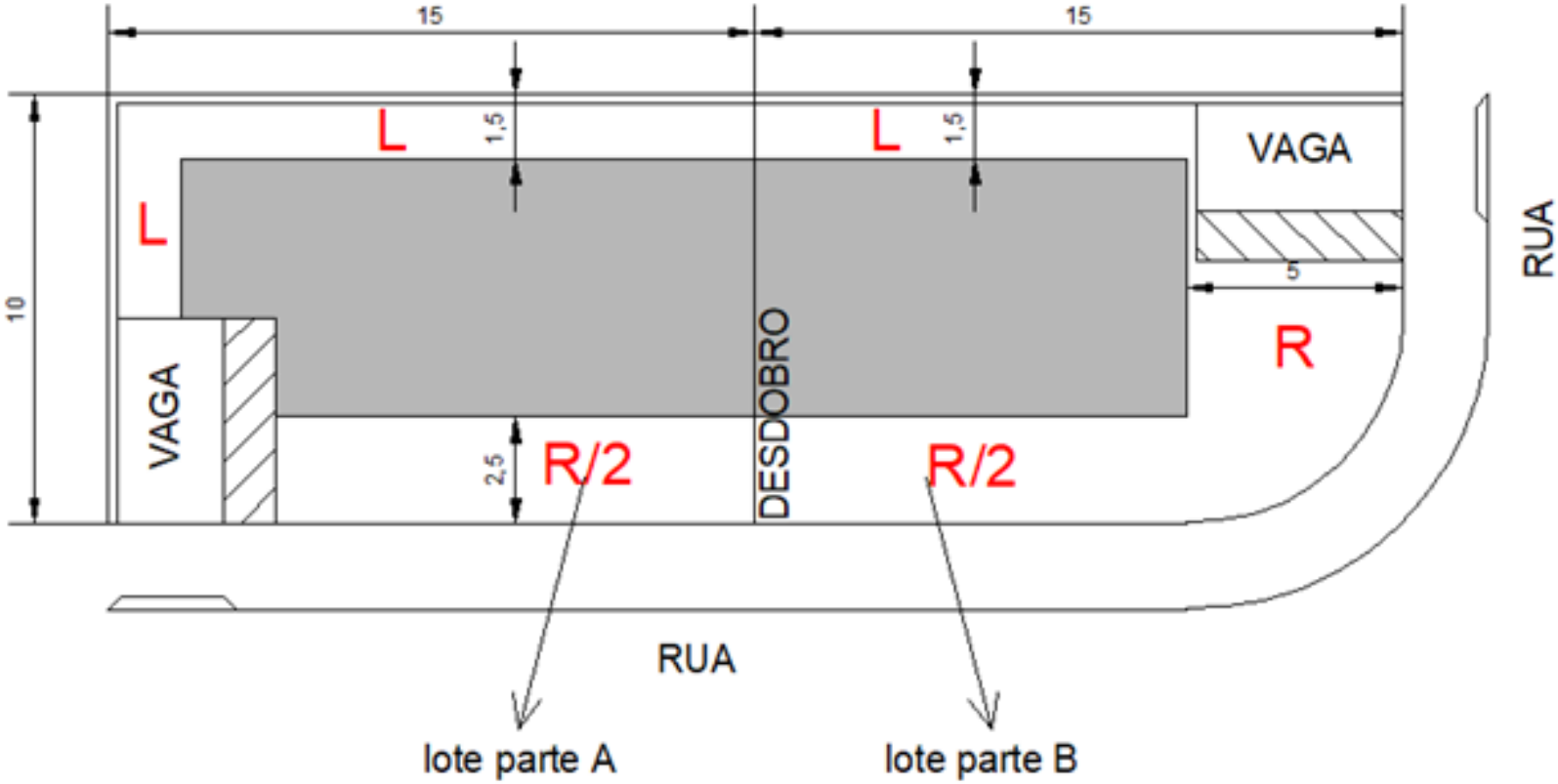


Edificações com mais de 9,00 m de altura:



ANEXO VII - Implantação em lotes de esquina desdobrados

A implantação de edificações residenciais unifamiliares e não residenciais de impacto irrelevante em lotes de esquina desdobrados poderão manter os recuos do lote original, sem prejuízo do atendimento das vagas de estacionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

ÁREAS CONSTRUÍDAS - toda área coberta com altura maior que 2,00 (dois) metros será considerada como área construída; - toda caixa de escada será considerada como área construída em todos os pavimentos;		
USO	**COMPUTÁVEIS** **(para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)**	**NÃO COMPUTÁVEIS** **(para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)**
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	toda área edificada, incluindo caixa de escada em todos os pavimentos, excluindo os abrigos desmontáveis com área máxima de 100,00 m², as sacadas com área máxima de 25,00 m² e as garagens	abrigos desmontáveis com área máxima de 100,00 m², as sacadas com área máxima de 25,00 m² e as garagens
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	áreas privativas das unidades habitacionais, incluindo: -escadas em todos os pavimentos; - varandas, sacadas, abrigos desmontáveis e áreas técnicas com área superior a 25,00m² por unidade habitacional (a metragem de 25m² entende-se como a somatória de todas as varandas, sacadas ou abrigos desmontáveis privativos e áreas técnicas da unidade habitacional, sendo que se for superior a 25,00 m² toda a área será computável);	sacadas, varandas, abrigos desmontáveis e áreas técnicas até 25,00 m² por unidade habitacional abrigo desmontável de uso comum (qualquer área) o poço do elevador, a caixa de escada de uso comum , o barrilete, o reservatório de água, a casa de máquinas, o depósito de material de limpeza, as lixeiras, as portarias e o centro de medição e demais áreas de uso comum estacionamento: vagas, circulação de veículos e pedestres em garagens pavimentos e áreas técnicas de uso comum, quando destinados exclusivamente para maquinário de instalação predial e instalações prediais do empreendimento. “hobby boxes” e depósitos privativos quando situados e acessados na área comum
USO NÃO RESIDENCIAL	áreas utilizadas para o desenvolvimento privativo da unidade destinada a atividade não residencial, e quando composto por unidades autônomas, excetuam-se as áreas de uso comum, tais como circulação, vestiário e instalações sanitárias	o poço do elevador, a caixa de escada, o barrilete, o reservatório de água, a casa de máquinas, o depósito de material de limpeza, as lixeiras, as portarias e o centro de medição e demais áreas de uso comum estacionamento: vagas, circulação de veículos e pedestres em garagens pavimentos e áreas técnicas, quando destinados exclusivamente para maquinário de instalação predial e instalações prediais do empreendimento.
USO MISTO DO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COM O USO NÃO RESIDENCIAL	considerar as áreas computáveis e não computáveis para cada uso e caso ambos os usos compartilhem áreas, será considerada a área construída computável mais restritiva e com maior efeito no coeficiente de aproveitamento;	

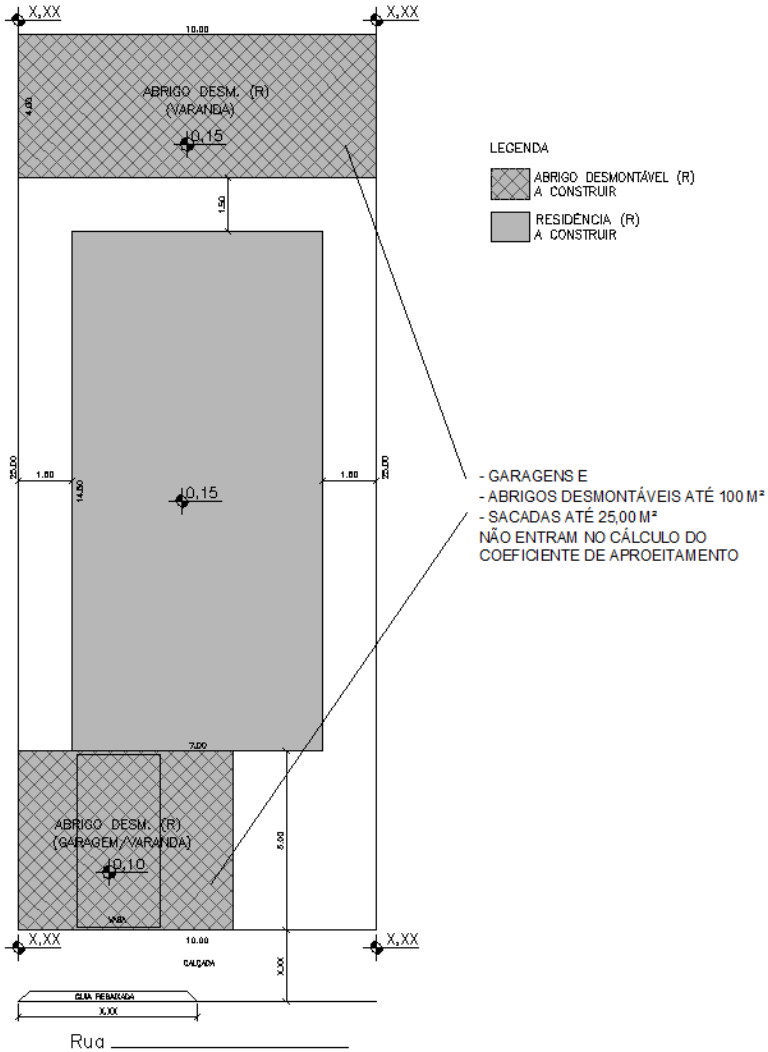
ÁREAS QUE NÃO ENTRAM NO CÁLCULO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS

vazios;
beiral até 1,00 metro;
projeção de sacadas a marquises em balanço até 1,00m, exceto projeção de pavimentos superiores;
piscinas e demais áreas descobertas;
pergolado, porém deverá constar no projeto.

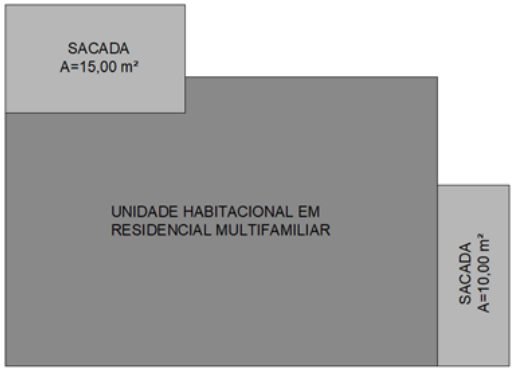
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



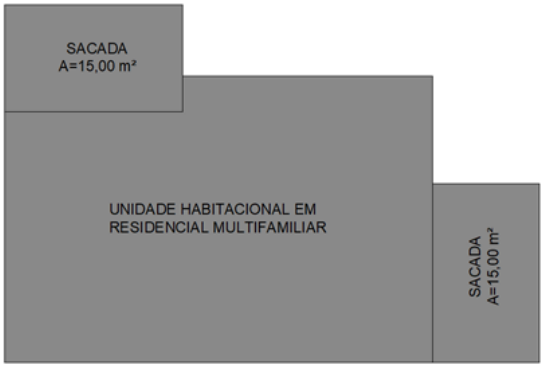
SACADAS EM USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR



legenda:

- Área construída computável (ACC)
- Área construída não computável (ANC)

As varandas ou sacadas, com somatória das áreas superior a 25,00m² por unidade habitacional, serão Áreas Construídas Computáveis



legenda:

- Área construída computável (ACC)
- Área construída não computável (ANC)

EXECUÇÃO DAS OBRAS/FISCALIZAÇÃO/INFRAÇÕES E PENALIDADES
Atualização dos parâmetros (em estudo)

SECRETARIA DE GESTÃO HABITACIONAL E OBRAS

PLANTAS POPULARES (atualização dos parâmetros em estudo) – Prestação de Serviços da Prefeitura Municipal através de convênios com a União, Associações de Classe, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e empresas municipais de economia mista para a concessão de plantas populares às populações carentes

ALVARÁ ESPECIAL – Licenciamento de Alvará Especial de Construção para construção ou ampliação de residência unifamiliar em loteamentos que estejam em processo de regularização fundiária: Será retirado do Código e tratado em Lei específica

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

DAS EDIFICAÇÕES REGULARMENTE EXISTENTES

A edificação existente é considerada regular quando tiver Habite-se ou documento equivalente.
Equiparam-se ao Habite-se os seguintes documentos:

Certidão de Primeiro Lançamento Tributário no ano de 1970 ou ano anterior, considerando a área tributada no ano de 1973

Certificado de Mudança de Uso, nos termos da Lei Complementar 83/1993

Certificado de Conservação, nos termos da Lei Complementar 128/1995

Certificado de Regularidade da Construção:
- para as construções existentes em 1990 nos termos do decreto 12.240/2006;
- para as construções existentes há mais de 10 anos, nos termos da Lei Complementar 445/2011;
- para as construções existentes há mais de 10 anos, nos termos do decreto 13.350/13.

Proposta - Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários do ano de 1994, sendo que todos os habite-se ou documento equivalente expedidos até 31 de dezembro de 1993 estarão contemplados nesta certidão.

Proposta - Alteração do Certificado de Regularidade da Construção para:
Atestado de Regularidade da Construção para as construções edificadas e tributadas há mais de 6 anos

CONDICIONANTES PARA A EMISSÃO DO ATESTADO DE REGULARIDADE – PROPOSTA:

- não se tratar de objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- não se tratar de Polo Gerador de Tráfego;
- Pagamento de emolumentos.

O valor dos emolumentos será calculado da seguinte forma:

$$E = A \times Vc \times 0{,}01$$

E: Emolumentos para a obtenção do Atestado de Regularidade da Construção (em R$)

A: Área construída objeto do atestado (em m²)

Vc: Valor unitário de metro quadrado de construção atualizado, conforme Planta Genérica de Valores (em R$/m²)

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Decreto – Código de Edificações e Liberdade Econômica PROPOSTA EM ESTUDO
(Lei Federal 13.874/2019, decreto Federal 10.178/19):

DOS ATOS PÚBLICOS DE LIBERAÇÃO AUTORIZATIVO DE OBRA

BAIXO RISCO A
Atividade Edilícias dispensadas de Licenciamento

BAIXO RISCO B
Licenciamento Automático

ALTO RISCO
Licenciamento Convencional

DOS ATOS PÚBLICOS DE LIBERAÇÃO HABILITAÇÃO URBANÍSTICA

BAIXO RISCO A
Dispensa de Habite-se: Planta Popular

BAIXO RISCO B
Habite-se Automático/Atestado de Regularidade

I – o uso residencial unifamiliar;
II – o uso residencial multifamiliar horizontal simples com no máximo 8 unidades habitacionais com área construída computável – ACC até 400,00 m² e não caracterizado como polo gerador de tráfego e não for objeto de OODC;
II – o uso não residencial de impacto irrelevante;
III – o uso industrial de baixo potencial de incomodidade, compatível com o uso residencial, não sujeita à análise de localização, com área construída máxima de 500,00 m².

ALTO RISCO
Habite-se Convencional/Atestado de Regularidade

Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade
Secretário Marcelo Pereira Manara

Departamento de Licenciamentos e Fiscalização de Obras
Eng. Rodolfo Venâncio – Diretor

Equipe Técnica da Divisão de Habite-se e Licenciamentos:
Arq. Rodrigo Lux – Chefe de Divisão
Arq. Ana Cândida Prado – Coordenadora
Arq. Gabriel Rocha – Monitor
Arq. Daniela Buonomo – Analista